HUMLEGÅRDEN

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Humlegården Fastigheter AB (publ), org.nr 556682-1202, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 8 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

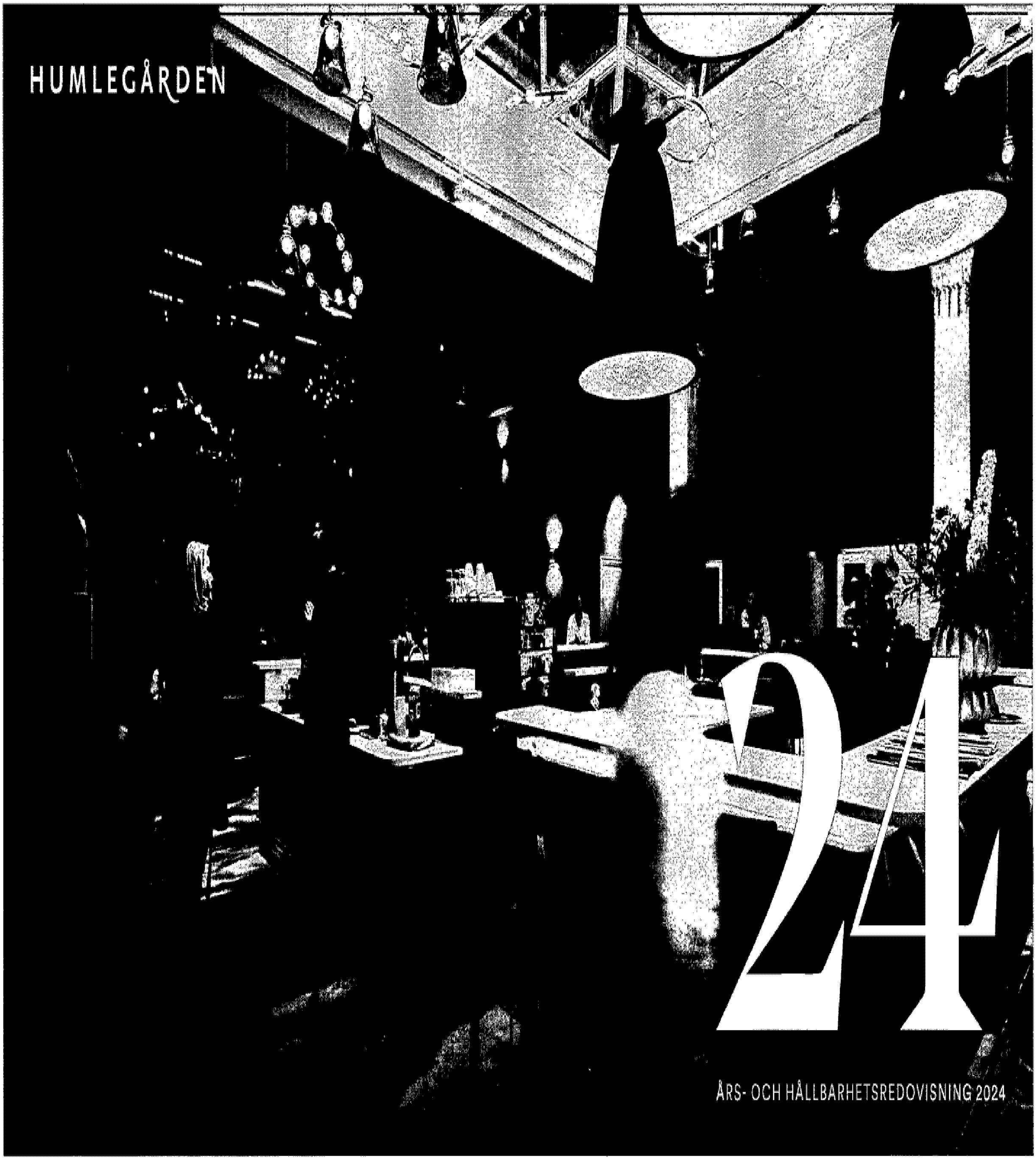
Stockholm 2025-06-10

Anneli Jansson

24

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

ank=20250616.20250617118344



anr=20250616,20250617183535

TeamEngine E-Signing

Innehåll

Inledning

Om Humlegården 3
Händelser under året 4
Vd har ordet 6
Humlegården som investering 9

Verksamheten

Vision, strategi och värdeskapande 11
Mål och måluppfyllelse 12
Våra kunder 14
Våra områden 15
Våra fastigheter 16
Förvaltning 17
Projekt 18
Våra medarbetare 20
Finansiering 21

Hållbarhetsrapport

Innehåll 23
Allmänna upplysningar 24
Miljöupplysningar 32
Upplysningar enligt EU-taxonomin 32
Sociala upplysningar 44
Styrningsrelaterade upplysningar 49

Finansiella rapporter

Innehåll 51
Förvaltningsberättelse 52
Risker och riskhantering 55
Räkningar 61
Noter 69
Årsredovisningens undertecknande 83
Revisionsberättelse 84

Styrning

Bolagsstyrning 88
Revisorns yttrande 90
Ägarstruktur 91
Styrelse 92
Företagsledning 93

Övrigt

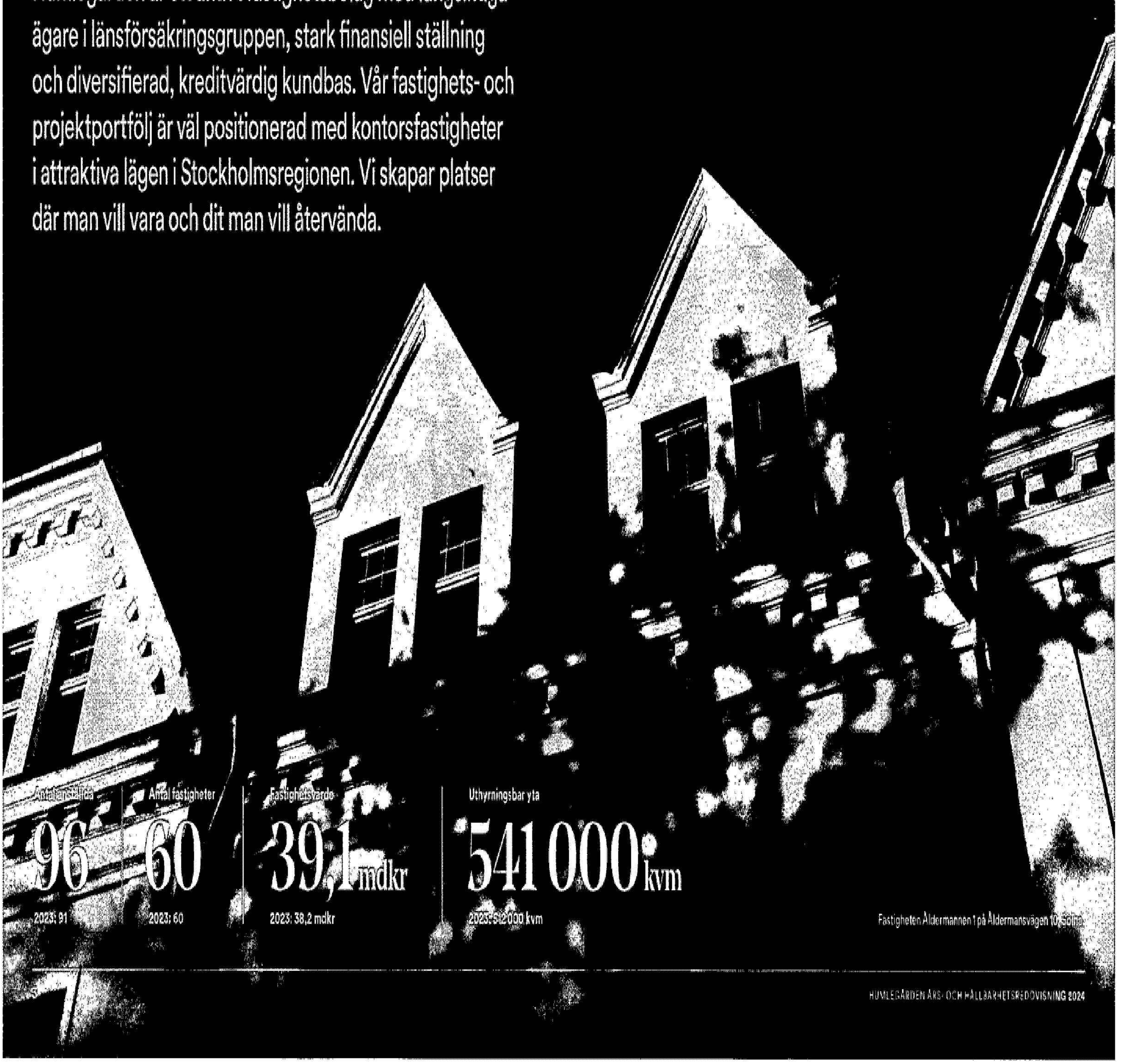
Fastighetsförteckning 95
Flerårsöversikt 100
Definitioner 102
Kontaktinformation 104

Framsida: Humlegårdens huvudkontor i T-House, Engelbrektsplan.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C566-4476-930D-16EA502DCBEB, Page 2 of 106.

ank=20250616.20250617118 36

Humlegården är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare i länsförsäkringsgruppen, stark finansiell ställning och diversifierad, kreditvärdig kundbas. Vår fastighets- och projektportfölj är väl positionerad med kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Vi skapar platser där man vill vara och dit man vill återvända.



Antal fastigheter
96
2023: 91

Antal hyresgäster
60
2023: 60

Fastighetsvärde
39,1 mdkr
2023: 38,2 mdkr

Uthyrningsbar yta
541 000 kvm
2023: 512 000 kvm

Fastigheten Aldermannen 1 på Aldermansvägen 10, Solna

ank=20250616;20250617118137

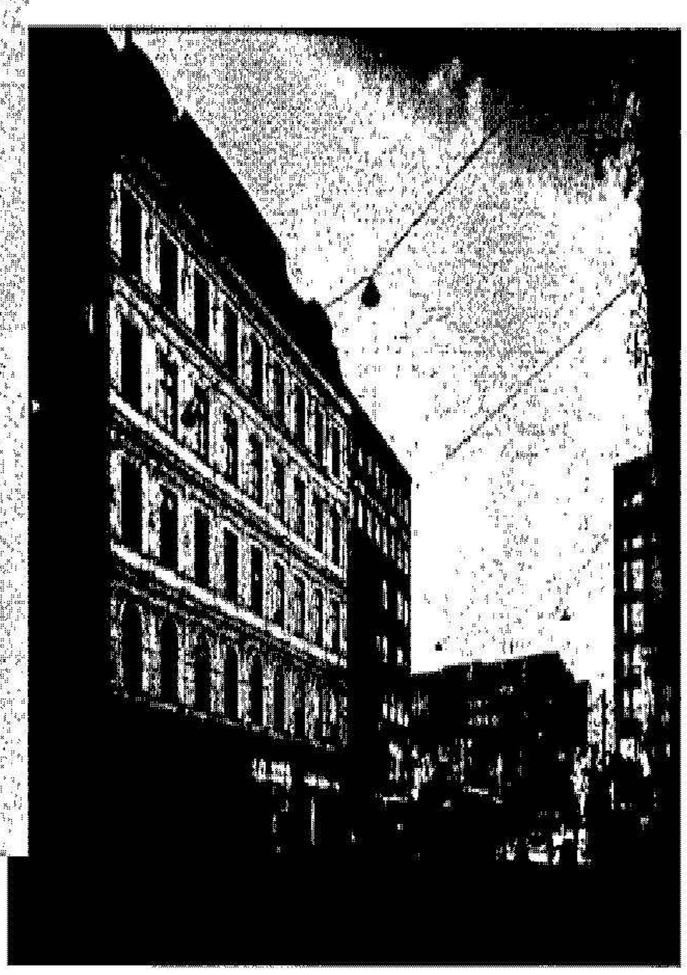
TeamEngine E-Signing

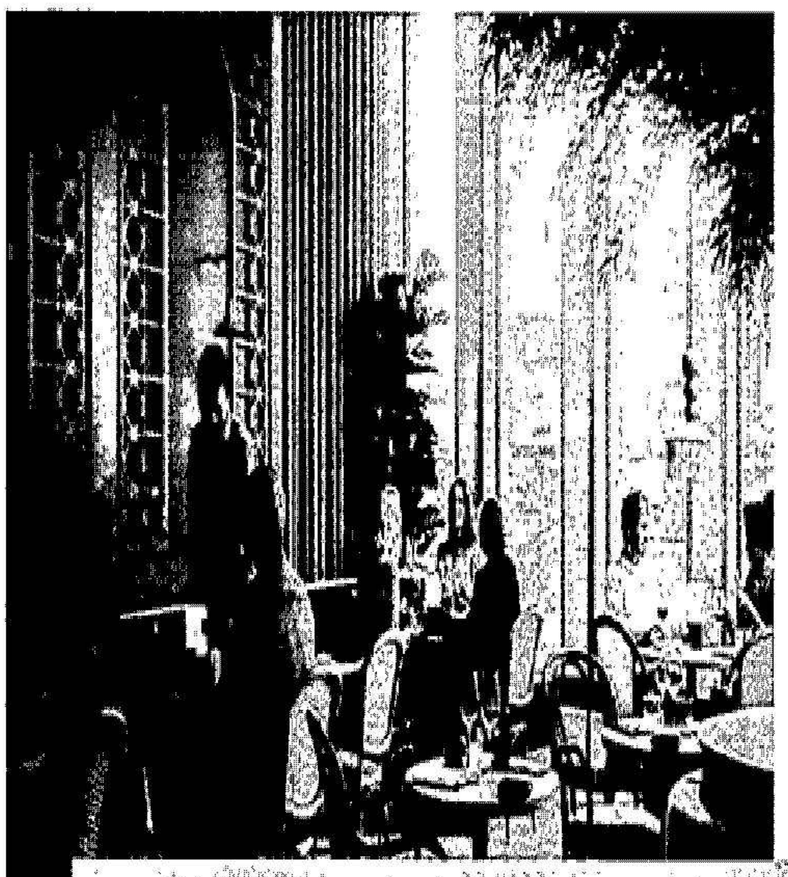
Händelser under året

DNB flyttar till Hamngatan 15

I juli 2024 stod det klart att DNB, en av de ledande nordiska aktörerna inom bank, finans och försäkring, flyttar till Hamngatan 15 där de hyr en hel fastighet. Mitt i Stockholms bankkluster etableras bolagets svenska huvudkontor i lokaler om cirka 8 300 kvm, som får en viktig roll i DNB:s fortsatta expansion. Ambitionerna med de nya lokalerna är att stärka varumärket genom att skapa en attraktiv arbetsmiljö och välkomnande och representativa ytor för kunder och besökare. I satsningen skapas stora ytor för event, föreläsningar och större sammankomster.

Läs mer på humlegarden.se/dnb





Nya mittpunkten Origo väcker intresse

Origo, beläget i mötet mellan Solna och Sundbyberg, bjuder på kontor utöver det vanliga med inspiration från hotellvärlden. Här erbjuds toppmoderna kontor, gröna takterrasser, reception och omsorgsfullt designade miljöer för möten, konferenser samt träning och hälsa. I huset finns restaurangen Bistro Victor, ett café samt Origo Top Bar, som står värd för välbesökta afterworks och events. Sammanhanget och upplevelsen i Origo skapar attraktiva arbetsplatser som motiverar medarbetarna att komma till kontoret. Här samlas en spännande mix av verksamheter och under 2024 valde bland andra omsorgsföretaget Ambea att etablera kontor i huset, i lokaler som sträcker sig över cirka 2 450 kvm.

Läs mer på humlegarden.se/origo

Välkomna till vårt nya kontor

I början av 2024 återinvigdes Humlegårdens egna kontor i T-House vid Engelbrektsplan efter en omsorgsfull renovering och utveckling. Målsättningen var att skapa ett kontor som både stöttar arbetssättet samt stärker verksamheten och kulturen. Gedigna studier och undersökningar bland medarbetarna har kombinerats med aktuell forskning kring vad som får människor att må bra och trivas i en miljö. Satsningen präglades av höga ambitioner i syfte att skapa ett kontor i framkant där inspiration, upplevelse och funktionalitet står i fokus. Slutresultatet har fått ett varmt mottagande från såväl medarbetare som kunder och besökare.

Läs mer på humlegarden.se/kontorthouse

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4478-93DD-16EA532DC8EB, Page 4 of 106.

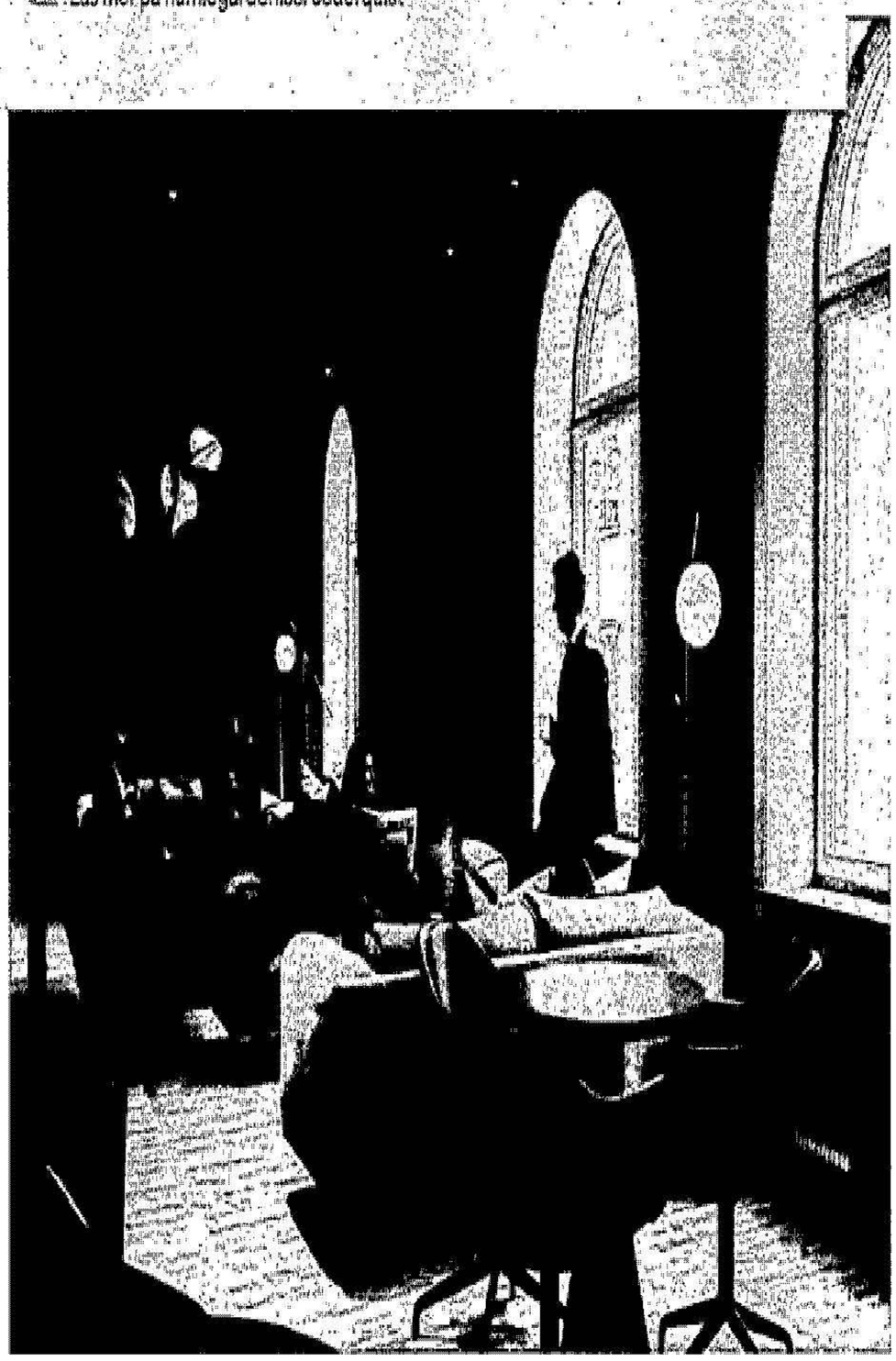
anx=20250616.20250617118538

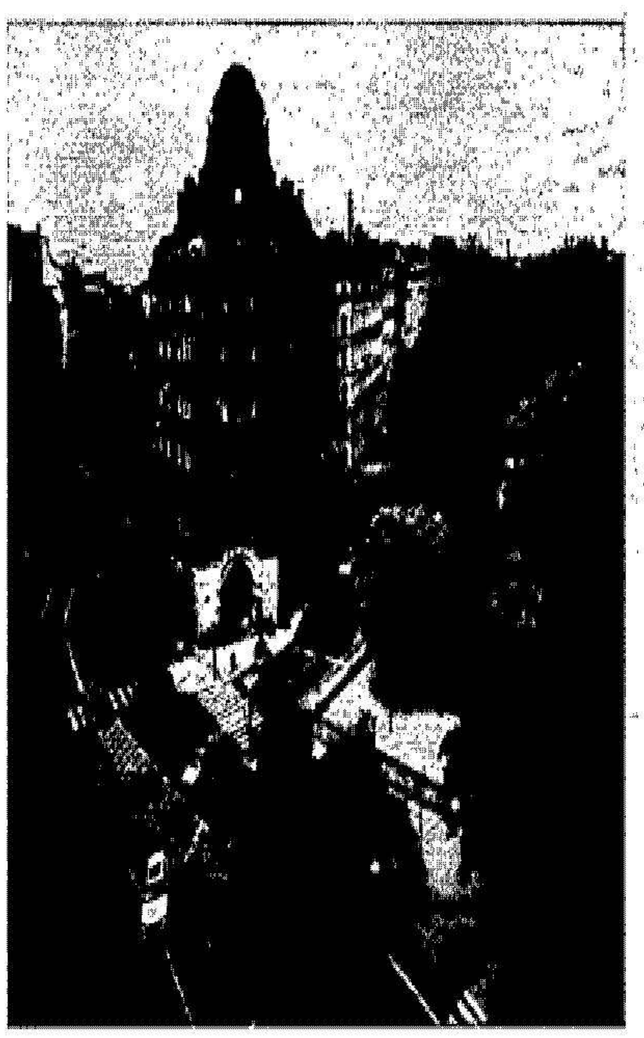
TeamEngine E-Signing

Cirkulärt när Cederquist satsar på kontoret

För att minska vår klimatpåverkan i samband med ombyggnationer i befintliga fastigheter samt vid nyproduktion har vi tagit fram en process och principer som hjälper oss att arbeta mer cirkulärt, samt mäta effekter och resultat. Ett av de större projekt som genomförts under 2024 där de cirkulära principerna applicerats är ombyggnationen av advokatfirman Cederquists lokaler på Hovslagargatan 3 på Blasieholmen. Här har kontoret utökats och moderniserats, med målet att skapa en trivsam och attraktiv miljö som möter moderna arbetssätt.

Läs mer på humlegarden.se/cederquist





Humlegården behåller stark rating

Under våren bekräftade Standard & Poor's Humlegårdens rating: BBB+ med positiva utsikter. Betyget speglar Humlegårdens högkvalitativa kommersiella fastigheter i attraktiva lägen, en solid finansiell position med låg belåning, stark räntetäckningsgrad och låg skuldkvot.

Läs mer på humlegarden.se/kreditvardighet

Urbana Hagastaden fortsätter locka företag och besökare

Den nya stadsdelen Hagastaden är en attraktiv plats för bolag som söker moderna kontor i en urban och livfull miljö. Under 2024 tecknade livsstilsvarumärket Lexington avtal avseende lokaler om cirka 730 kvm på Hälsingegatan 38. Här skapas arbetsplatser, designstudio och showroom. En modern och dynamisk arbetsmiljö som främjar samarbete, kreativitet och innovation. Under året blev kvarteret dessutom en ännu starkare destination för mat och dryck, då populära Restaurang ART slog upp portarna.

Läs mer på humlegarden.se/art

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-4473-93DD-16EA532DCBEB, Page 5 of 106.

ank=20250616.20250617118 39

Fortsatt stabil utveckling och stark finansiell ställning

Vi får konstatera att även 2024 har präglats av en orolig omvärld, svag konjunktur, högt kostnadsläge och fortsatt hög kriminalitet. Det geopolitiska läget har om något förvärrats ytterligare, och här hemma har lågkonjunkturen inte riktigt släppt greppet. På kontorsmarknaden i Stockholm noteras ett ökande utbud av lokaler och fler hyresgäster som är villiga att minska sina ytor.

Utmaningarna var många redan innan Trumps tillträde, och när USA tycks vara på väg att överge det tidigare till synes stabila västerländska samhällskontraktet känns det riktigt svårt att bedöma hur 2025 kommer utveckla sig. Trots Riksbankens räntesänkningar har svensk ekonomi ännu inte visat en tydlig återhämtning. Räntan är idag på en långsiktigt rimlig nivå, men många företag och hushåll kämpar fortfarande med att hantera sviterna av de tidigare extrema ränterörelserna. Tillväxten är fortsatt återhållsam och hushållens konsumtion har förblivit svag.

Vi kan inte göra så mycket åt vare sig besluten i USA eller vad Riksbanken gör, utan fortsätter att fokusera på det vi kan påverka själva i vår verksamhet. Med facit i hand känns det oerhört bra att vi som företag kunnat navigera igenom de senaste fem årens turbulens med pandemi, kriget i Ukraina, inflations- och räntechock, kreditmarknadens tidvis mycket låga likviditet och den utmålade "kontorsdöden" utan större problem. Det finns anledning att reflektera lite extra kring vad som bidragit till att Humlegården klarat sig så bra.

En avgörande faktor för oss var att vi börjat stärka upp vår balansräkning redan innan pandemin då vi efter många år med extremt låga räntor och stark fastighetsmarknad upplevde de finansiella riskerna som större på nedsidan än på uppsidan. Det motiverade oss till en ytterligare nerdragning av vår redan låga risk i balansräkningen, i en aktiv dialog med våra ägare, kreditmarknad och ratinginstitut. Humlegården befann sig därför i mycket stark finansiell ställning när pandemin kom och kreditmarknaden försvagades. Vi hade förstås ingen kristallkula, men var rustade för tuffare tider oavsett utlösande faktorer.

> ”
>
> En mycket viktig faktor i var framgång har varit vårt fokus på att uppfattas som den mest attraktiva hyresvärden i Stockholms kontorsmarknad.

Page 6 of 108

ank=20250616;20250617118440

TeamEngine E-Signing

En annan mycket viktig faktor har varit vårt fokus på att uppfattas som den mest attraktiva hyresvärden i Stockholms kontorsmarknad – med de bästa lägena, mest funktionella lokalerna och den bästa kundservicen. Oavsett hur kontorskonjunkturen ser ut för stunden är det en fördel att bli vald och omvald av både befintliga och nya kunder. Även om läge fortfarande är mycket viktigt så har betydelsen ökat av att ha nöjda kunder varje dag under hela hyrestiden. Vi har sedan länge satsat hårt på att öka servicenivån och den löpande dialogen med våra hyresgäster, och då inte minst våra kunders alla medarbetare. Den tiden då man kunde glömma hyresgästerna några år efter att hyreskontrakten var påskrivet är borta sedan länge. Det här märks tydligt när efterfrågan minskar och kraven ökar. Med fler omflyttningar i marknaden är det en enorm fördel att vara en hyresvärd som många vill sitta hos. Alla våra medarbetare är en del av vår kundservice, och det ger resultat.

Något som hänger ihop med både en stark balansräkning och återkommande kunder är att vi uppfattas som en långsiktig och stabil hyresvärd. Jag kan inte nog betona fördelarna med att från år till år kunna vidareutveckla bolagets fastighetsportfölj, organisation och varumärke med stark uppbackning av insiktsfulla ägare och kreditgivare som förstår och uppskattar våra långsiktiga affärsmål och strategier.

Oavsett vart konjunktur och marknad tar vägen känner jag mig därför övertygad om att vi även framåt ska kunna leverera bra långsiktig avkastning.

Stockholm har fantastiska kvaliteter och rankas som en av världens mest innovativa städer, men varumärket lever inte riktigt upp till sitt rykte, något som Stockholms Handelskammare också noterat. Infrastruktur, säkerhet och tillgång till bostäder är alla områden som har stor betydelse för hur viktiga företag väljer lokalisering och investeringar, och där Stockholm tappar i rankingen. Här skulle vi vilja se att våra politiker gör ännu mer för att stötta Stockholmsregionen i den tuffa konkurrensen med andra tillväxtregioner i Norden och Europa. Det som är bra för Stockholm är dessutom bra för Sverige.

Kontorsmarknaden i Stockholm

Kontorsmarknaden i Stockholm är i sin helhet fortsatt något avvaktande och uthyrningsprocesserna tar generellt sett längre tid än tidigare. Som jag nämnde i inledningen är det nu fler företag som signalerar att de ser över sina lokalbehov, många vill krympa sina ytor och utbudet av lokaler ökar, framför allt i lägen utanför city. Undersökningar visar att många bolag har börjat fundera över sina lokaler och flera har också genomfört förändringar. Men var tredje arbetsgivare har trots digitalisering och förändrade arbetssätt inte gjort några förändringar i sina kontorslokaler de senaste fem åren. Vi ser därför fram emot att få hjälpa många kunder att skapa mer effektiva och inspirerande mötesplatser.

Många verksamheter söker lösningar som kombinerar flexibilitet med kostnadseffektivitet, och många bolag är beredda att minska ytan till förmån för kontor av högre kvalitet i ett bättre läge. Genom bättre funktionalitet och högre servicenivå strävar flera av våra hyresgäster efter att öka det egna kontorets attraktionskraft, och därigenom återigen få mer av arbetet att ske i fysiska möten på kontoret.

Under året har vi haft nöjet att välkomna flera nya verksamheter. Vår största uthyrning under 2024 ägde rum i juli, då det stod klart att DNB, en av de största nordiska aktörerna inom bank, finans och försäkring, lämnar Regeringsgatan och flyttar till vår fastighet på Hamngatan 15 vid Norrmalmstorg, mitt i Stockholms bankkluster, där de hyr hela byggnaden om cirka 8 300 kvm. Satsningen på kontoret får en viktig roll i DNB:s fortsatta expansion. Ambitionerna med de nya lokalerna är att stärka varumärket genom att skapa välkomnande och representativa ytor för kunder och besökare samt en attraktiv arbetsmiljö.

Vårt eget kontor som showroom

Att möta moderna arbetssätt var en viktig utgångspunkt i arbetet med att utveckla vårt eget kontor i T-House på Engelbrektsplan, något jag skrev om redan i halvårsrapporten 2024. Det nya kontoret som invigdes i februari 2024 har visat sig fungera över förväntan. Målsättningen var att skapa ett kontor med en atmosfär, variation och funktionalitet som stärker verksamheten och företagskulturen. Vi såg samtidigt möjligheten att kunna använda kontoret både som ett showroom som visar vad vi kan skapa för våra kunder och som en inbjudande gemensam mötesplats för vår personal, våra kunder och våra affärspartners.

Medarbetarundersökningar har kombinerats med aktuell forskning kring vad som får människor att må bra och trivas i en miljö. Resultatet har blivit flexibla arbetsplatser kombinerade med välutrustade mötes- och konferensrum och inte minst attraktiva loungeytor som inbjuder till spontana möten, kreativa workshops eller större sammankomster. En yta har även dedikerats till Humlegården Labs, ett forum som syftar till att ständigt utveckla Humlegårdens kunderbjudande.

Ett attraktivt kontor och en stark kultur ger oss en bra plattform för den fortsatta utvecklingen. Vi vill skapa platser där man vill vara, och dit man vill återvända – det har vi verkligen lyckats åstadkomma i satsningen på vårt kontor.

Hyresintäkter

1978 mkr

2023: 1 892 mkr

Förvaltningsresultat

1036 mkr

2023: 1 002 mkr

Substansvärde

22,6 mdkr

2023: 21,7 mdkr

Andel grön finansiering

100%

2023: 100%

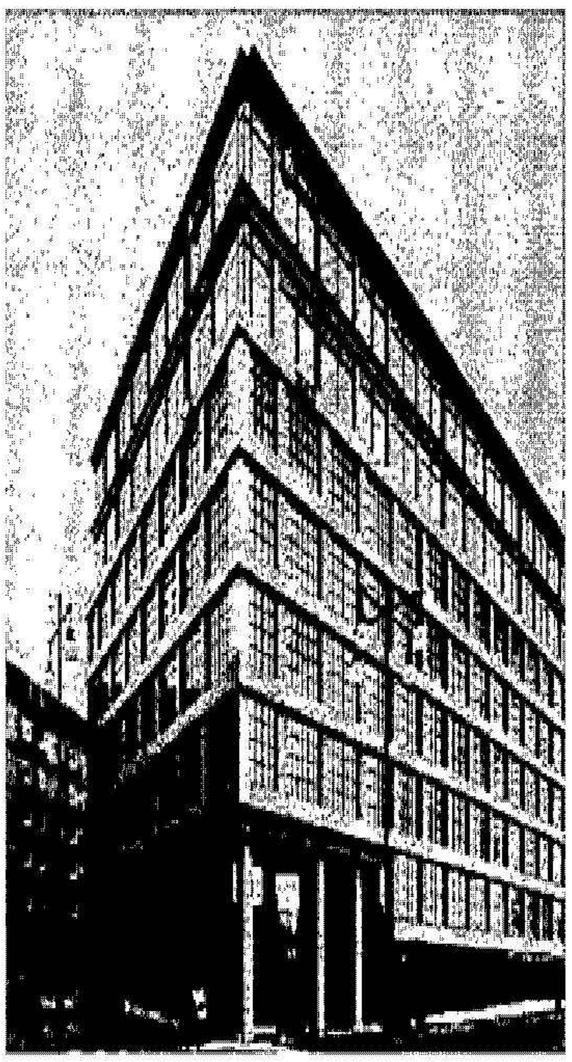
TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 7 of 106.

ank=20250616.20250617118 41

TeamEngine E-Signing

Läge, läge, placemaking

Även om vi inte kan påverka vare sig geopolitiken, regionpolitiken eller konjunkturen så råder vi själva över inom vilka delar av Stockholm vi gör våra investeringar. Vårt affärsfokus är sedan länge kontor i stadens mest attraktiva områden, och det är också där efterfrågan nu är störst på moderna kontorslokaler med god service. I Stockholms Handelskammares senaste undersökning av kontorets framtid våren 2024 ser nu mer än var tredje medarbetare kvarteren runt kontoret som det huvudsakliga område där man går på restauranger, caféer och after work, en ökning från förra undersökningen från 18 till 34 procent. Utöver att köpa och utveckla hus i bra lägen är en av våra viktigaste arbetsuppgifter att aktivt och tillsammans med andra fastighetsägare och lokala näringsidkare utveckla kvarteren runt husen till att bli ännu mer attraktiva och lättillgängliga – det vi kallar placemaking. De senaste åren har vi till exempel lagt mycket fokus på området runt Engelbrektsplan, liksom i området där Solna strand och Sundbybergs centrum möts.



Fastigheten Fenix Stockholm förvärvades i januari 2025.
Foto: Per-Erik Adamsson

Ökad närvaro i Hagastaden

I början av februari kommunicerade vi förvärvet av kontorsfastigheten Skålen 30, mer känd som Fenix Stockholm, som är resultatet av en omfattade modernisering och uppgradering av en kontors- och industrifastighet från 1970-talet. Den totala kontorsytan är drygt 18 000 kvm och fastigheten är idag fullt uthyrd. Här kombineras moderna kontorslokaler och generösa gemensamma ytor. Serviceutbudet omfattar allt ifrån concierge-tjänster till restaurang, gym, konferens, cykelrum, terrasser och gemensamma arbetsytor och loungeområden. Högst upp i huset finns en takbar med milsvid utsikt över staden. Fastigheten har en hög ESG-profil och är bland annat certifierad enligt BREEAM, nivå Excellent.

Genom förvärvet stärker vi vår närvaro i Hagastaden, där vi sedan tidigare äger tre fastigheter och har två markanvisningar. Hagastaden är en delmarknad som har utvecklats starkt de senaste åren och som vi bedömer har en stor potential även framåt. I området finns världsledande företag inom life science, hälsa och tech vilket gör stadsdelen till en av världens mest främsta innovationsdistrikt. Fenix Stockholm passar väl in i vår profil och utgör ett viktigt tillskott i vårt erbjudande i Hagastaden. De redan mycket bra kommunikationerna kommer bli ännu bättre då en ny tunnelbanestation öppnar 50 meter från Fenix entré under 2028.

Nu ser vi fram emot att fortsätta utveckla serviceutbudet och interaktionen mellan de olika kvarteren i området för att ytterligare befästa den redan positiva bilden av Hagastaden.

Stark finansiell ställning och stort förtroende

När vi summerar det gångna året kan vi konstatera att vi bibehåller våra starka nyckeltal. Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent jämfört med föregående år. Om vi exkluderar engångsposter var ökningen 7 procent. Vi har hyrt ut för 160 mkr under året och ser en stabilitet i hyrorna vid omförhandlingar.

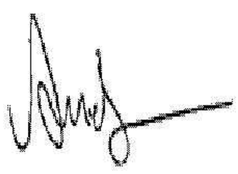
Vi externvärderar hela vårt fastighetsbestånd varje hel- och halvår, och vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet till 39,1 mdkr. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0,2 mdkr eller cirka +0,5 procent för helåret 2024. Substansvärdet per aktie uppgick till 31 878 kr per den 31 december, vilket innebar en årlig ökning med 4,4 procent. Under den senaste femårsperioden har substansvärdet ökat i genomsnitt 6,0 procent per år, vilket innebär att vi uppnått vårt mål om att leverera en avkastning om minst 6 procent över rullande fem år även under denna turbulenta period.

I en utmanande marknad är finansiell stabilitet, förtroende i kreditmarknaden och en stark rating några av våra viktigaste tillgångar. Vi upplever ett stort intresse för att finansiera Humlegården på samtliga kreditmarknader och vi har sett våra kreditmarginaler sjunka betydligt under 2024. Vi har under hösten emitterat en 3-årig obligation till en kreditmarginal om 60 bps, vilket innebär att vi är tillbaka på samma nivå som vår all-time low 2021.

Engagemang och stabilitet – nyckeln till fortsatt framgång

I vårt uppdrag ingår att aktivt förvalta och utveckla våra platser, på ett sätt som skapar en långsiktig lönsamhet. Det bygger på att vi alltid har fokus på värdeskapande utveckling och tar kloka beslut som gör skillnad både idag och i framtiden. Omvärlden blir alltmer komplex. Vi har fler och nya parametrar att ta hänsyn till, och det krävs lite mer av var och en av oss för att kunna navigera i vardagen. Kompetenta medarbetare, en stabil finansiell ställning och attraktiva fastigheter i några av Stockholms bästa lägen gör att vi har en bra position inför framtiden. Ett stort tack till alla medarbetare för ert stora engagemang och till våra ägare för ert stöd. Tillsammans driver det oss framåt.

Stockholm i mars 2025



Anneli Jansson
Verkställande direktör

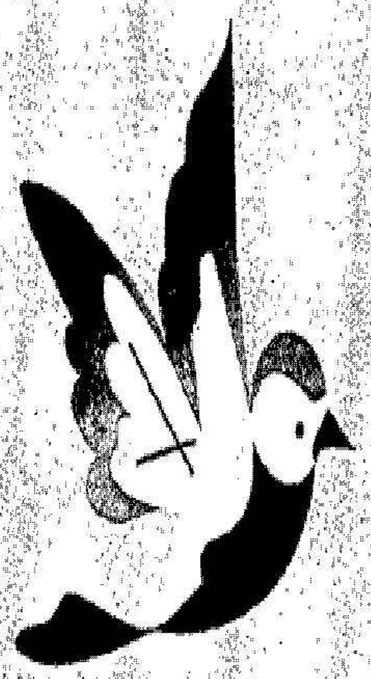
TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C566-447B-93DD-16EA632DCBEB. Page 8 of 106.

ank=20250616.20250617118 42

TeamEngine E-Signing

Humlegården som investering

Humlegården har en finansiellt robust position, långsiktiga ägare i länsförsäkringsgruppen och fokus på hållbar lönsamhet. Detta gör Humlegården till en attraktiv investering på kapitalmarknaden där Humlegården genom obligationsemissioner riktar sig till institutionella investerare.



Fyra anledningar att investera i Humlegården:

1. En välpositionerad fastighets- och projektportfölj i attraktiva lägen i Stockholm.
2. En väldiversifierad och kreditvärdig kundbas och väl spridda förfall i kontraktsportföljen.
3. En stark finansiell ställning med fokus på kassaflödet, stark rating och långsiktiga ägare.
4. Ett tydligt fokus på hållbarhet och 100 procent grön finansiering.

Uthyrningsbar yta
541 tkvm

Antal fastigheter
60 st

Antal kunder
460 st

Hyresvärde
2,2 mdkr

Belåningsgrad
30,8 %

Rating (S&P)
BBB+

Andel miljöcertifierad LOA
100 %

Grön finansiering
100 %

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9B8C-C386-4478-93DD-16EA592DCBEB. Page 9 of 108.

ank=20250616.20250617118 43

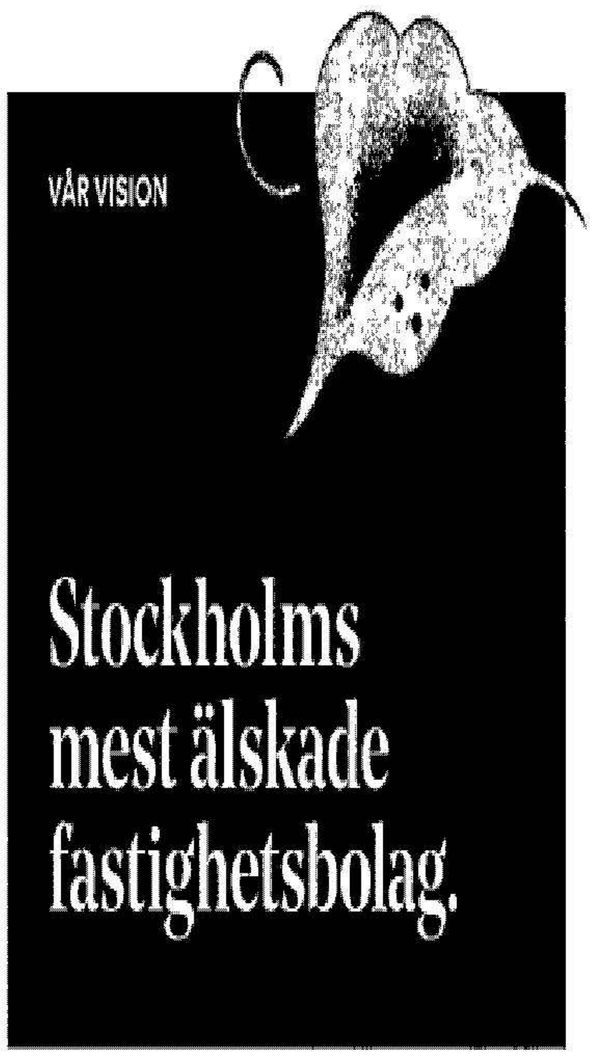
Verksamheten

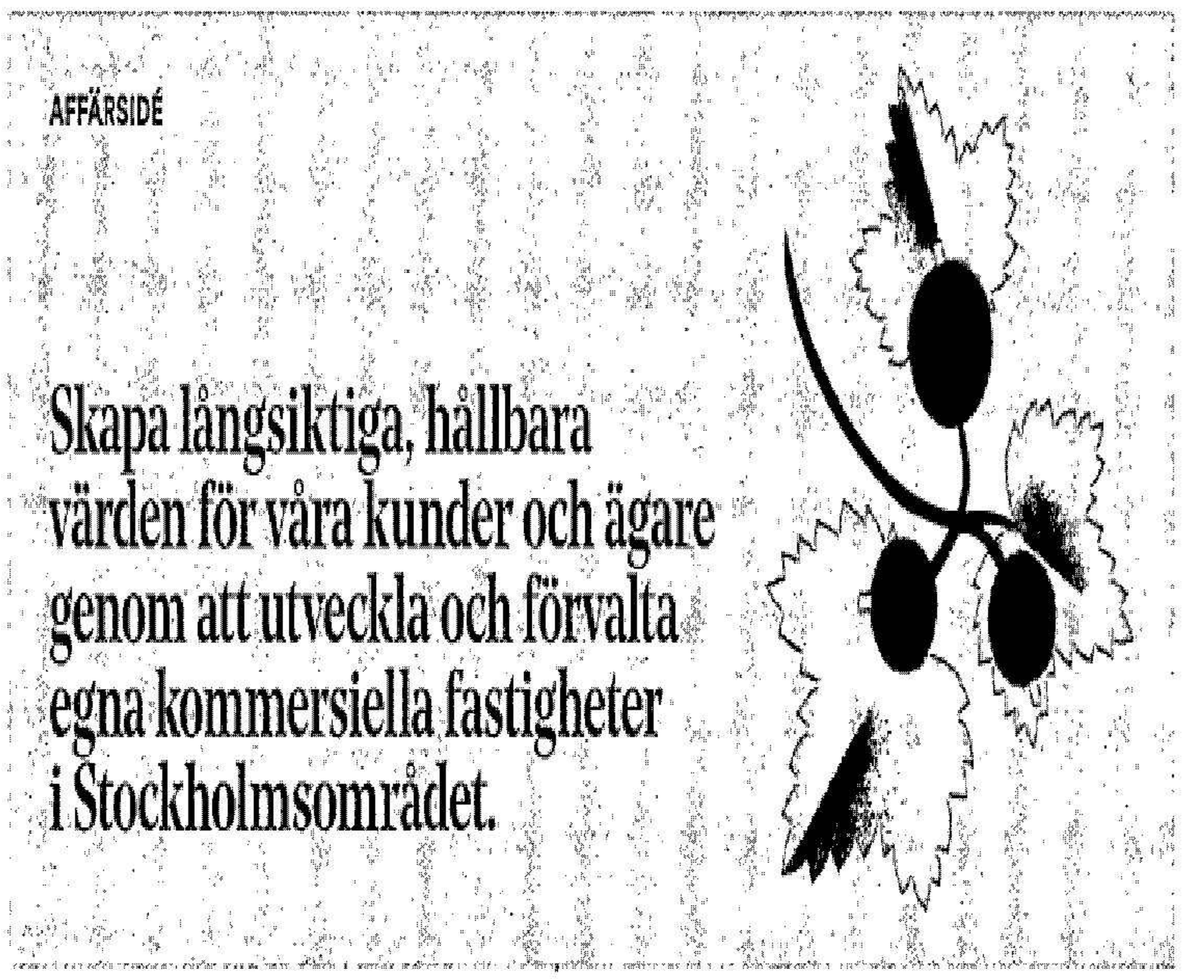
ank=20250616.20250617118 44

TeamEngine E-Signing

Vår väg framåt: vision, strategi och värdeskapande

På Humlegården strävar vi efter att på bästa sätt underlätta våra kunders vardag – så att de kan fokusera på sin verksamhet. Vi skapar miljöer där de kan prestera, trivas, mötas och känna stolthet. Där människor såväl som idéer och verksamheter kan växa.





Vår affärsidé är att skapa långsiktiga hållbara värden för våra kunder och ägare genom transaktioner samt värdeskapande utveckling och förvaltning av egna kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Vi fokuserar på hållbara, flexibla, kvalitativa kontor på attraktiva platser tillsammans med snabbfotad, serviceinriktad, personlig service. Det är så vi arbetar för att bli valda och omvalda av våra kunder.

För att nå vår vision och skapa hållbar lönsamhet för våra ägare har vi formulerat långsiktiga mål kopplade till lönsamhet och tillväxt, medarbetare, kunder och hållbarhet. Det handlar om att vi långsiktigt ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning och ha de mest engagerade medarbetarna och de bästa ledarna. Vi ska också skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag kan utvecklas, ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet för de som söker kontor på vår marknad.

Ambitionen att bidra till en hållbar utveckling genomsyrar vår strategi och verksamhet. Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet samt driva utvecklingen genom hela värdekedjan tillsammans med våra samarbetspartners och vara branschens bästa beställare.

Vår hållbarhetsstrategi bygger på tre grundprinciper: att *skapa förutsättningar* som gör det enklare för oss och våra kunder att bidra till en hållbar utveckling; att *begränsa vår påverkan* för att minska resursanvändning i hela värdekedjan; samt att *driva utvecklingen* mot nya hållbara tankesätt och innovationer tillsammans med våra samarbetspartners. Vi har integrerat tolv av FN:s 17 globala hållbarhetsmål i arbetet – de vi har störst möjlighet att bidra till.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 22–49 samt på humlegarden.se/hallbarhet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DC3EB. Page 11 of 106.

ank=20250616.20250617118:45

TeamEngine E-Signing

Mål och måluppfyllelse

Humlegården har definierat ett antal nyckeltal inom fyra kategorier, som följs upp på regelbunden basis under året. Lönsamhet och tillväxt genom finansiell stabilitet och kassaflödesfokus, engagerade medarbetare, nöjda kunder och ambitiösa hållbarhetsmål är viktiga framgångsfaktorer i vårt arbete med att realisera bolagets affärsplan.

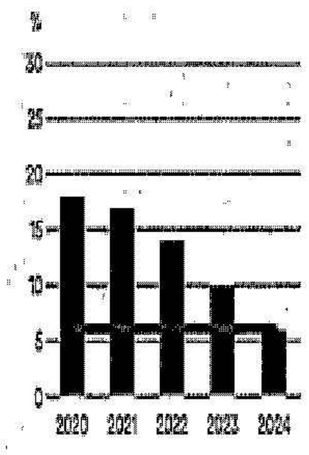
Lönsamhet och tillväxt

Förändring substansvärde, %

Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent. Utfallet för 2024 uppgick till 6 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

6%



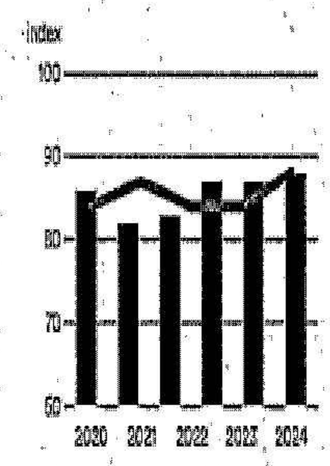
Medarbetare

Engagemangsindex

Målsättningen för 2024 är att engagemangsindex ska uppgå till 88. Utfallet uppgick till 88, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

88

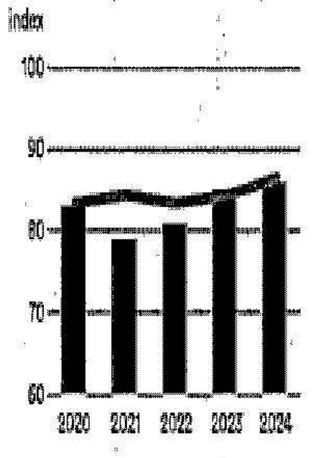


Ledarskapsindex

Målsättningen för 2024 är att ledarskapsindex ska uppgå till 86. Utfallet uppgick till 86, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

86



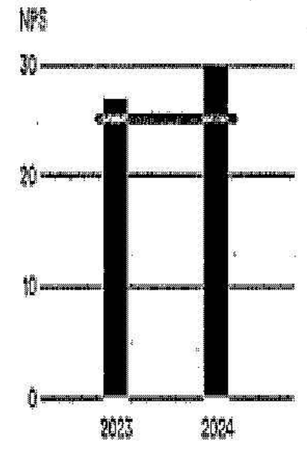
Kunder

NPS

Målsättningen för 2024 är att NPS (Net Promoter Score) ska uppgå till 27. Utfallet uppgick till 30, vilket innebär att målet har överträffats.

Utfall

30



— Mål

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 12 of 106.

ank=20250616.20250617118 46

TeamEngine E-Signing

Hållbarhet

Växthusgasutsläpp (kg CO_2e /kvm), %

Målsättningen är att minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent till 2030, jämfört med 2019. Målet för perioden 2019 till och med 2024 är en minskning med 23 procent[1]. Utfallet uppgick till minus 38 procent, vilket innebär målet har uppnåtts.

[1] Under 2024 justerades målet från tidigare 10 procent, för att bättre anpassas mot den linjära målbanan.

Energiprestanda totalt (kWh/kvm), %

Målsättningen är att minska energianvändningen med 32 procent till 2030, jämfört med 2019. Målet för perioden 2019 till och med 2024 är en minskning med 15 procent[2]. Utfallet uppgick till minus 11 procent, vilket innebär att målet inte uppnåtts. Flera initiativ för att minska energianvändningen pågår, vilka bedöms ge resultat under kommande år.

[2] Under 2024 justerades målet från tidigare 13 procent, för att bättre anpassas mot den linjära målbanan.

Cirkulära principer, %

Målsättningen är att alla ny- och ombyggnadsprojekten ska vara cirkulära 2030. Målet för 2024 är att 10 procent av de projekt som slutfördes under året[3] ska vara genomförda enligt cirkulära principer. Utfallet uppgick till 18 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts.

[3] Projekt påbörjade tidigast 1 januari 2023.

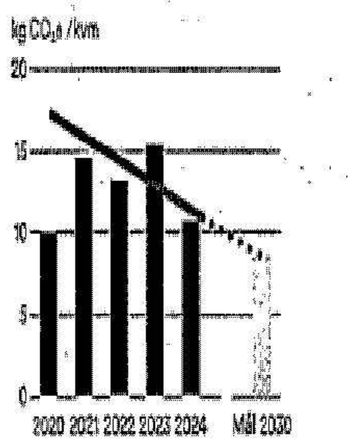
Miljöcertifieringar[4], %

Målsättningen är att 100 procent av våra förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade. Utfallet uppgick till 100 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts.

[4] Inkluderar pågående certifieringar.

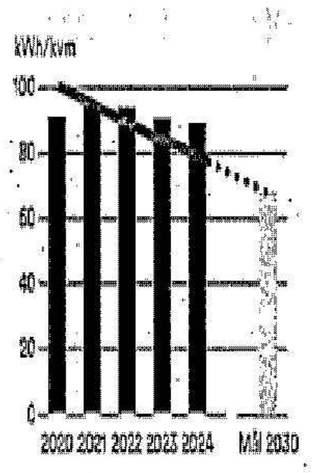
Utfall

-38%



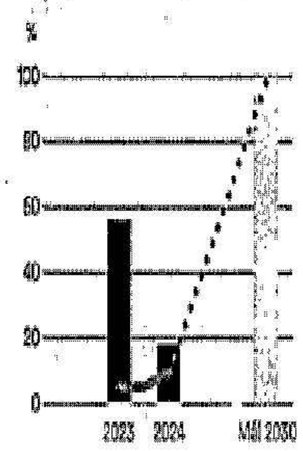
Utfall

-11%



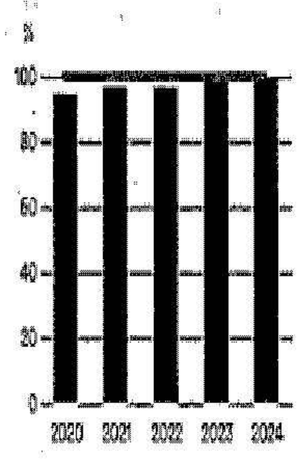
Utfall

18%



Utfall

100%



••• Minskning i procent för att nå vårt mål till 2030 ▬ Mål

Läs mer om målen på sidorna 27, 38 och 42.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 13 of 105.

anti=20250616.20250617118471

TeamEngine E-Signing

En diversifierad kundbas

Humlegårdens mål är att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för våra kunder, leverera en kundupplevelse utöver det vanliga och ett värde som går bortom kvadratmeter. En attraktiv produkt, ett flexibelt erbjudande, en hög servicenivå samt en nära kunddialog är avgörande framgångsfaktorer i vårt arbete för att skapa lojala kunder.

Vi har en diversifierad och kreditvärdig kundbas bestående av både små och stora bolag, från start-ups till stora koncerner och statliga myndigheter. Sammantaget har Humlegården cirka 460 kunder, varav de tio största står för 35 procent av det totala hyresvärdet.

Den totala uthyrningen under 2024 uppgick till cirka 26 400 kvm (21 500) vilket motsvarar 160 mkr (105) i årshyra. Under 2024 genomfördes det omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 52 mkr (59) i årshyra med ett kontraktsvärde om 157 mkr. Totalt summerar omförhandlingar, förlängningar och flytt inom bestånd till ett sammanlagt kontraktsvärde om 521 mkr.

Antal kunder

460

varav de tio största står för

35 % (35)

Den totala uthyrningen uppgick till cirka

26 400 kvm (21 500)

vilket motsvarar i årshyra

160 mkr (105)

Hyresvärdet per 31 december 2024 uppgick till

2 170 mkr (2 056)

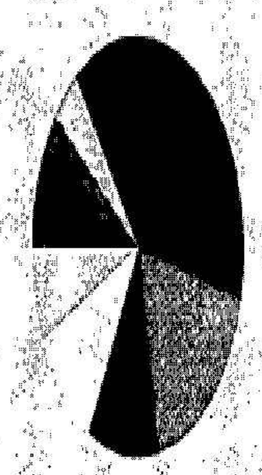
varav kontorens andel uppgick till

84 % (84)

De tio största hyresgästerna 2024

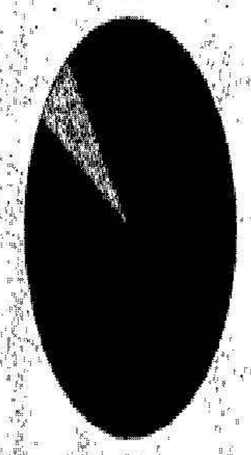
1. Länsförsäkringar AB (publ)
2. Swedbank AB
3. Arbetsförmedlingen
4. Cepheid AB
5. Convendum Stockholm City AB
6. Maquet Critical Care AB
7. Nordnet Bank AB
8. Post- och Telestyrelsen
9. Advokatfirman Cederquist KB
10. Hannes Snellman Advokatbyrå AB

Branscher (kontrakterad årshyra)[1]



- Finans och försäkring, 29%
- Juridik, ekonomi och teknik, 18%
- Offentlig verksamhet, 11%
- Fastighet och bygg, 10%
- Tillverkning, 7%
- IT och kommunikation, 6%
- Konsumentvaror, 5%
- Parti och provisionshandel, 4%
- Övrigt, 10%

Hyresvärde per lokaltyp[1]



- Kontor 1 819 mkr, 84%
- Butik/Restaurang 133 mkr, 6%
- Övrigt 217 mkr, 10%

[1] Exklusive parkering.

TeamEngine Document E-Sign ID: 522C9BBC-C586-4479-93DD-16EA532DCBEB. Page 14 of 106.

aak=20250616,20250617118 48

TeamEngine E-Signing

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar 60 fastigheter belägna inom en radie av fem kilometer från Stockholms city. Beståndet utgörs av såväl äldre byggnader som nyproducerade fastigheter i Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Solna och Sundbyberg. De flesta fastigheter ingår i större kluster, då ett samlat fastighetsbestånd ger oss möjlighet att se till helheten. Vi verkar på platser där vi skapar intressanta sammanhang och ett starkt kunderbjudande. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler.

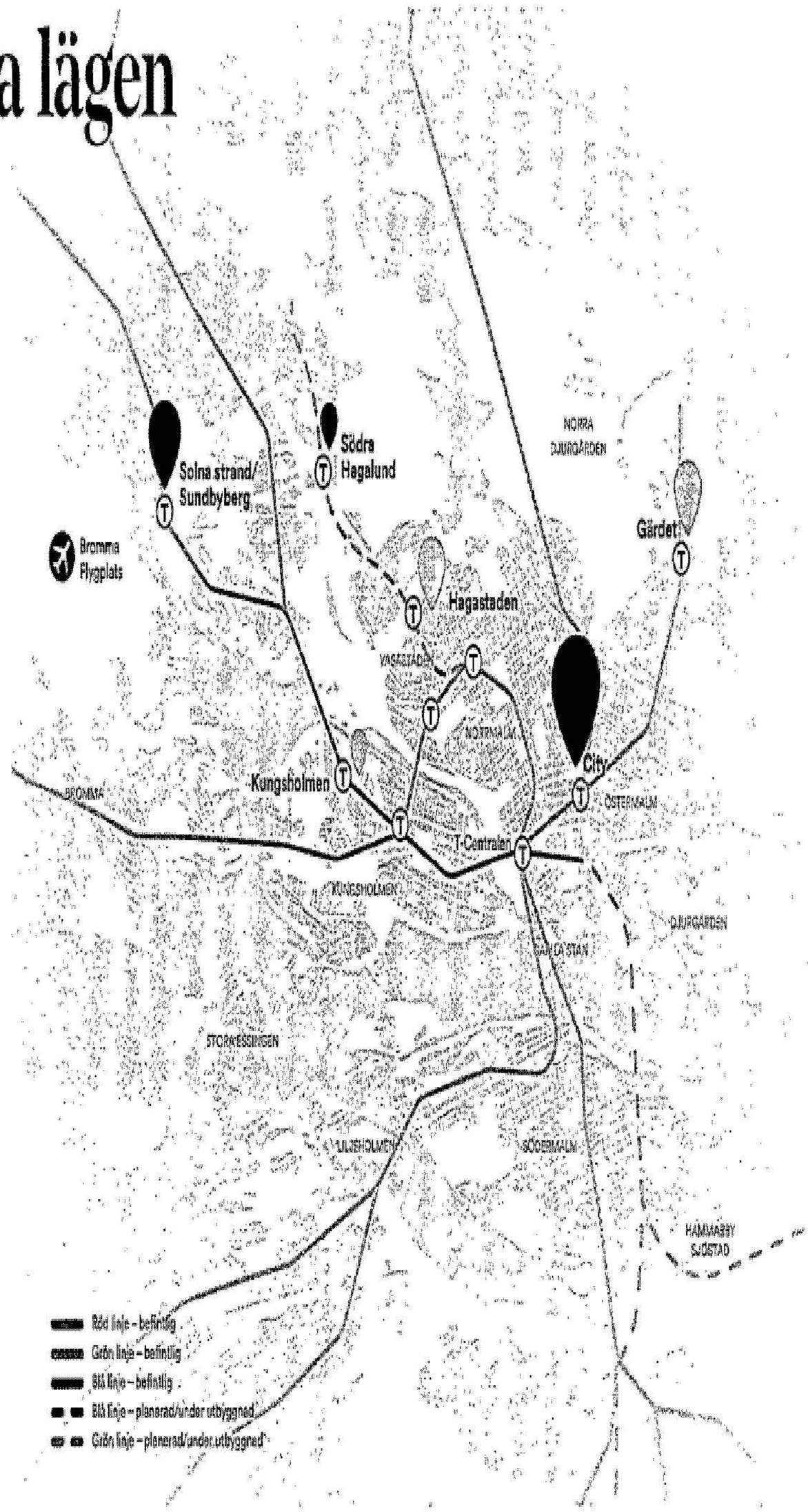
”

Vi verkar på platser där vi skapar intressanta sammanhang och ett starkt kunderbjudande.

Närhet till spårbunden trafik

Tillgänglighet och ett attraktivt sammanhang är viktiga utgångspunkter när vi väljer de platser där vi ska vara verksamma. I ett samhälle där vi strävar efter att göra alltmer hållbara val är det allt viktigare att kunna åka kollektivt, helst spårbundet, mellan bostad och arbete. Alla våra fastigheter ligger därför i tunnelbanenära lägen. Det gäller inom några år även fastigheterna i Södra Hagalund genom utbyggnaden av den gröna tunnelbanelinjen, som förlängs från Odenplan till Arenastaden i Solna.

Utbyggnaden av den gröna linjen höjer attraktionskraften i områdena längs med den nya sträckningen för såväl bostäder som kontor. Tre nya stationer etableras: Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Trafikstart bedöms kunna ske 2028.



Marknadsvärde per område

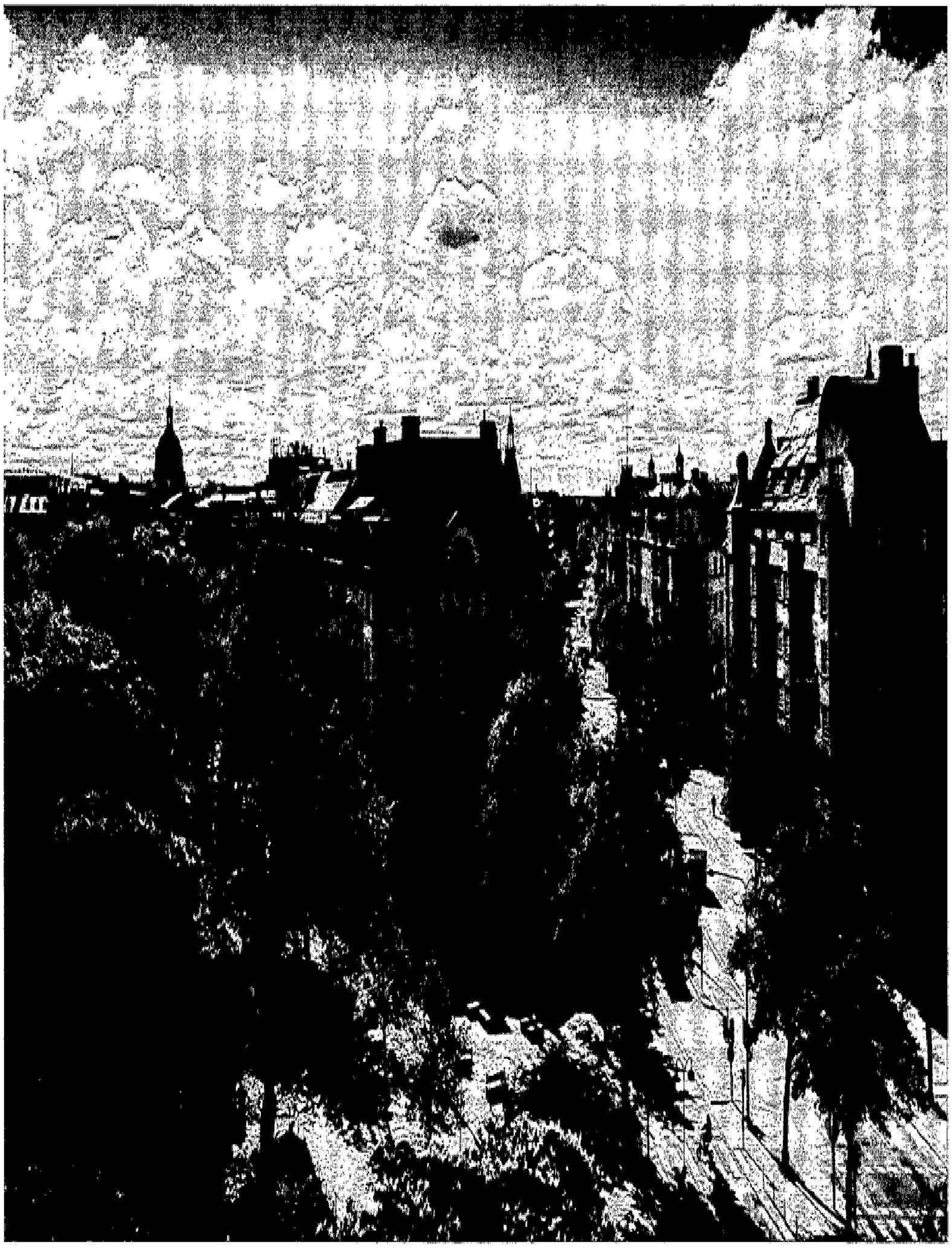
TeamEngine Document E-Sign ID: 522C9BBC-C586-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 15 of 106.

ank=20250616.20250617118449

TeamEngine E-Signing

Våra fastigheter

Vi vill skapa platser där man vill vara och dit man vill återkomma och arbetar därför ständigt för att våra fastigheter och de områden där vi är verksamma ska möta kundernas behov och förväntningar på bästa möjliga sätt. Vår målsättning är att erbjuda kontor i Stockholms bästa lägen, skapa en kundupplevelse utöver det vanliga och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning.



Engelbrektsplan i Stockholm, där Humlegården äger flera fastigheter.

Läs mer om våra fastigheter på humlegarden.se/fastigheter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C988C-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 16 of 106.

ank=20250616.20250617118350

TeamEngine E-Signing

Förvaltning

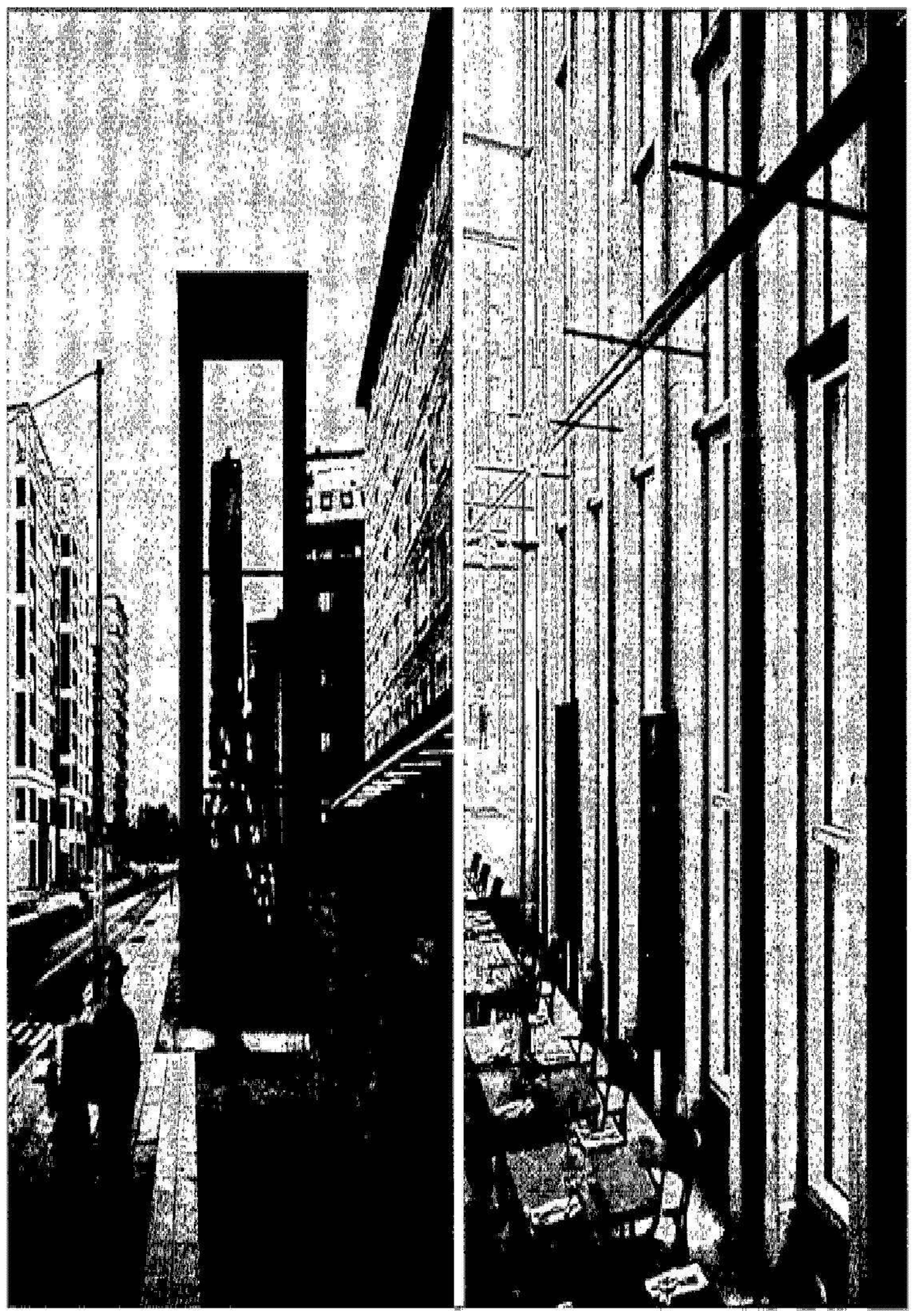
Aktiv förvaltning med fokus på kundens upplevelse
Humlegården är en aktiv fastighetsägare. Det innebär att vi har ett stort fokus på att skapa goda kundrelationer, ge våra hyresgäster service som förenklar deras vardag och ständigt utveckla vårt erbjudande och våra platser. Vårt kompetenta team guidar våra kunder till kontorslösningar som är anpassade för just deras verksamhet och hjälper dem i deras vardagliga lokalfrågor. Våra medarbetare ser till att våra fastigheter alltid är i gott skick och varje år genomförs flera värdeskapande projekt som syftar till att utveckla våra lokaler och platser. Allt för att möta framtidens krav och behov samt skapa attraktiva miljöer som stödjer våra kunders verksamheter på bästa sätt och därigenom ökar kundnöjdheten.

Vårt mål är att bli valda och omvalda av våra kunder. För att fånga våra kunders upplevelse av allt från service och bemötande till fastigheternas förvaltning och närområdet genomför vi årliga kundundersökningar. Resultatet från mätningen ger oss viktiga insikter och förbättringsmöjligheterna inkluderas i aktivitetsplaner för varje fastighet. I årets upplaga av undersökningen överträffade vi vår målsättning med ett NPS (Net Promoter Score) som uppgick till 30 (27).

Utveckling för framtiden
En central del i vårt arbete handlar om att ta hand om äldre byggnader och bevara dess kvaliteter, samtidigt som de med varsam hand anpassas för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet. Vi genomför årligen flera små och stora projekt för att restaurera, renovera och underhålla våra fastigheter och upprätthålla erhållna miljöcertifieringar. Under 2024 har vi etablerat en geoenergianläggning i fastigheten Päronet 6 på Solna Strandväg 3 i Solna strand. Satsningen är en del i vårt arbete för att minska vår energianvändning. I en tid där klimatförändringarnas effekter blir allt tydligare är det viktigt att vi som fastighetsägare arbetar aktivt med att göra klimatanpassningar för att säkra våra fastigheter mot konsekvenserna av extremväder. Som ett led i detta arbete har vi under året därför genomfört flertalet klimatriskinventeringar i våra fastigheter. 2025 påbörjas arbetet med att göra klimatanpassningsåtgärder.

Konst, matupplevelser och arkitektur som sätter tonen
Vårt arbete med att skapa ett relevant kunderbjudande sträcker sig bortom lokalerna. Lika viktigt är kvarteret, atmosfären och sammanhanget i stort. En viktig ingrediens för att skapa en intressant plats är konst. I fastigheten Bilpalatset i Hagastaden har vi under de senaste två åren haft ett samarbete med Misschiefs, en plattform för gränsöverskridande konst. Här har över 30 konstnärer haft sina ateljéer och arrangerat utställningar och event. Ett av gästspelen under året var den uppskattade utställningen "Time Capsule" av glaskonstnären Rosita Ståhl.

Vi stärker även våra områden genom tillskott av service samt en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken. I våra kvarter i Hagastaden har två nya restauranger öppnat under året, Restaurang ART och Din-Din Club. Strax intill, i vår spektakulära paviljong i trä, återfinns restaurangen Rummel. Byggnaden har, med sin spännande form och moderna uttryck, blivit nominerad till utmärkelsen Årets Stockholmsbyggnad 2024, en tävling där Stockholms stad bjuder in allmänheten till en omröstning för att utse årets bästa tillskott i stadsmiljön.



Paviljongen i Hagastaden (Kv. Mitokondrien).

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C98BC-C586-447B-89DD-16EA532DCBE3, Page 17 of 108.

ank=20250616.20250617185T

TeamEngine E-Signing

Projekt

Projektutveckling i attraktiva områden

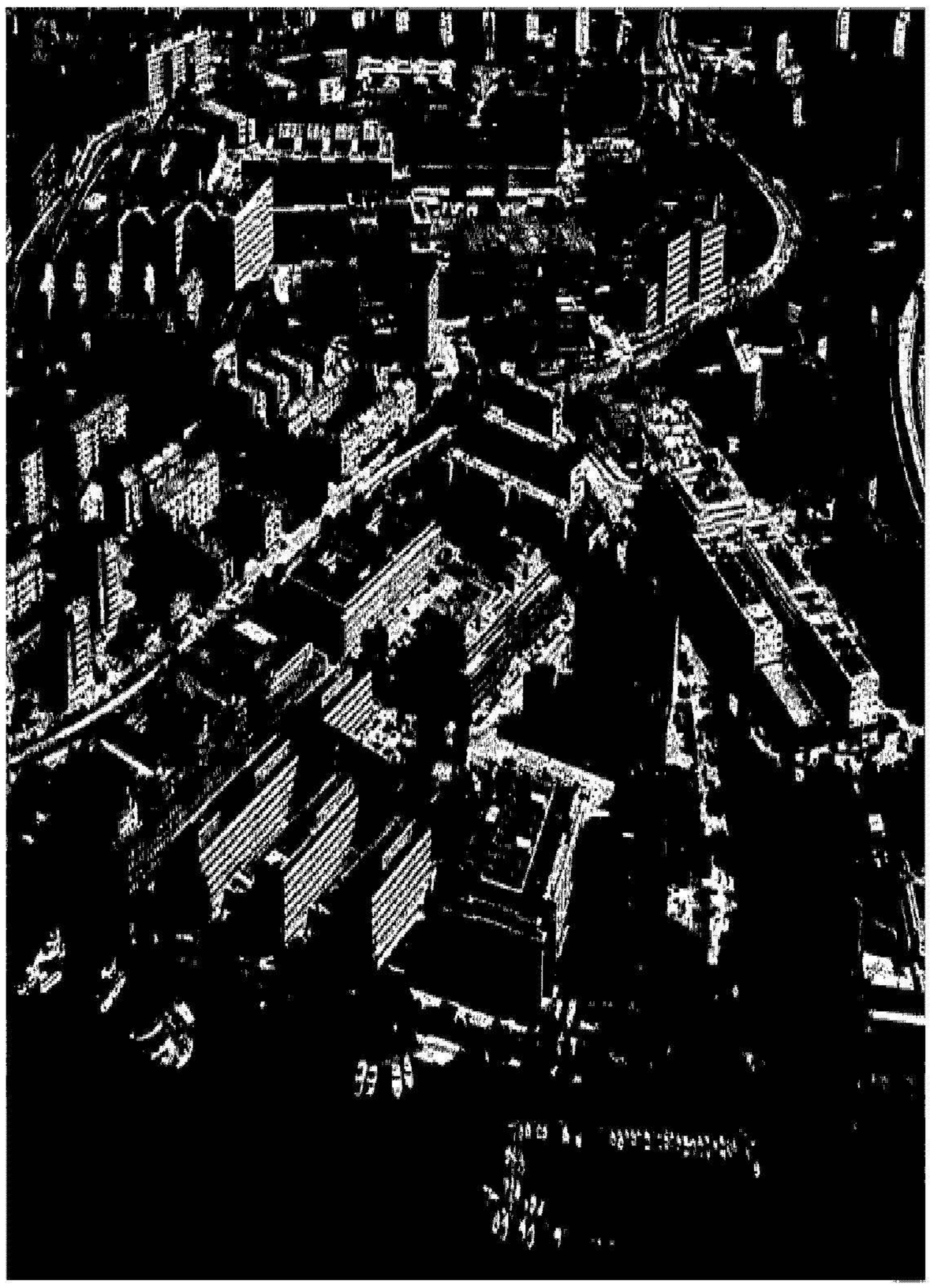
Vi utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser, där vi ser en långsiktig attraktivitet och en möjlighet att skapa värde och ett starkt kunderbjudande. Vår projektutveckling omfattar såväl större ombyggnationer av befintliga fastigheter som nyproduktion. Projekten är oftast belägna i de områden där vi redan är etablerade, där vi identifierat en potential som kan stärka platsens attraktivitet ytterligare. Det kan även röra sig om nya områden där det finns möjlighet att genomföra hållbar platsutveckling. Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som kan startas i framtiden. Det är viktigt för att säkerställa bolagets framtida avkastning. Utvecklingstakten beror på marknads- och uthyrningsläget samt detaljplaneprocessen för respektive projekt. Vid årsskiftet uppgick projektvolymen till 1 655 mkr.

Vi har höga hållbarhetsambitioner vid både nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Målsättningen är att alla utvecklingsprojekt ska miljöcertifieras med högsta möjliga miljöklass. Vid nyproduktion certifieras fastigheterna i regel i samband med färdigställandet och vi arbetar med både BREEAM och Miljöbyggnad. Från 2030 är målsättningen även att all vår om- och nybyggnation ska genomföras enligt våra cirkulära principer, en metodik som nu implementeras successivt.

Tillsammans för en levande och hållbar stad

Vi har under lång tid samverkat med övriga fastighetsägare i Solna strand, där vi har ett av våra största kluster, för att formulera en gemensam långsiktig vision för platsen. Under 2024 signerades en avsiktsförklaring mellan fastighetsägarna och Solna stad och ett fastighetsägarforum bildades. Tillsammans genomför vi insatser som gör stadsdelen ännu mer trivsam och attraktiv på både kort och lång sikt.

I Solna återfinns även Södra Hagalund, som i samband med utbyggnaden av den gröna tunnelbanelinjen från Odenplan till Arenastaden kommer att genomgå en omfattande utveckling. Det som tidigare kallades Hagalunds arbetsplatsområde och det intilliggande Albydal omvandlas till en blandstad med bostäder, arbetsplatser, kultur, handel och service. Utvecklingen sker etappvis och sträcker sig över en lång period. Den första detaljplanen, som vann laga kraft under 2024, är belägen i anslutning till den nya stationen. Tillsammans med Solna stad planerar vi nu för kommande steg i utvecklingen. Under 2024 sjösattes ett initiativ som syftar till att etablera platsen och skapa engagemang kring den kommande utvecklingen. Humlegården är en av de drivande krafterna i detta arbete, som genomförs tillsammans med Vasakronan och i nära samarbete med Solna stad.



Solna strand i Solna, där Humlegården är den största privata fastighetsägaren.

Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat 2024-12-31, mkr
Päronet 8[1]	Solna strand	Kontor	326	286
Stenhöga 5[2]	Solna strand	Kontor	1067	1032
Bremen 4	Gärdet	Kontor	262	8
Summa			1655	1326

[1] Avser projekt Greenhouse.
[2] Avser projekt Origo etapp 1.

Läs mer om våra utvecklingsprojekt på humlegarden.se/projekt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 18 of 106.

ank=20250616-20250617118S2

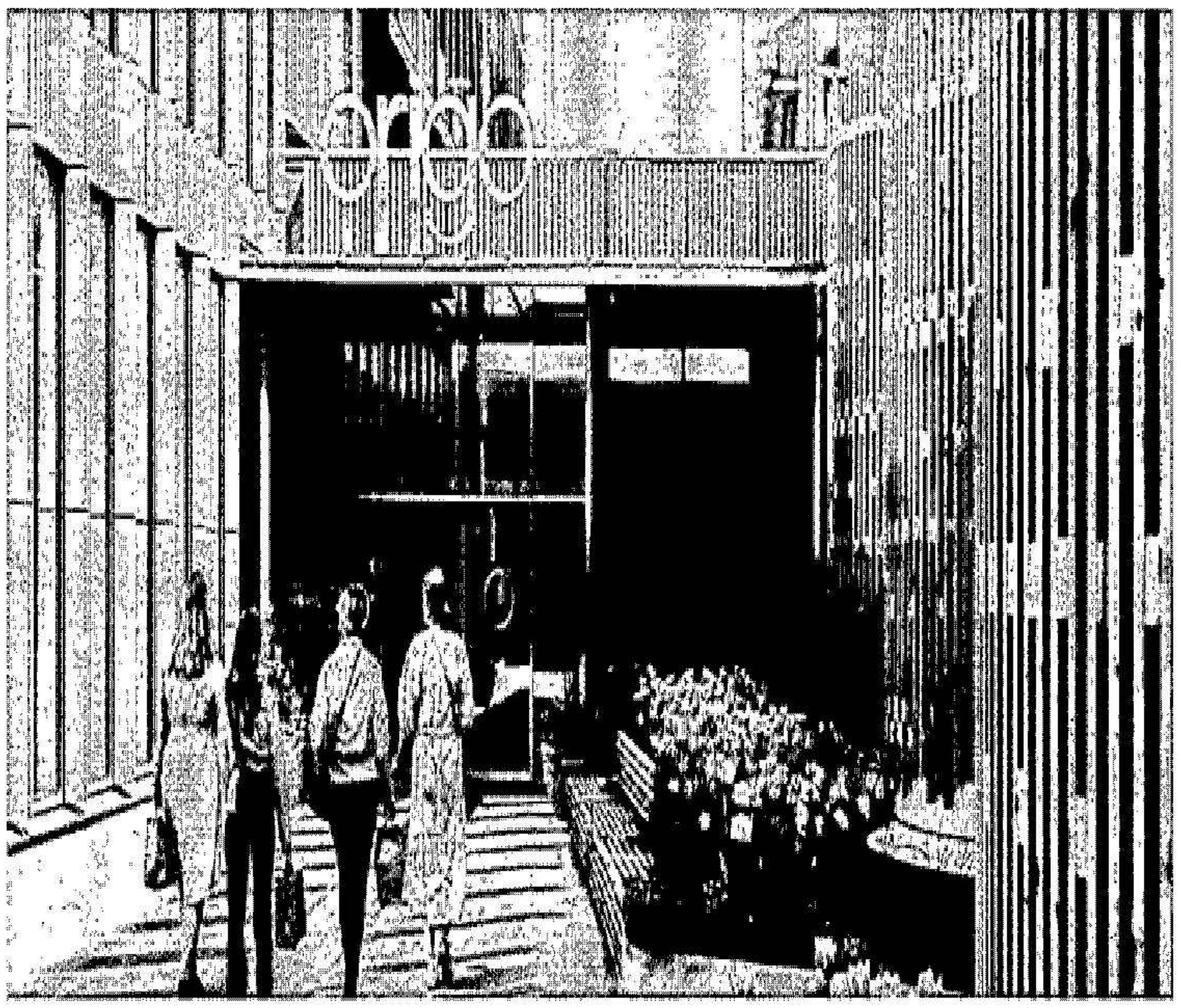
TeamEngine E-Signing

PÅGÅENDE PROJEKT

Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Den nya kontorsfastigheten Origo är belägen i mötet mellan Solna och Sundbyberg. Inflyttningen har påbörjats i denna nya mittpunkt som kombinerar kontor, mötesplatser, service samt mat och dryck. I utformningen av Origo har vi lagt ett särskilt stort fokus på atmosfären samt service- och tjänsteerbjudandet. Konceptet har utvecklats av Humlegården tillsammans med Spik Studios, som står bakom destinationer såsom Ellery Beach House och Steam Hotel.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 18 000 kvm
- Inflyttning: Pågående
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad, nivå Guld[1]
- Arkitekt: White Arkitekter, Spik Studios



Origo, Kv. Stenhöga 5.

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

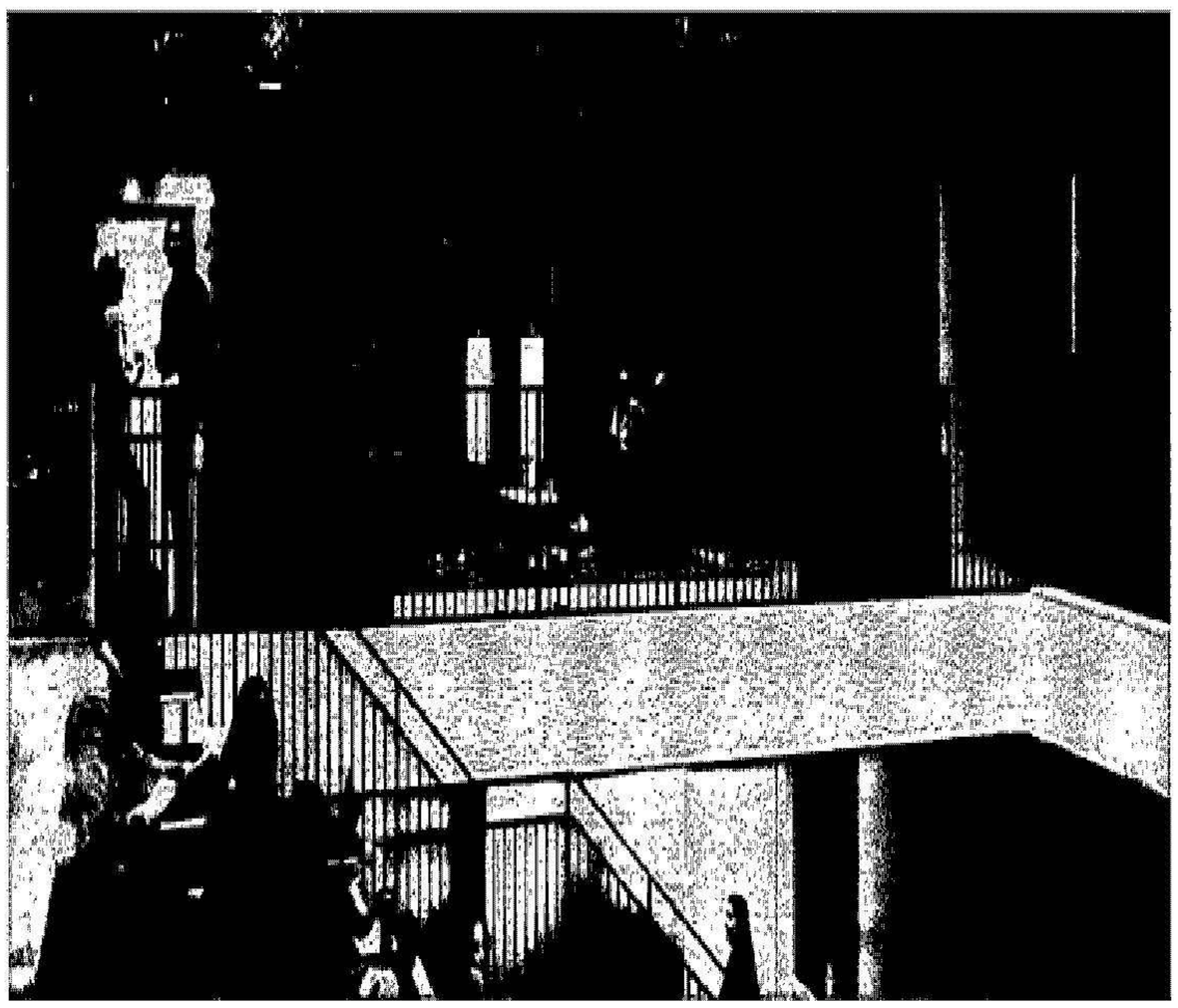
Endast nio minuter från T-Centralen, strax intill tunnelbanestationen Solna strand, återfinns Greenhouse. Här pågår en omfattande utveckling, där vi med stort fokus på människan och hållbarhet skapar nya flexibla miljöer. I Greenhouse sträcker sig kontoret bortom den egna lokalens väggar genom tillgång till gemensamma mötes- och arbetsytor. Utöver detta erbjuds också service och tjänster såsom exempelvis gemensam reception, gym och yogalokal, café och bistro, cykelrum och omklädningsrum.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 000 kvm
- Inflyttning: Under 2025
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good[2]
- Arkitekt: Strategisk Arkitektur, Koncept Stockholm

Bremen 4, Gärdet

På Tegeluddsvägen, strax intill Gärdets tunnelbanestation och den grönskande Finska parken, återfinns fastigheten Bremen 4. Här pågår förberedande arbeten inför en kommande modernisering och utveckling av fastigheten. Ambitionen är att skapa attraktiva kontorslokaler, ett välkomnande entréplan samt utveckla serviceerbjudandet.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 300 kvm
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good[2]
- Arkitekt: Studio Stockholm



Greenhouse, Kv. Päronet 8.

[1] Erhållit certifiering i projekteringsfas.
[2] Certifiering preliminär pga. pågående projekt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 922C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 19 of 106.

ank=20250616.20250617118S3

TeamEngine E-Signing

Våra medarbetare

Vårt långsiktiga mål är att ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna. Vår ledstjärna i vardagen är våra värderingar och vår vision om att bli Stockholms mest älskade fastighetsbolag. Vi har ett stort fokus på utvecklingen av vår organisation och kultur, samt initiativ som ska bidra till att skapa hållbara och engagerade medarbetare.

Värdegrunden visar riktningen

Vårt stora fokus på organisationens utveckling, ledarskap, kultur samt hur vi möter och samarbetar med våra kunder fortsätter. En central utgångspunkt i vår vardag är våra värderingar – vi ska vara dedikerade, ansvarstagande, modiga och nyfikna. Dessa definierar vårt förhållningssätt och de drivkrafter vi behöver för att nå fortsatt framgång, uppnå vår vision och möta omvärldsförändringar. Värderingarna hålls levande i vardagen genom våra individuella utvecklingsplaner och värderingsdialoger inom teamen, med syftet att skapa samsyn och engagemang kring dessa frågor. Värdegrunden är också en viktig del i vårt introduktionsprogram.

Framtidssäkra med AI

Den digitala tekniken är en möjliggörare. På Humlegården strävar vi efter en ständig förflyttning och utveckling inom detta område, då det är en förutsättning för att vi ska kunna anpassa och utveckla arbetssätt, tjänster och erbjudanden för att bättre möta kundernas behov och utmaningar. En viktig del i vår digitaliseringsstrategi fokuserar på att öka vår kunskap internt. Användningen av Artificiell Intelligens (AI) har accelererat snabbt de senaste åren och är idag en viktig fråga för alla verksamheter. På Humlegården vill vi ge våra medarbetare möjlighet att öka kunskapen om hur AI kan förbättra och effektivisera vår vardag. Det gör vi genom att erbjuda verktyg, inspiration och utbildning för att säkerställa att vi använder AI på ett smart, säkert, etiskt och transparent sätt. Under året har vi arrangerat föreläsningar, utforskat nya verktyg samt formulerat en vägledning för alla medarbetare.

En attraktiv arbetsgivare

Engagerade medarbetare, ett gott arbetsklimat och ett bra ledarskap är viktiga förutsättningar för att vi ska nå våra mål. Varje år genomför vi en medarbetarundersökning som fångar upplevelsen gällande till exempel arbetsklimat, ledarskap, engagemang och vår attraktivitet som arbetsgivare. Två viktiga index som vi har ett särskilt fokus på är Engagemangsindex och Ledarskapsindex, där vi i årets upplaga av undersökningen uppnår vår målsättning avseende båda. Resultatet av mätningen följs upp på både bolagsövergripande nivå och inom varje team.

Vi deltar även i Nyckeltalsinstitutets årliga sammanställning Attraktiv Arbetsgivarindex som kartlägger arbetsvillkor, jämställdhet och hälsa i svenskt arbetsliv. Kartläggningen baseras på de faktiska arbetsvillkoren för hela 800 000 medarbetare på drygt 400 företag och organisationer. Vi har placerat oss högt i rankingen under många år och även under 2024 tillhör vi de tio procent bästa arbetsgivarna. Dessutom når vi en hedrande andraplats inom fastighetsbranschen.

Läs mer i vår hållbarhetsrapport på sidorna 44–46, samt på humlegarden.se/medarbetare.

Engagemangsindex	Ledarskapsindex
88 (87)	86 (85)

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DC8EB. Page 20 of 106.

ank=20250616,20250617185 4

TeamEngine E-Signing

Finansiering

Humlegården har en stabil finansiell ställning. Under våren 2024 bekräftades Humlegårdens rating, BBB+ med positiva utsikter, av Standard & Poor's. Det är en stark ratingnivå vilket möjliggör fortsatt fördelaktiga finansieringsmöjligheter med låga upplåningskostnader.

Kreditmarknaden

Under 2024 visade kreditmarknaderna en förbättring med en klart ökad aktivitet jämfört med föregående år, bland annat till följd av att Riksbanken sänkte styrräntan från 4,0 procent vid starten av 2024 till 2,5 procent vid slutet av året. De flesta marknadsaktörer gör nu bedömningen att vi kommer nå en ny räntebotten 2025. Det råder dock stor variation i bedömningen om när under 2025 vi bottnar, samt på vilken nivå.

Stark finansiell ställning

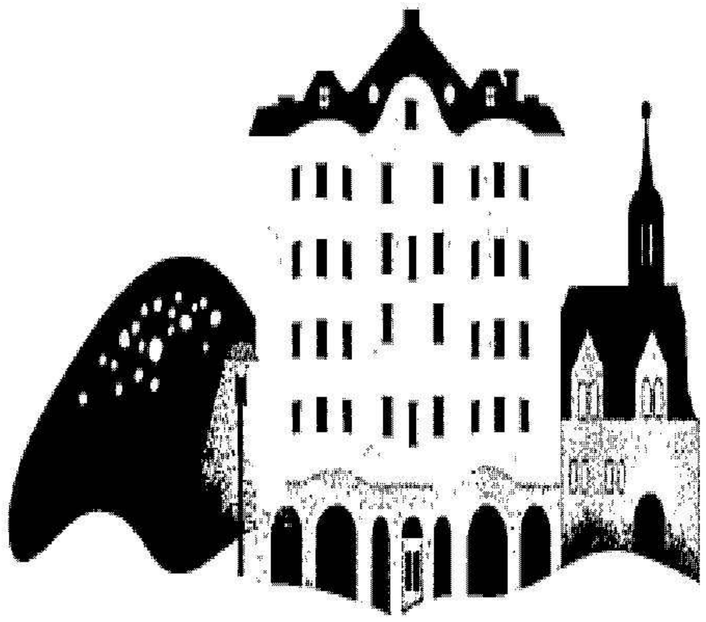
Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa det finansiella risktagandet genom att bibehålla en välldiversifierad låneportfölj med flera finansieringskällor och jämn spridning av låneförfall samt en lång räntebindning. Det säkerställer Humlegården genom att vara en aktiv emittent på obligationsmarknaden och samtidigt underhålla goda bankrelationer. Ytterligare ett led är bolagets satsning på grön och hållbar finansiering som bidrar till att bredda investerarbasen och tydliggöra Humlegårdens ambitiösa målsättningar på hållbarhetsområdet. Det ger Humlegården god tillgång till extern finansiering och konkurrensmässiga fördelar. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 gånger under 2024, vilket är en hög nivå i jämförelse med branschen i stort. Under det fjärde kvartalet isolerat (okt–dec) uppgick räntetäckningsgraden till 4,3 gånger. Humlegården har även en god likviditetsberedskap där samtliga låneförfall under de kommande 18 månaderna täcks av bekräftade kreditlöften och kassabehållning.

Rating

Under 2024 bekräftades kreditratingen från Standard & Poor's, BBB+ med positiva utsikter. Humlegårdens obligationer handlas nu nära bolagen med ratingen A-. Den starka kreditvärdigheten bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj, låga finansiella risk och starka ägare.

Kreditrating Standard & Poor's

BBB+



Hållbar och grön finansiering

Hela Humlegårdens externa finansiering är sedan 2021 antingen grön eller hållbarhetslänkad. Humlegården har hållbarhetslänkade banklån samt kreditlöften och både ett hållbarhetslänkat samt ett grönt ramverk som uppdaterats under 2024. Uppdateringen av ramverket inkluderade mer ambitiösa mål, däribland högre krav på fastigheters energiprestanda. Sammantaget ger detta investerare i obligationsmarknaden möjligheten att bidra till Humlegårdens omställning till klimatneutralitet. I januari 2024 emitterade Humlegården som andra fastighetsbolag i Norden obligationer under det hållbarhetslänkade ramverket. Under 2024 uppdaterade Humlegården sitt gröna ramverk med utgångspunkt från EU-taxonomin. Ramverket omfattar även Humlegårdens cirkulära principer.

För att läsa mer om Humlegårdens finansiering och finansiella risker se sidorna 57–62 samt not 22.

Läs mer om Humlegårdens finansiering på humlegarden.se/finansiering.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C93BC-C588-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 21 of 106.

ank=20250616.20250617118552

Hållbarhetsrapport

anx=20250616.20250617118356

TeamEngine E-Signing

Innehåll

Hållbarhetsrapport 2024

Allmänna upplysningar 24

Miljöupplysningar 32

Upplysningar enligt EU-taxonomin 32

Klimatförändringar 36

Biologisk mångfald och ekosystem 41

Resursanvändning och cirkulär ekonomi 42

Sociala upplysningar 44

Den egna arbetskraften 44

Arbetare i värdekedjan 47

Konsumenter och slutanvändare 48

Styrningsrelaterade upplysningar 49

Ansvarsfullt företagande 49

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 23 of 106.

ank=20250616.20250617118S7

TeamEngine E-Signing

Allmänna upplysningar

Allmänna förutsättningar för upprättande av hållbarhetsrapporten

Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning 2024 inkluderar Humlegårdens hållbarhetsrapport för 2024 som möter kraven i Årsredovisningslagen (ÅRL) om hållbarhetsrapportering. Humlegården är medlem i FN:s Global Compact. Vår Communication on Progress avseende 2024 kommer att finnas på unglobalcompact.org.

Hållbarhetsredovisningen 2024 har upprättats på konsoliderad grund och har samma omfattning som de finansiella rapporterna. Redovisningen för 2024 publicerades den 19 mars 2025 och omfattar perioden 1 januari till 31 december 2024. Som ett led i anpassningen till redovisningslagstiftningen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) med tillhörande redovisningsstandards European Sustainability Reporting Standards (ESRS), är struktur och innehåll delvis utvecklat i årets hållbarhetsrapport. Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad, men revisorns yttrande om att en hållbarhetsrapport upprättats enligt ÅRL finns på sidan 86. Humlegården rapporterar årligen om hållbarhetsarbetet och redovisningen för 2024 är vår nionde hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsredovisningen speglar innehållet i Humlegårdens hållbarhetsarbete och baseras på vår dubbla väsentlighetsanalys, som genomfördes i slutet av 2023. Den dubbla väsentlighetsanalysen är genomförd enligt kraven i ESRS och inkluderar information om bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor med tillhörande påverkan, risker och möjligheter. Analysen omfattar hela värdekedjan samt våra direkta och indirekta affärsförbindelser.

Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Upplysningar som härrör från annan lagstiftning

I denna Hållbarhetsrapport inkluderas även information som krävs i enlighet med EUs taxonomiförordning och dess delegerade akter.

Styrning

Förvaltnings-, ledningS- och tillsynsorganens roll

Sammansättning och mångfald

Humlegårdens styrelse består av sex ledamöter, som väljs för en period om två år. Vd ingår inte i styrelsen. Under perioden från och med årsstämman 2024 till och med årsstämman 2025 har styrelsen haft följande sammansättning av ledamöter: Anders Grånäs (ordförande), Sten Dunér, Åsa Röhs, Jonas Rosman, Lars Hallkvist och Hans Ljungkvist. Det genomsnittliga förhållandet mellan kvinnor och män i styrelsen uppgick således till 20 procent. Ingen representation av anställda finns i styrelsen. Styrelsens sekreterare är en chefsjurist från Humlegården Fastigheter.

Roller och ansvarsområden

Humlegårdens styrelse ansvarar för att uppfylla ägarnas krav och tillgodose kunders och övriga intressenters intressen. De är ytterst ansvariga för Humlegårdens hållbarhetsarbete, och har det övergripande ansvaret för Humlegårdens hållbarhetsstrategi, samt för att besluta om Humlegårdens hållbarhetsmål och hållbarhetspolicy.

Humlegårdens Vd och ledningsgrupp har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategi och -policy i verksamheten, samt för att rutiner och resurser för att efterleva dessa finns. Ledningsgruppen ansvarar för att beslutade hållbarhetsmål nås, och godkänner hållbarhetsstrategi, -mål och -policy samt väsentlighetsanalys för vidare beslut av styrelse. Ledningsgruppen utvärderar styrning och mål löpande.

Humlegårdens CFO är ledningsgruppens representant i hållbarhetsfrågor. Denne ansvarar för att hållbarhetsstrategi, hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål, väsentlighetsanalys lyfts för beslut i ledningsgruppen, samt för att rapportera uppföljning av hållbarhetsarbetet i styrelsen.

Humlegårdens Hållbarhetschef, med hjälp av Hållbarhetsteamet, är ansvarig för att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för bolaget. Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även representant för bolaget externt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till CFO i ledningsgruppen. Hållbarhetschefen tar fram förslag på mål och strategier, samt tar fram förslag på strukturer (processer, rutiner m.m.) och ramar för att implementera strategin och omvandla strategin till operativa strukturer. Hållbarhetschefen och Hållbarhetsteamet samordnar, följer upp och rapporterar hur bolagets hållbarhetsarbete går, samt stöttar organisationen i att följa satta processer och rutiner.

Hållbarhetsrådet som leds av Hållbarhetschefen, där Vd, CFO och representanter från bolaget medverkar, ansvarar för att löpande följa upp det strategiska hållbarhetsarbetet samt för att fatta strategiska beslut. Frågor med väsentlig påverkan/betydelse för hela bolagets verksamhet lyfts till ledningsgruppen för beslut och vid behov lyfts frågor till styrelsen för beslut.

En operativ tvärfunktionell grupp för hållbarhetsarbetet har bildats under året, bland annat i syfte att samordna och förankra hållbarhetsarbetet i hela bolaget. Gruppen består av representanter för olika delar av Humlegårdens verksamhet.

Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, ledningS- och tillsynsorgan

Humlegårdens hållbarhetsråd ansvarar för att hänsyn tas avseende påverkan, risker och möjligheter kopplade till respektive hållbarhetsfråga vid utformning av strategi, mål och interna arbetssätt. Hållbarhetsrådet har löpande under 2024 haft åtta möten. Under 2024 har styrelsen hanterat Humlegårdens dubbla väsentlighetsanalys, nya hållbarhetsmål och uppdaterade policyer såsom hållbarhetspolicyn.

Styrelsen informeras på, samt inför, styrelsemötena av Vd och CFO kring det pågående hållbarhetsarbetet inom organisationen, vilka resultat som har uppnåtts och vilka framtida utmaningar som vi behöver förhålla oss till. Utfall och prognoser för Humlegårdens hållbarhetsmål avrapporteras löpande, samt inför affärsplanearbetet när nya hållbarhetsmål sätts. Vid årets slut utvärderas utfallet samt målens ändamålsenlighet.

Beslut om investeringar fattas, beroende av beloppsstorlek, av Humlegårdens investeringsråd och/eller Humlegårdens styrelse. Under året har en översyn av de hållbarhetskriterier som ställs inför ett investeringsbeslut setts över. Detta i syfte att säkerställa att hänsyn tas till hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter vid investeringsbeslut och större transaktioner.

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Humlegårdens incitamentsprogram omfattar varken styrelse, Vd eller ledningsgrupp. För övriga anställda finns ett incitamentssystem där hälften av den rörliga ersättningen kopplas till uppfyllnad av två hållbarhetsrelaterade mål.

- Mål kopplat till bolagets årliga energibesparing, mätt i procentuell minskning av kWh per kvm A_{temp} för förvaltningsfastigheter.
- Målet kopplat till andelen lokalanpassningar och nybyggnation som genomförts enligt Humlegårdens cirkulära principer.

Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Humlegårdens process för att identifiera, förebygga, begränsa och redovisa hur vi hanterar den faktiska och potentiella påverkan på miljö och människor beskrivs i avsnittet Minimiskyddsåtgärder i kapitlet med upplysningar i relation till EU-taxonomin med början på sid 31. I avsnittet Intressenters intressen och synpunkter nedan förklaras hur dessa intressen beaktas och påverkar våra strategier och affärsmodell.

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsrapportering utförs i Position Green, ett system för hållbarhetsrapportering i enlighet med CSRD. I systemet fördelas upplysningskraven på respektive ansvarig i organisationen. För att säkerställa att rätt data inrapporteras finns en intern instruktion för rapportörer framtagen och utbildningstillfälle genomförs inför rapportering. Egenkontroll av indata ansvarar respektive rapportör för, därefter genomförs kontroller och stickprov av Humlegårdens hållbarhetscontroller.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C585-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 24 of 109.

ank=20250616.20250617118538

TeamEngine E-Signing

Strategi

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhet för Humlegården handlar om att leverera ett hållbart erbjudande till våra kunder samtidigt som vi skapar värde för våra övriga intressenter och samhället genom att vara resurseffektiva, klimatsmarta och innovativa.

Hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden

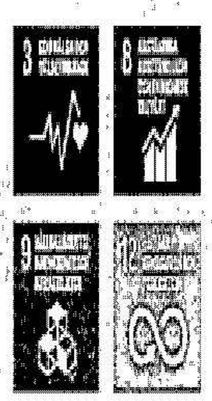
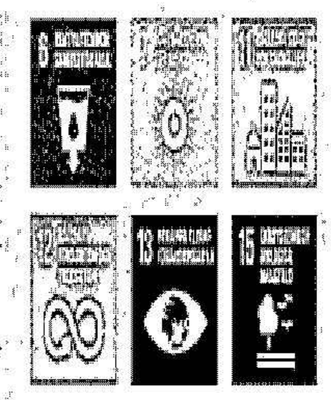
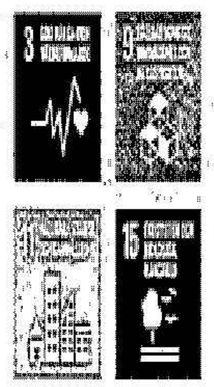
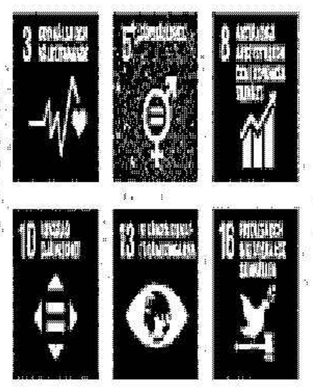
Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet, där hållbarhetsarbetet utgör en central del av vårt värdeskapande för ägare, kunder och övriga intressenter. Hållbarhetsaspekter genomlyser samtliga delar av vår verksamhet och de långsiktiga mål vi strävar mot. Utgångspunkten för vårt hållbarhetsarbete är FN:s Globala hållbarhetsmål och vårt åtagande gentemot FN:s Global Compact.

Hållbarhetsstrategin är uppdelad i fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare. Varje fokusområde har en tydlig koppling till FN:s globala hållbarhetsmål och till Humlegårdens långsiktiga mål. För att tydliggöra hur vi ska bidra till en hållbar utveckling har vi satt ambitiösa mål, KPI:er och aktiviteter för varje fokusområde.

Den dubbla väsentlighetsanalysen som genomfördes i slutet av 2023 baserades på kraven i CSRD/ESRS och resulterade i en uppdatering av Humlegårdens väsentliga hållbarhetsfrågor. Humlegårdens strategi utgår från tidigare väsentlighetsanalyser och nya komponenter från den dubbla väsentlighetsanalysen bedöms i stor utsträckning redan hanteras. Ett antal hållbarhetsfrågor kommer att förstärkas i strategin under 2025. Det avser affärsetik, goda villkor i leverantörskedja, minskad materialanvändning, resilienta stadsmiljöer samt hälsa och jämställdhet för medarbetare.

Humlegårdens värdekedja

Humlegårdens påverkan på omvärlden börjar långt innan den egna verksamheten och slutar långt efter. Det handlar om insatsvaror tillverkade i tidigare led med tillhörande råvaruutvinning, energianvändning och transporter och i senare led av våra hyresgästers nyttjande av lokaler, energiförbrukning och avfallsgenerering. Humlegårdens värdekedja består således av hållbarhetsfrågor och aktiviteter både uppströms, i vår verksamhet och nedströms, se illustrationen på nästa sida. Vi har en hög grad av inflytande över de delar av vår värdekedja som direkt relaterar till vår verksamhet. Vår kontroll över leverantörer och hyresgäster är indirekt och mer begränsad.

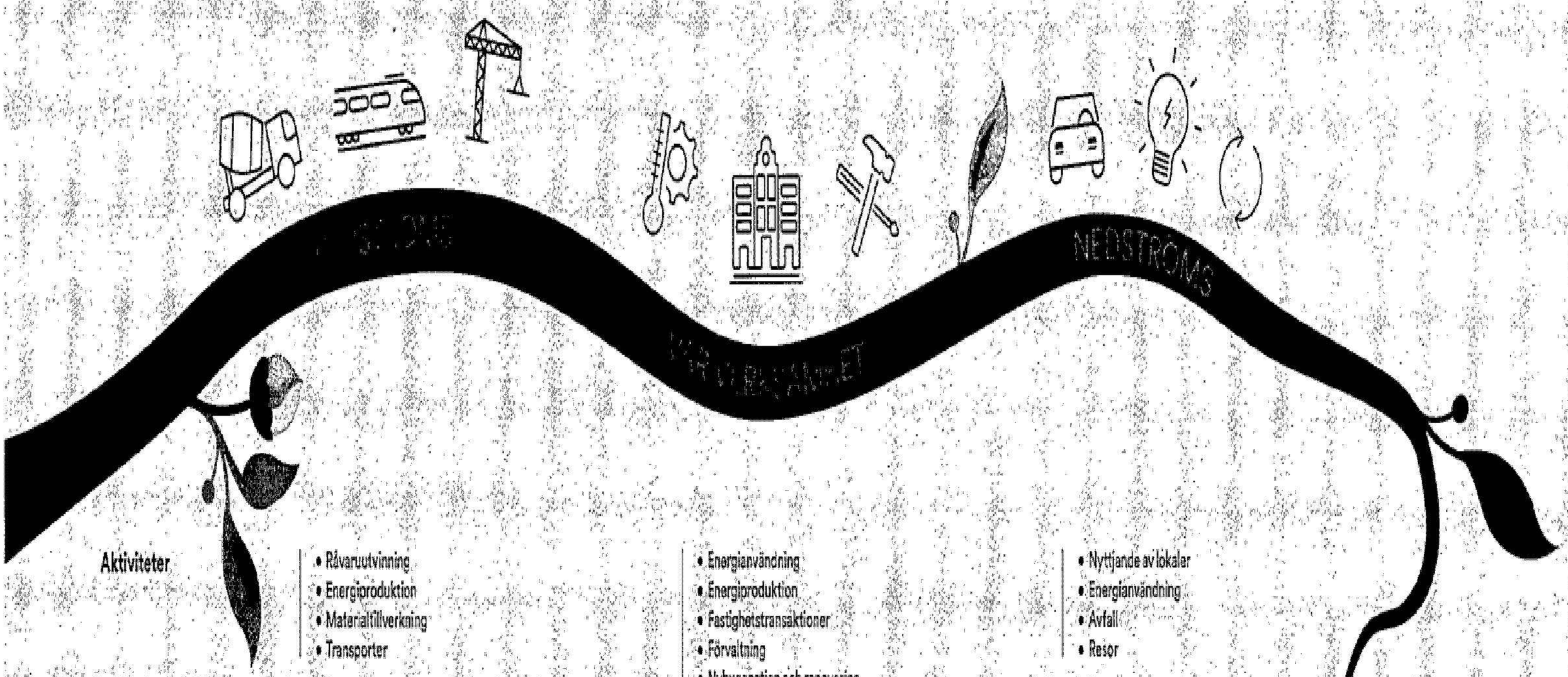
	Samarbeten	Kunder och fastigheter	Stadsmiljöer	Medarbetare
FN:s globala hållbarhetsmål				
Långsiktigt mål	Vi ska vara branschens bästa beställare och leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.	Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet, minska vår energianvändning och erbjuda hållbara, certifierade och attraktiva fastigheter där människor trivs.	Vi ska skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.	Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.
Mål/KPI:er	• 100 procent grön och hållbar finansiering • 100 procent av våra nya leverantörer ska signera uppförandekoden för leverantörer och hållbarhetsutvärderas genom självutvärdering	• 100 procent av våra förvaltade fastigheter ska miljöcertifieras • Vi ska uppnå klimatneutralitet i hela verksamheten senast 2045, och halverad påverkan 2030 • Vi ska minska energianvändningen med 32 procent till 2030 med basår 2019 • 100 procent av våra projekt ska följa cirkulära principer 2030	• Kundenkät kring trygga miljöer • 100 procent av våra aktivt förvaltade fastigheter ska ha en tillhörande ekologi- och klimatriskutredning	• Engagemangindex, årliga mål • Ledarskapsindex, årliga mål

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C596-447B-83DD-16EA532DCBEB, Page 25 of 106,

ank=20250616.20250617118359

TeamEngine E-Signing

Värdekedja



	Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Aktiviteter	• Råvaruutvinning • Energiproduktion • Materialtillverkning • Transporter	• Energianvändning • Energiproduktion • Fastighetstransaktioner • Förvaltning • Nybyggnation och renovering • Transporter	• Nyttjande av lokaler • Energianvändning • Avfall • Resor
Hållbarhetsfrågor	• Begränsning av klimatförändringar • Energi • Biologisk mångfald • Materialanvändning och cirkulära lösningar • Arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar • Hälsa och säkerhet i leverantörskedjan • Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan • Affärsetik och antikorruption	• Begränsning av klimatförändringar • Energi • Biologisk mångfald • Materialanvändning och cirkulära lösningar • Avfall från byggnation • Hälsa och säkerhet för egna anställda • Jämställdhet, mångfald och diskriminering • Affärsetik och antikorruption	• Begränsning av klimatförändringar • Energi • Avfall från hyresgäster • Välbefinnande i fastigheter

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 26 of 106.

ank=20250616.20250617.1860

TeamEngine E-Signing

Våra hållbarhetsmål

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av den totala klimatpåverkan. Därför har vi en långsiktig målsättning om att bli klimatneutrala i hela verksamheten 2045. Vi har definierat tre centrala delmål:

- 2030 ska vi halvera vår klimatpåverkan (vetenskapligt baserat mål enligt SBTi) jämfört med 2019.
- 2030 ska vi minska vår energianvändning med 32 procent, med basår 2019.
- 2030 ska alla lokalanpassningar och all nybyggnation utföras enligt våra cirkulära principer.

För 2024 satte Humlegården hållbarhetsmål baserat på våra väsentliga hållbarhetsfrågor. För varje väsentlig fråga har vi satt ett hållbarhetsmål för året, utöver de mål som är kopplade till våra styrmedel certifiering och grön och hållbar finansiering. Utfall för samtliga av Humlegårdens hållbarhetsmål finns presenterade under respektive avsnitt. Under 2024 har Humlegården exempelvis nått vårt klimatmål, vårt cirkulära mål, vårt mål gällande biologisk mångfald och klimatanpassning, mål för välbefinnande i våra fastigheter samt mål gällande certifieringar och finansiering. De mål vi inte nått är bland andra vårt energimål och mål gällande utvärderade leverantörer och vi kommer att ha mycket fokus på dessa frågor framöver.

Ramverken som ger riktning

Med en stark värdegrund, tydliga riktlinjer och policyer vill vi skapa en trygg, rättvis och hållbar kultur. Vårt ramverk består av såväl interna regler och riktlinjer som externa ramverk och rekommendationer.

Vår övergripande ambition för Humlegårdens hållbarhetsarbete är fastställt i vår hållbarhetspolicy. Den utgår från Humlegårdens prioriterade hållbarhetsfrågor och vår hållbarhetsstrategi. Hållbarhetspolicyn bygger på bolagets grundläggande värderingar, anger våra ambitioner avseende hållbarhet och innebär en övergripande riktlinje för hur hållbarhetsarbetet ska bedrivas inom Humlegården. Policyn adresserar bland annat de väsentliga hållbarhetsaspekterna anpassning till klimatförändringar, begränsning av klimatförändringar, energi, biologisk mångfald, materialanvändning och cirkulära lösningar, avfall, hälsa, säkerhet och jämställdhet för egna anställda och arbetare i värdekedjan. Policyn fastställs av styrelsen och omvärderas årligen.

Ytterligare ett centralt styrdokument för vårt hållbarhetsarbete är Humlegårdens uppförandekod som tydliggör betydelsen av ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt vid både stora och små beslut. Humlegårdens uppförandekod bygger på principerna i FN:s Global Compact och innehåller regler och riktlinjer för alla som arbetar inom företaget och behandlar bland annat affärsetik och antikorruption. Genom att aktivt arbeta med och följa upp att alla medarbetare tar del av koden säkerställer vi att våra medarbetare och Humlegården som företag agerar på ett ansvarsfullt sätt.

Utöver vår interna uppförandekod använder vi även branschorganisationen Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Våra leverantörer åtar sig att årligen göra en självutvärdering för att visa hur de följer uppförandekoden. Ytterligare kontroller kan utföras för att följa upp leverantörens efterlevnad vid behov.

Andra relevanta policyer och riktlinjer som sätter ramarna för hållbarhetsarbete är riktlinje för inköp, riktlinje för antikorruption, tjänstebilspolicyn, varumärkespolicyn och Humlegårdens ersättningspolicy.

Humlegårdens interna regelverk och riktlinjer omfattar alla medarbetare. Våra policyer fastställs av styrelsen, och riktlinjer fastställs av Humlegårdens företagsledning. Det interna regelverket finns tillgängligt på vårt intranät.

Grön och hållbar finansiering

Utfall: grön och hållbar finansiering

100%

Mål för 2024 var att 100% av Humlegårdens finansiering skulle vara grön och hållbar.

Grön och hållbar finansiering är ett centralt verktyg i vår strävan mot en hållbar utveckling och hjälper oss att kontinuerligt redovisa och förbättra hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Dessutom ger det oss bättre ekonomiska villkor. Vår målsättning avseende 100 procent grön och hållbar finansiering uppnåddes redan 2021. Under 2024 har vårt uppdaterade gröna ramverk trätt i kraft. I januari 2024 emitterade Humlegården som andra fastighetsbolag i Norden obligationer under det hållbarhetslänkade ramverket. Våra gröna och hållbarhetslänkade ramverk innebär att vi har ett viktigt incitament för att nå Humlegårdens hållbarhetsmål (avseende klimat, energi och cirkularitet) och för att våra fastigheter ska ha hög hållbarhetsprestanda. Ramverket styr mot höga certifieringsnivåer och låg energiprestanda samt inventering avseende klimatrisker.

Miljöcertifieringar som verktyg i projekt och förvaltning

Utfall: andel certifierade fastigheter (varav 34% pågående omcertifieringar)

100%

Mål för 2024 var att 100% (LOA) av Humlegårdens förvaltningsfastigheter skulle vara certifierade.

Vår ambition är att miljöcertifiera alla förvaltningsfastigheter. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, förbättra vår hållbarhetsprestanda, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och skapa förutsättningar för bättre finansieringsvillkor. Certifieringarna är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Fastigheterna i förvaltningsbeståndet certifieras enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good. Vi certifierar såväl fastighetsdelen som förvaltningsdelen (del 1 och 2).

Certifieringen omfattar hållbarhetsprestanda för fastigheten, byresgästers välmående och förvaltning. Den medför att vi kontinuerligt förbättrar vår prestanda genom att genomföra förbättringsåtgärder. Det kan bland annat handla om installation av rörelsestyrda belysningssystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av miljörum, cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten. Utöver byggnaden certifierar vi även vår förvaltning, vilket bland annat innebär en kontinuerlig förbättring av vår drift och våra rutiner ur ett hållbarhetsperspektiv, samt förbättring av vår hållbarhetskommunikation till våra hyresgäster.

Under 2024 certifierades 21 fastigheter och 8 fastigheter hade en pågående omcertifiering vid årets slut. Andelen certifierade, inklusive pågående, förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 100 procent av lokalarean (LOA), vilket innebär att vi uppnått vårt mål. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good på del 1, eller motsvarande, uppgick till 99 procent av LOA.

Fastigheter vi klassar som projekt certifieras enligt BREEAM In-Use först efter färdigställande. Våra stora nybyggnadsprojekt certifieras under projekttiden i de högsta betygsnivåerna, såsom Miljöbyggnad Guld.

Humlegården har under året genomfört en översyn av våra certifieringsprocesser och tillsatt ytterligare interna resurser för att säkerställa att certifieringsarbetet genomförs på bästa möjliga sätt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DC8EB, Page 27 of 105.

ank=20250616.20250617118611

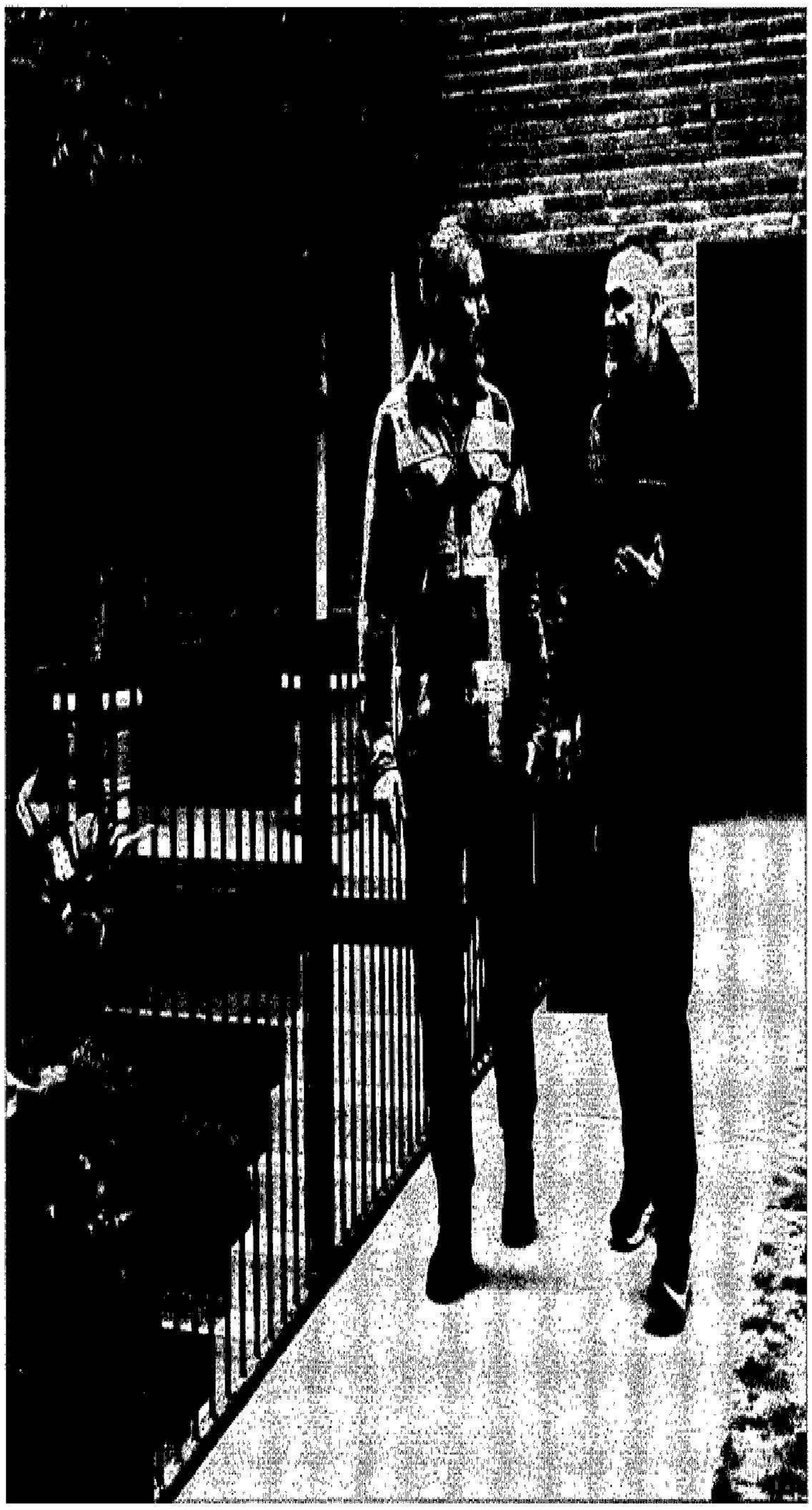
TeamEngine E-Signing

Intressenters intressen och synpunkter

Humlegårdens samarbeten och dialoger med prioriterade intressenter redovisas i tabellen nedan. Där framgår på vilka sätt dialoger/samarbeten sker, resultaten därav samt hur detta tas i beaktande vid utarbetande av strategier, mål och övriga styrelserelaterade frågor.

I de fall framkomna synpunkter har påverkan på bolagets hållbarhetsarbete och resultat informeras Humlegårdens ledningsgrupp och styrelse.

Prioriterade intressenter	Dialoger och samarbeten	Hur beaktas resultatet av dialog/samarbete?	Intressenters intressen/påverkan strategi, policy, mål
Ägare	Styrelsemöten Ägardialog Fastighetsdag Finansforum	Styrelse direkt beslutande, Ägardialog och -forum inspel till hållbarhetsarbetet.	EU-taxonomi, klimatpåverkan, energi, klimatanpassning, egna anställda, leverantörer, kunder, styrning, biologisk mångfald Styrelse beslutar strategi, mål, policy. Dialog i övriga forum.
Investerare	Gröna och hållbarhetslänkade lån och obligationer Investerarträffar Dialog med banker Finansiella rapporter	Gröna och hållbarhetslänkade lån och obligationer styrmedel för hållbarhetsmål och förflyttningar.	Hållbara investeringar, certifiering, klimatpåverkan, energi, cirkularitet, klimatanpassning Påverkar bolagets hållbarhetsmål och strategi.
Kunder	Kundenkät Kunddialogsmöten Gröna hyreskontrakt Dialog med Kundservice Informationsbrev	Hyresgästers synpunkter utgör underlag för att vi ska förbättra oss. Vårt huvudfokus är att bli valda och omvalda. Hyresgästrapporter, certifiering, förbättring av våra fastigheter.	Klimatpåverkan, välbefinnande i fastigheterna, energi, avfall, certifiering Hyresgästers välmående beaktas i hållbarhetsstrategi, policy och mål. Mål baseras på utfall i kundenkäten.
Medarbetare	Medarbetarenkät PM-samtal Möten chef och medarbetare Årlig konferens (Humlegården Summit) Kvartalsmöten Fredagsfrukostar Affärs- och verksamhetsplanering	Åtgärdsplaner baserat på medarbetarenkät, vilken ger inspel till våra verksamhetsplaner.	Hälsa och säkerhet, jämställdhet och mångfald, affärsetik, certifiering Hälsa och välmående beaktas i strategi, policy, mål. Mål baseras på utfall i medarbetarenkät.
Leverantörer	Upphandlingar Projektmöten Kontinuerlig dialog Enkäter Visselblåsarfunktion	Vi genomför kontroller och agerar på resultat.	Kravställning hållbarhet, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter, affärsetik, avfall, cirkularitet Påverkan på leverantörer beaktas i strategi, policy och mål.



TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C588-447B-93DD-16EA532DC8EB. Page 28 of 106.

anr=20250616-20250617118 62

TeamEngine E-Signing

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Beskrivning av hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Anpassning till klimatförändringar Anpassning till klimatförändringar handlar om att säkerställa att våra fastigheter är resilienta för de klimatförändringar som pågår och förväntas öka till följd av klimatrelaterade utsläpp, samt säkerställa att klimatanpassningarna inte medför skada på människor och miljö. I den utsträckning Humlegårdens fastigheter inte kan hantera de förändringar i klimatet som kommer av klimatförändringarna finns det risk för att skyfall, stormar, översvämningar etc. genererar skador på fastighetsbeståndet som i sin tur påverkar människa och miljö negativt.	Egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Nej	Nej
Begränsning av klimatförändringar Begränsning av klimatförändringar handlar om att minska den påverkan som verksamheten har på klimatet i form av utsläpp av växthusgaser i den egna verksamheten samt värdekedjan. Humlegården bidrar negativt till klimatförändringar genom bland annat energianvändning och transporter i den egna verksamheten, samt i värdekedjan genom bland annat användning av material, transporter och avfall i våra projekt.	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet Nedströms (Kunder)	Faktisk	Negativ	Ja	Nej
Energi Fastighetsbranschen står för en stor del av den totala energianvändningen i Sverige, genom energianvändning i byggnader samt vid tillverkning av byggvaror. Det finns olika energislag som har olika stor påverkan på miljön och klimatet. Utsläpp av växthusgaser från el- och fjärrvärmeproduktion står för en stor del av Sveriges totala utsläpp. Användning av energi är också en fråga om resursanvändning. Humlegårdens verksamhet bidrar därmed negativt till miljöpåverkan och resursuttag.	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet Nedströms (Kunder)	Faktisk	Negativ	Ja	Nej
Biologisk mångfald Biologisk mångfald innebär att naturen är rik på variation av livsformer inom ett ekosystem. Ekosystemens stabilitet stödjer mänskligt välbefinnande och överlevnad. Vid nybyggnation och markberedning kan den biologiska mångfalden påverkas negativt. Humlegården använder även byggmaterial, där den biologiska mångfalden kan påverkas genom bland annat uttag av naturresurser. Annan negativ påverkan på den biologiska mångfalden är genom vår verksamhet i form av till exempel buller och belysning.	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Nej	Nej
Materialanvändning och cirkulära lösningar Fastighetssektorn står för en stor del av den totala materialanvändningen och ett stort uttag av naturresurser. Humlegården använder sig av bygg- och installationsmaterial vid ny- och ombyggnation, vilket innebär en negativ påverkan på uttag av naturtillgångar och material. Humlegården har dock även en positiv påverkan då vi har stort fokus på återbruk och cirkulära processer.	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Ja	Nej
		Faktisk	Positiv	Nej	Nej
Avfall vid byggnation och från hyresgäster Fastighets- och byggbranschen genererar stora avfallsvolymer som påverkar miljön negativt, vilket gör avfall till en viktig fråga att hantera. Avfall uppkommer dels vid Humlegårdens egen verksamhet i form av ny- och ombyggnation men även i hyresgästernas verksamheter.	Egen verksamhet Nedströms (Kunder)	Faktisk	Negativ	Nej	Nej

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBE3, Page 29 of 106.

ank=20250616.20250617118 63

TeamEngine E-Signing

Beskrivning av hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Hälsa och säkerhet (egna anställda) Risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa finns i hela bygg- och fastighetsbranschen. De största riskerna finns dock i byggprojekt och majoriteten av Humlegårdens personal arbetar på vårt kontor samt med drift och förvaltning av våra fastigheter. Humlegården har ändå ett stort fokus på hälsa och säkerhet, då det i alla verksamheter finns risk för olyckor med potentiell negativ påverkan på hälsa och säkerhet.	Egen verksamhet	Potentiell	Negativ	Nej	Nej
Jämställdhet, mångfald och diskriminering Genom att främja en inkluderande och rättvis miljö där alla medarbetare kan bidra, ökar kreativiteten och produktiviteten. Humlegården har en positiv påverkan på människor genom att erbjuda en arbetsplats som präglas av jämställdhet, mångfald och där människor respekterar varandra.	Egen verksamhet	Faktisk	Positiv	Nej	Nej
Arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar Att säkerställa arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar för leverantörer bidrar till rättvisa och skydd för arbetstagare, vilket främjar en hållbar och etisk leverantörskedja. Om Humlegården arbetar med leverantörer som tillhandahåller undermåliga arbetsvillkor och inte respekterar arbetarnas rättigheter bidrar det med negativ påverkan på människor. Humlegården ställer krav på att leverantören ska respektera anställdas rättigheter att organisera sig i fackföreningar samt möjligheten till kollektiva förhandlingar genom att Humlegården tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer i bolagets leverantörsrelationer.	Uppströms (Leverantörer)	Potentiell	Negativ	Nej	Nej
		Faktisk	Positiv	Nej	Nej
Hälsa och säkerhet i leverantörskedjan Risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa finns i hela bygg- och fastighetsbranschen. Humlegården använder sig av entreprenörer för att kunna utföra nybyggnationer och renoveringar. De arbeten som utförs av entreprenörer är av mer riskfylld karaktär och de skador som kan uppstå riskerar att vara av mer allvarlig karaktär. Därmed bedöms Humlegården ha en potentiell negativ påverkan på hälsa och säkerhet avseende leverantörskedjan.	Uppströms (Leverantörer)	Potentiell	Negativ	Nej	Nej
Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan Risk för kränkning av mänskliga rättigheter finns i hela bygg- och fastighetsbranschen. Humlegården använder sig av leverantörer såsom entreprenörer i våra byggprojekt och det finns en risk att leverantörer inte uppfyller kraven som ställs på mänskliga rättigheter.	Uppströms (Leverantörer)	Potentiell	Negativ	Nej	Nej
Välbefinnande i fastigheter Välbefinnande i fastigheter är viktigt för fastighetsbolag att beakta eftersom det ökar hyresgästernas välmående och produktivitet, vilket också kan leda till högre uthyrningsgrad och långsiktig lönsamhet. Humlegården utvecklar fastigheter på ett sätt som gör att de blir attraktiva och behagliga att vara i. Här ingår gott inomhusklimat och att fastigheterna ska uppfylla en viss standard samt att vissa funktioner och bekvämligheter ska finnes på plats.	Nedströms (Kunder)	Faktisk	Positiv	Nej	Nej
Affärsetik och antikorruption Bygg- och fastighetsbranschen genomför stora inköp och det finns risk för korruption eller att brister uppstår kopplat till affärsetiskt beteende. Det finns risk att Humlegården och Humlegårdens partners utsätts för påtryckningar vid exempelvis större upphandlingar.	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet	Potentiell	Negativ	Nej	Nej

Humlegårdens hållbarhetsstrategi beskrivs på sidan 25. För varje fokusområde i strategin har det förtydligats vilka väsentliga hållbarhetsfrågor som berörs. En analys av strategin som tar hänsyn till väsentlig påverkan, risker och möjligheter har påbörjats. Förslag på uppdateringar av hållbarhetsstrategin har tagits fram under året, för beslut i början av 2025.

TeamEngine Document E-Sign ID: 522C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 30 of 106.

ank=20250616.20250617118644

TeamEngine E-Signing

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

I slutet av 2023 genomförde Humlegården en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kraven i ESRS. Denna analys säkerställer att informationen i hållbarhetsrapporten ger en tydlig bild av hur Humlegårdens väsentliga hållbarhetsfrågor påverkar både människor och miljö, samt hur de påverkar bolagets finansiella ställning. Analysen utgör grunden för bolagets hållbarhetsstrategi, hållbarhetsmål och hållbarhetsrapportering.

Processen för den dubbla väsentlighetsanalysen beskrivs nedan.

Tidshorisonter

I vår dubbla väsentlighetsanalys har följande tidshorisonter använts:

- Kort sikt – upp till 1 år
- Medellång sikt – 1 till 5 år
- Lång sikt – över 5 år

Förstå Humlegårdens kontext

Det första steget i den dubbla väsentlighetsanalysen syftade till att analysera Humlegårdens affärsmodell och de aktiviteter som ingår i värdekedjan för att identifiera huvudaktiviteter och relevanta hållbarhetsfrågor för vidare analys.

Identifiera faktisk och potentiell påverkan, risker och möjligheter

Potentiellt väsentliga hållbarhetsfrågor identifierades genom en kombination av tidigare väsentlighetanalyser och intern branschkunskap. En bruttolista över potentiella hållbarhetsfrågor upprättades och bedömdes utifrån två perspektiv:

1. Hur Humlegårdens verksamhet påverkar människor och miljö.
2. Hur olika hållbarhetsfrågor påverkar Humlegården ur ett finansiellt perspektiv.

Bedömning och validering av väsentliga hållbarhetsfrågor

I det tredje steget bedömdes och validerades de väsentliga hållbarhetsfrågorna. Första steget i bedömningen genomfördes med hjälp av en poängsättningsmodell med tröskelvärden, det andra steget genom en workshop med interna och externa experter ansvariga för respektive verksamhetsområde.

Definition av bedömningsskalor

Påverkan på människa och miljö har bedömts utifrån fyra steg:

1. Inledningsvis bedömdes huruvida påverkan är positiv/negativ samt om den är faktisk eller potentiell, alltså om det redan skett eller kan tänkas att ske.
2. Därefter bedömdes väsentligheten utifrån hur allvarlig/fördelaktig påverkan är (skala), samt hur vanligt/utbrett problemet eller fördelen är (omfattning) givet Humlegårdens verksamhet.
3. Vid potentiell påverkan bedömdes sannolikheten. Alltså hur stor sannolikhet det är att påverkan inträffar.
4. Vid negativ påverkan bedömdes även huruvida påverkan är av oåterkallelig karaktär, alltså om det går att återkalla den negativa konsekvensen.

Samtliga parametrar poängsattes på en skala mellan 1–7, där 1 motsvarade obetydande/möjlig att återkalla/sällsynt och 7 motsvarade mycket stor/inte möjlig att återkalla/faktisk.

Finansiell påverkan har bedömts utifrån tre steg:

1. Inledande bedömdes huruvida det idag finns faktorer eller eventuella framtida faktorer som kan utlösa en finansiell möjlighet eller risk för Humlegården.
2. Därefter bedömdes väsentlighet utifrån sannolikheten att risken/möjligheten utlöses.
3. Slutligen bedömdes den potentiella storleken på den finansiella effekten.

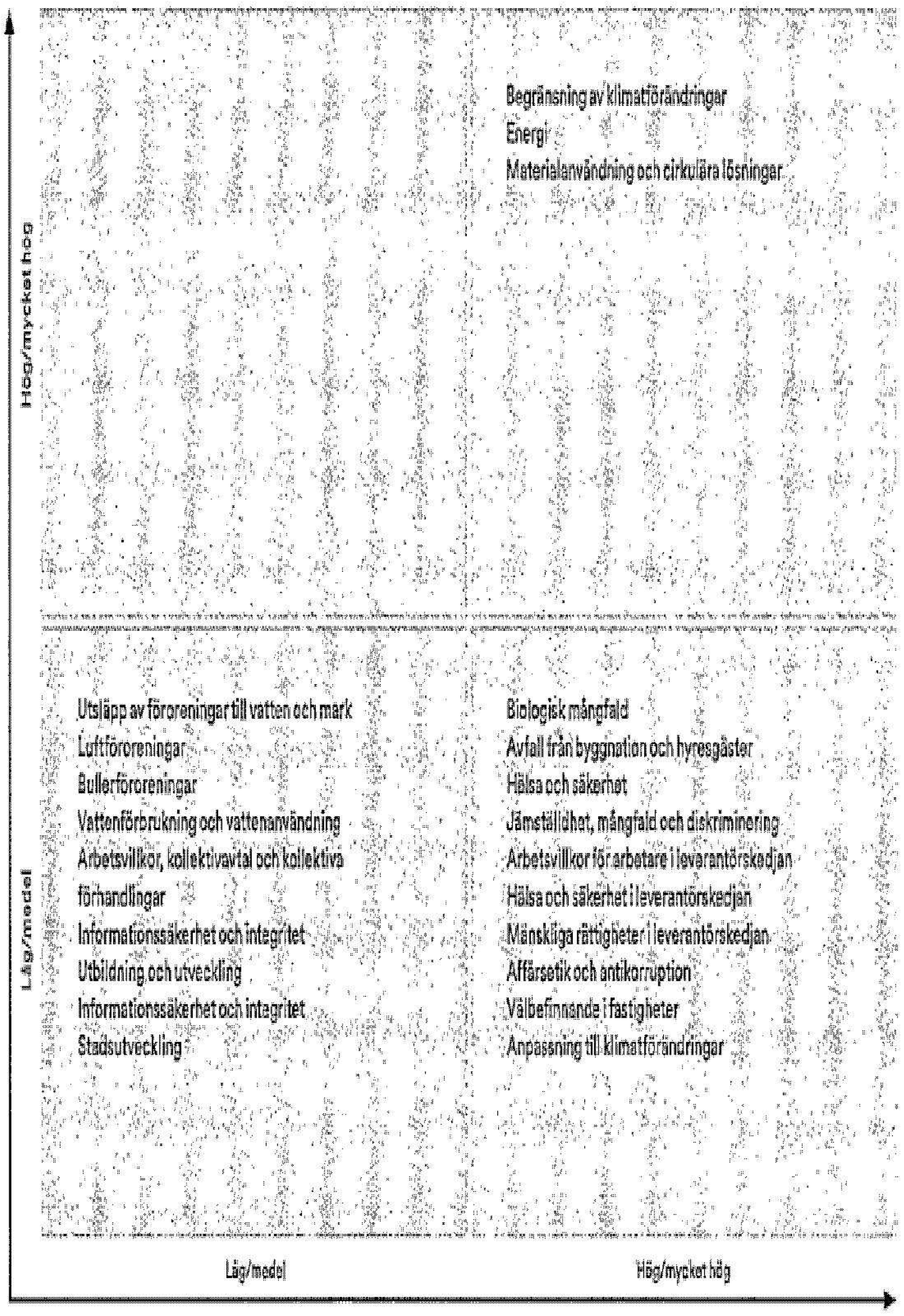
Samtliga parametrar poängsattes på en skala mellan 1–7, där 1 motsvarade sällsynt/obetydande och 7 motsvarade faktisk/mycket stor.

Fastställande av väsentliga hållbarhetsfrågor för rapportering

I det sista steget fastställes våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Utifrån de bedömningskriterier som använts under analysen identifierades ett tröskelvärde som ett rimligt gränsvärde för väsentlighet, både ur ett påverkansperspektiv och när det gäller finansiell väsentlighet. Detta tröskelvärde omfattar de hållbarhetsfrågor som bedöms vara väsentliga och bör ingå i rapporteringen.

Utfall dubbel väsentlighetsanalys

Ämnena är listade utan inbördes ordning.



TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 31 of 106.

amk=20250616.20250617111865

TeamEngine E-Signing

Miljöupplysningar

Upplysningar enligt EU-taxonomin

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

För att kunna arbeta mot de uppsatta klimatmålen har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. De obligatoriska upplysningskraven för 2024 är att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av vår omsättning samt kapital- och driftsutgifter som omfattas och är förenlig med EU:s taxonomi.

Humlegårdens samlade hyresintäkter, kapitalutgifter och driftutgifter omfattas till fullo av taxonomin då de har kunnat hänföras till beskrivningen av ekonomiska aktiviteter som finns listade inom bygg- och fastighetsbranschen. Dessa aktiviteter är för 2024:

- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
- 7.5 Instrument 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 ägande av byggnader

Humlegården har granskat de ekonomiska aktiviteterna utifrån kriterier som är fastställda i de delegerade förordningar som var publicerade per 31 december 2024. För respektive ekonomisk aktivitet finns det kriterier för vad som ses som ett väsentligt bidrag till något av EU:s klimatmål och därmed anses vara förenligt med EU-taxonomin.

Ekonomiska aktiviteter finns i form av unika projekt i vårt projekthanteringssystem. Systemet är kopplat till vårt redovisningssystem och därmed spårbart. Det innebär att vi minskar risk för dubbelräkning.

De fastigheter som bedöms vara förenliga med EU-taxonomins krav uppfyller miljömålet "Begränsning av klimatförändringar" genom att ha en energideklaration som klarar kravet om EPC A eller genom att tillhöra de 15 procent bästa fastigheterna ur ett energiprestandaperspektiv i form av primärenergianvändning i Sverige (enligt Fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader som återfinns på fastighetsagarna.se).

Taxonomiförenlighet 2024	Andel som omfattas, %	Andel förenligt med mål 1, %
Omsättning	100	45
Kapitalutgifter	100	20
Driftsutgifter	100	41

Utfallet för taxonomiförenlighet är högre för verksamhetsåret 2024 än föregående år, då vi under året har genomfört ett stort antal klimatriskanalyser på våra fastigheter, vilket innebär att vi för 2024 kan redovisa ett större antal fastigheter som är förenliga med EU-taxonomins Mål 1 Begränsning av klimatförändringar.

Humlegården utför inte, finansieras av eller är exponerade mot kärn- och fossilgasrelaterade verksamheter.

DNSH-kriterier

För de aktiviteter som vi bedömer är förenliga med EU-taxonomin är även de så kallade do no significant harm-kriterierna (DNSH) uppfyllda. Humlegården genomför ekologiutredningar och klimatriskanalyser i sina förvaltningsfastigheter i syfte att säkerställa närmiljö och biologisk mångfald samt för att klimatanpassa sina fastigheter. Riskbedömningarna görs för att säkerställa att DNSH-kriterierna uppfylls, och åtgärdsplaner tas även fram med syfte att framöver kunna rapportera i enlighet med Mål 2, Anpassning till klimatförändringar. Det innebär att utsattheten på fastigheterna bedöms utifrån såväl ett förändrat klimat som de fysiska klimatrisker som identifierats som mest väsentliga för verksamheten. Riskbedömningen innehåller förslag på åtgärder.

Minimiskyddsåtgärder

Humlegården är engagerat i att följa EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder, vilket inkluderar att respektera mänskliga rättigheter, bekämpa korruption, följa rättvis beskattning och säkerställa fri konkurrens.

Vår uppförandekod, baserad på Global Compacts vägledande principer och OECD:s riktlinjer, gäller för alla som arbetar i bolaget, oavsett anställningsform och inkluderar även våra styrelseledamöter. Den innehåller bland annat riktlinjer för affärsetik och antikorruption. Uppförandekoden är en del av introduktionen av nyanställda, och vi följer upp att alla medarbetare tar del av den för att säkerställa att våra medarbetare och Humlegården som företag agerar på ett ansvarsfullt sätt. En riktlinje för antikorruption finns även för alla anställda och alla som arbetar åt Humlegården, med syfte att motarbeta korruption i alla former.

Vi tillämpar även Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer som ställer krav på att våra leverantörer ska respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter, främja fri konkurrens samt att ingen form av korruption ska förekomma. Vi utvärderar våra leverantörers efterlevnad genom Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled (FIHL). Nya leverantörer utvärderas och signerar uppförandekoden för leverantörer. Bolagets leverantörer följs upp regelbundet med avseende på miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt i enlighet med FIHL och Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. På så sätt kan vi identifiera och följa upp eventuella negativa konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår värdekedja.

Humlegården har en visselblåsarfunktion för att fånga upp eventuella oegentligheter både inom vår verksamhet samt i vår värdekedja. Visselblåsarfunktionen möjliggör för anställda och andra intressenter att rapportera misstänkta överträdelser anonymt. Under 2024 har inga rapporter inkommit om oegentligheter.

För att säkerställa att Humlegården tillämpar gällande skatteregler på ett korrekt sätt har vi löpande dialog med experter inom skatteområdet. Vi följer alla gällande skatteregler.

Under 2024 har Humlegården inte blivit dömt eller varit inblandat i några tvister relaterade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption. Det förekom inga rapporterade incidenter relaterade till mänskliga rättigheter, korruption eller konkurrensbegränsande praxis.

Under kommande år planerar vi att genomföra revisioner och stärka våra processer för att säkerställa fullständig efterlevnad av EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 32 of 106.

ank=20250616.20250617.1866

TeamEngine E-Signing

Omsättning

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2024	Begränsningar av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		Mkr	%	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	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	894	45%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	18%	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		894	45%	45%	0%	-	-	0%	-	-	J	-	-	-	-	J	18%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1084	55%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								82%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1084	55%	55%	0%	-	-	0%	-								82%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1978	100%	100%	0%	-	-	0%	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		1978	100%																

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 33 of 106.

ank=20250616.20250617.1867

TeamEngine E-Signing

Kapitalutgifter

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapital-utgifter	Andel av kapitalutgifterna, år 2024	Begränsningar av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		Mkr	%	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	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	75	17%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	17%	-	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader	CCM 7.4	2	1%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	9	2%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Teknik för förnybar energi	CCM 7.6	0	0%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		86	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	-	-	-	J	17%		
Varav möjliggörande verksamhet		11	3%	3%	0%	-	-	0%	-	J	J	J	J	J	J	J	0%	E	
Varav omställningsverksamhet		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	344	80%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								83%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		344	80%	80%	0%	-	-	0%	-								83%		
A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		430	100%	100%	0%	-	-	0%	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		430	100%																

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9B8C-C586-447B-83DD-16EA532DCBEB. Page 34 of 106.

ank=20250616.20250617.1868

TeamEngine E-Signing

Driftsutgifter

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Ekonomiska verksamheter	Kod	Drifts-utgifter	Andel av driftsutgifter, år 2024	Begränsningar av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) drifts-utgifter, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		Mkr	%	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	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	44	41%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	11%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		44	41%	41%	0%	-	-	0%	-	-	J	-	-	-	-	J	11%		
Varav möjliggörande verksamhet		0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamhet		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	63	59%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								89%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		63	59%	59%	0%	-	-	0%	-								89%		
A. Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		106	100%	100%	0%	-	-	0%	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		106	100%																

Redovisningsprinciper EU-taxonomin

Omsättning motsvarar Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning, se sidan 61. I totala kapitalutgifter inkluderas investeringar i nya och befintliga fastigheter, se Investeringar i egna fastigheter i tabell "Förändring av fastigheternas marknadsvärde" på sidan 53. I totala driftutgifter omfattas kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion och syfte. För Humlegården innebär det att vi inkluderar posten Underhållskostnader samt kostnader för fastighetsskötsel samt reparationer som ingår i posten Övriga driftskostnader i koncernens resultaträkning, se sidan 61. Både kapital- och driftutgifter enligt definitionerna ovan har bedömts omfattas av EU-taxonomin till 100 procent eftersom de har kunnat härledas till vår omsättning som också omfattas av EU-taxonomin till 100 procent.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergirelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
Fossilgasrelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 35 of 106.

ank=20250616.20250617118 69

TeamEngine E-Signing

Klimatförändringar

Humlegården har identifierat anpassning till klimatförändringar, begränsning av klimatförändringar och energi som väsentliga hållbarhetsfrågor. Anpassning till klimatförändringar handlar om att säkerställa att våra fastigheter är resilienta för de klimatförändringar som pågår och förväntas öka till följd av klimatrelaterade utsläpp, samt att säkerställa att klimatanpassningarna inte medför skada på människor och miljö. Begränsning av klimatförändringar handlar om att minska den påverkan som verksamheten har på klimatet i form av utsläpp av växthusgaser i den egna verksamheten samt värdekedjan. Humlegårdens användning av energi i värdekedjan har en negativ påverkan på miljön och klimatet.

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Anpassning till klimatförändringar	Egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Nej	Nej
Begränsning av klimatförändringar	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet Nedströms (Kunder)	Faktisk	Negativ	Ja	Nej
Energi	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet Nedströms (Kunder)	Faktisk	Negativ	Ja	Nej

Styrning

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Humlegårdens styrelse, Vd och ledningsgrupp omfattas inte av något incitamentssystem. För samtliga tillsvidareanställda på Humlegården finns ett incitamentssystem som inkluderar två hållbarhetsrelaterade mål av totalt fyra verksamhetsmål. Ett av dessa mål är kopplat till klimatförändringar och handlar om energibesparingar, vilket utgör 25 procent av den potentiella rörliga ersättningen.

Strategi

Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar

För att nå vårt långsiktiga mål om att vara klimatneutrala senast 2045 har vi identifierat tre centrala områden som tillsammans utgör grunden för vår klimatfärdplan:

- Science Based Targets
- Hållbarhetsprogram
- Cirkulära principer

Science Based Targets

Science Based Targets (SBT) är en metod för företag att sätta vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-graders ambitionsnivå. Hösten 2022 validerades vårt klimatmål av Science Based Targets initiative (SBTi). Basåret för vårt SBT är 2019, och vår målsättning är att halvera utsläppen för scope 1 och 2 till 2030. Därutöver har Humlegården valt att inkludera scope 3 i vårt klimatmål, eftersom den indirekta påverkan från scope 3 utgör den största delen av vår totala klimatpåverkan. Utifrån basåret har vi beräknat den erforderliga minskningstakten för växthusgasutsläpp för att nå en halvering till 2030 och uppnå vårt långsiktiga mål om att vara klimatneutrala senast 2045.

Hållbarhetsprogram

För att säkerställa att krav och förväntningar från hyresgäster, ägare, investerare, myndigheter och andra intressenter beaktas och uppfylls i våra utvecklingsprojekt, har vi utarbetat ett hållbarhetsprogram. Programmet omfattar bland annat beskrivningar av styrande policyer och mål, relevanta krav för fastighetsbranschen samt riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i våra projekt ska styras och följas upp. En helhetssyn är avgörande för projektens hållbarhetsarbete, där det långsiktiga klimatmålet utgör en central och vägledande komponent.

Cirkulära principer

Bygg- och fastighetsbranschen står inför betydande utmaningar när det gäller att minska utsläppen av växthusgaser, minska resursuttag och reducera avfall. Övergången till en mer cirkulär ekonomi är en nödvändighet för att framgångsrikt möta dessa utmaningar. Humlegården har därför utvecklat cirkulära principer som en metod för att minska våra utsläpp och vår resursanvändning.

Vårt långsiktiga mål är att alla lokalanpassningar och alla nybyggnationer ska genomföras i enlighet med cirkulära principer senast 2030. Under 2022 fastställde vi delmål för att nå detta mål och utvecklade processer och metodik för cirkulärt byggande och återbruk. Vi definierade även ett antal KPI:er för att mäta våra framsteg, både vad gäller genomförande och resultat. Under 2024 har vi fortsatt arbetet med att implementera våra cirkulära principer i våra projekt.

Under 2024 har vi dessutom påbörjat ett arbete med att uppdatera vår klimatfärdplan för att konkretisera aktiviteter och förväntad effekt kopplat till respektive utsläppspost i klimatredovisningen.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Humlegårdens väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar, samt hur dessa relaterar till bolagets strategi och affärsmodell framgår nedan.

Anpassning till klimatförändringar

Anpassning till klimatförändringar handlar om att säkerställa att våra fastigheter är resilienta för de klimatförändringar som pågår och förväntas öka till följd av klimatrelaterade utsläpp, samt att säkerställa att klimatanpassningarna inte medför skada på människor och miljö. I den utsträckning Humlegårdens fastigheter inte kan hantera de förändringar i klimatet som kommer av klimatförändringarna finns det risk för att skyfall, stormar, översvämningar etc. genererar skador på fastighetsbeståndet som i sin tur påverkar människa och miljö negativt.

Begränsning av klimatförändringar

Begränsning av klimatförändringar handlar om att minska den påverkan som verksamheten har på klimatet i form av utsläpp av växthusgaser i den egna verksamheten samt värdekedjan. Humlegården bidrar negativt till klimatförändringar genom bland annat energianvändning och transporter i den egna verksamheten, samt i värdekedjan genom bland annat användning av material, transporter och avfall i våra projekt.

Energi

Fastighetsbranschen står för en stor del av den totala energianvändningen i Sverige, genom energianvändning i byggnader, samt tillverkning av byggvaror. Det finns olika energislag som har olika stor påverkan på miljön och klimatet. Utsläpp av växthusgaser från el- och fjärrvärmeproduktion står för en stor andel av Sveriges totala utsläpp. Användning av energi är också en fråga om resursanvändning. Humlegårdens verksamhet bidrar därmed negativt till miljöpåverkan och resursuttag genom sin verksamhet.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter

Under 2020 genomförde Humlegården en klimatscenarioanalys. Analysen inkluderade ett worst case-scenario (ICCP RCP 8.5) och ett scenario med snabb omställning (ICCP RCP 2.6). I worst case-scenariot förväntas en fortsatt ökning av utsläppen. Detta medför att fysiska risker såsom skador på fastigheter och brist på elektricitet skulle öka fram till 2025, vilket kan leda till minskat fastighetsvärde och svårigheter att hyra ut. Omställningsriskerna är främst högre reparationskostnader. I scenariot med snabb omställning är de omställningsrisker som identifierats betydande, inklusive ökade initiala investeringar och risk att fastigheterna inte uppfyller marknadens förväntningar. Dock identifierades även flera möjligheter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C988C-0598-447B-93DD-16EA532DCBE8, Page 36 of 106.

ank=20250616.20250617118730

TeamEngine E-Signing

I samband med miljöcertifiering av våra fastigheter genomförs klimatriskanalyser, vilka ger oss en tydlig bild av om fastigheterna är exponerade mot akuta eller kroniska klimatrisker. Detta ger oss möjlighet att proaktivt vidta förebyggande åtgärder inom rimlig tid, för att förhindra att våra fastigheter skadas.

Per den 31 december 2024 fanns det 15 fastigheter i vårt bestånd som hade hög eller medelhög risk för översvämning vid skyfall, med motsvarande 271 000 kvm LOA och 18,8 mdkr i marknadsvärde. Tio fastigheter som hade hög eller medelhög risk för översvämning vid inträngande avloppsvatten, motsvarande 97 000 kvm LOA och 125 mdkr i marknadsvärde. Två fastigheter hade hög eller medelhög risk för översvämning vid stigande havsnivåer, motsvarande 61 000 kvm LOA och 3,9 mdkr i marknadsvärde.

För fastigheter med hög risk, samt för fastigheter med högt marknadsvärde och medelhög risk, har vi under 2024 genomfört kompletterande utsatthets- och sårbarhetsbedömningar, samt tagit fram åtgärdsplaner. Analyserna utgår främst från utsläppsscenario RCP 8.5 och inkluderar även RCP 2.6 och 4.5. De vanligast förkommande klimatriskerna i vårt bestånd är översvämning till följd av skyfall, alternativt inträngande avloppsvatten. I ett fåtal fall förekommer även risk för översvämning vid stigande havsnivåer.

Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Syfte

Humlegårdens hållbarhetspolicy syftar till att minska företagets klimatpåverkan och anpassa verksamheten till framtida klimatförändringar. Hållbarhetspolicyn fastställer att vi ska nå vår målsättning om klimatneutralitet senast 2045 genom vår klimatfärdplan, att vi genom riskbedömningar och åtgärdsplaner ska öka våra fastigheters resiliens. Den fastställer också att vi genom löpande driftoptimering och energibesparingsåtgärder ska minska vår energianvändning, samt att vi ska öka andelen förnyelsebar energi.

Linjering med övriga standarder och initiativ

Humlegården förbinder sig att respektera flera standarder och initiativ från tredje part genom sitt genomförande av hållbarhetspolicyn.

Dessa inkluderar:

- Science Based Targets initiative (SBTi) för att säkerställa att vårt klimatmål är i linje med Parisavtalet.
- Global Compact: Från och med 2024 rapporterar Humlegården sin efterlevnad av de tio principerna i Global Compact.

Omfattning

Verksamheter

Policyn omfattar alla delar av Humlegårdens verksamhet, inklusive fastighetsutveckling, förvaltning och drift. Den inkluderar även krav på energieffektivitet, hållbarhet i alla projekt och en strategi för cirkulär ekonomi.

Värdekedja

Policyn täcker hela värdekedjan, från leverantörer och entreprenörer till slutkunder. Detta innebär att Humlegården ställer krav på leverantörer att följa hållbara praxis och vi arbetar nära våra kunder för att främja hållbara lösningar.

Geografi

Policyn gäller för alla geografiska områden där Humlegården är verksamma, med särskilt fokus på de platser där företaget har störst klimatpåverkan.

Påverkade intressenter

Policyn påverkar en rad intressenter, inklusive anställda, kunder, leverantörer och investerare. Humlegården arbetar aktivt med att engagera dessa intressenter i hållbarhetsarbetet och säkerställa att deras behov och förväntningar beaktas.

Vad policyn inte omfattar

Policyn omfattar inte verksamheter utanför Humlegårdens direkta kontroll, såsom tredjepartsverksamheter som inte är direkt kopplade till företagets kärnverksamhet. Den täcker inte heller geografiska områden där Humlegården inte har någon verksamhet eller påverkan.

Genom att implementera denna policy strävar Humlegården efter att minska sin klimatpåverkan och bidra till en hållbar framtid.

Ansvar

Det högsta organet i Humlegårdens organisation som är ansvarig för att genomföra hållbarhetspolicyn är styrelsen. Läs mer om ansvarsfördelningen under avsnitt Förvaltnings-, ledning- och tillsynsorganens roll på sidan 24. Humlegårdens hållbarhetspolicy finns tillgänglig på vår publika hemsida.

Begränsning av klimatförändringar

Humlegården har åtagit sig att halvera sina växthusgasutsläpp till 2030 jämfört med 2019. För att uppnå detta mål har vi antagit Science Based Targets (SBT) som säkerställer att våra klimatmål är i linje med Parisavtalet. Vi arbetar aktivt med att minska utsläppen genom energieffektiviseringar, användning av förnybar energi och implementering av hållbara byggmetoder.

Anpassning till klimatförändringar

För att anpassa sig till de oundvikliga effekterna av klimatförändringarna har Humlegården utvecklat strategier för att öka motståndskraften i våra fastigheter. Detta inkluderar att förbättra byggnaders resiliens mot extrema väderförhållanden och att integrera klimatanpassningsåtgärder i alla nya projekt. Målet är att säkerställa att fastigheterna kan hantera framtida klimatrelaterade utmaningar.

Energieffektivitet

Humlegården har som mål att minska energianvändningen med 32 procent till 2030 jämfört med 2019. För att uppnå detta arbetar vi med att implementera energieffektiva lösningar i våra fastigheter, såsom smarta energisystem och energieffektiva byggmaterial. Dessutom främjar Humlegården användningen av förnybar energi och har utvecklat ett hållbarhetsprogram som inkluderar krav på energieffektivitet i alla projekt.

Aktiviteter och resurser kopplade till klimatrelaterade policyer och mål

Aktiviteter

Klimatpåverkan

Humlegården har antagit en klimatfärdplan som beskriva under avsnitt Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar på sidan 36.

Några aktiviteter som genomförts eller påbörjats under 2024 med syfte att minska vår klimatpåverkan beskrivs nedan.

- Genomfört energiprojekt (se Energi nedan).
- Cirkulära projekt i enlighet med Humlegårdens metodik för cirkulära principer.
- Omorganisering av avfallshanteringen i syfte att minska antalet hämtningar samt minska andelen sorterat material.
- Ett arbete med att ytterligare utveckla klimatfärdplanen har påbörjats under 2024.

Anpassning klimatförändringar

Ett urval av de aktiviteter som genomförts under 2024 med syfte att anpassa våra fastigheter till klimatförändringarna beskrivs nedan.

- Genomförda klimatriskanalyser för hela förvaltningsbeståndet samt framtagande av åtgärdsplaner med hjälp av teknisk konsult.
- Genomförda inventeringar av förvaltningsbeståndets grönytor och målsatt en ökning av dessa, bland annat med syfte att fördröja vattenavrinning.

Energi

Humlegården har haft en plan för vilka åtgärder som ska genomföras för att nå vårt energimål. Under 2024 har denna formaliserats som en handlingsplan för energi. Energiåtgärder är nedbrutna på fastighetsnivå. Exempel på energiåtgärder som genomförts är:

- Energibesparande åtgärder såsom fönsterbyten, utbyte av kylcentral och utbyten av hissar.
- Geoenergiprojekt, påbörjan av installation av geoenergianläggning på Päronet 6.
- Under 2024 har Stenhöga 5, Päronet 8 och Bremen 4 försetts med solceller. Flera fastigheter utreds för solceller, och projektering för två fastigheter pågår.
- Injustering och drifttoptimering.

Förväntat resultat

Det förväntade resultatet av energihandlingsplanen och genomförda aktiviteter har delvis beräknats i termer av reducerade utsläpp. Några av de förväntade resultaten består av:

- Ett ökat fokus på cirkularitet och införandet av en återbrukshubb under 2025 förväntas ge ett betydande genomslag för minskningen av koldioxidutsläpp vid lokalanpassningar över tid. Det cirkulära projekt som avslutades under 2024 var en lokalanpassning som resulterade i en minskad klimatpåverkan om 80 procent jämfört med traditionella projekt. Klimatpåverkan på 8 kg CO_2e/kvm innefattar projektets totala yta, där 99 procent av golv- och takyta bevarades.
- Energieffektiviseringsprojekt förväntas minska beståndets energiprestanda i linje med målkurvan.

Omfattning

Aktiviteterna omfattar hela Humlegårdens organisation, såväl utveckling som förvaltning av våra fastigheter. I en del av aktiviteterna i klimatfärdplanen kommer vi att behöva kravställa andra aktörer och samverka med energibolag och hyresgäster.

Beroende av tillgång till resurser

Omställning av arbetssätt, anpassning av verksamheten till nya kravställningar och bearbetande av externa intressenter kräver tid. Förmågan att genomföra dessa åtgärder är till stor del beroende på branschens och närliggande branschers kompetens och förmåga att hålla takten i omställningsarbetet.

Anslagna finansiella resurser

I budgeten för 2025–2027 inkluderas de aktiviteter och investeringsprojekt som ligger planerade att genomföras i syfte att verkställa handlingsplanen för klimatanpassning och klimatrisker. I samband med att klimathandlingsplanens översyn kommer resurser för åtgärder att ses över.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 37 of 106.

ank=20250616.20250617118?1

TeamEngine E-Signing

Mål och resultat

Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Utfall: klimatpåverkan är 38% (10,7 kg CO_2e/kvm) lägre än 2019

38%

Mål för 2024 var att de minska växthusgasutsläppen i scope 1–3 med minst 23% i förhållande till basåret 2019. Under 2024 justerades målet från tidigare 10%, för att bättre anpassas mot den linjära målbanan.

Utfall: energianvändningen är 11% (89 kWh/kvm) lägre än 2019

11%

Energianvändningen (kWh/kvm) målsattes till 15% lägre än basåret. Under 2024 justerades målet från tidigare 13%, för att bättre anpassas mot den linjära målbanan.

Utfall: fastigheterna som inventerats avseende klimatrisker

100%

100% av förvaltningsfastigheterna ska ha inventerats avseende klimatrisker (andel av fastighetsyta).

Humlegårdens klimatmål är vetenskapligt baserade och validerade enligt SBTi. Detta innebär att målen är i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius. Hösten 2022 fick våra klimatmål formell validering av SBTi. Basåret för vårt vetenskapligt baserade mål SBT är 2019, och vår målsättning är att halvera utsläppen för scope 1 och 2 till 2030. Utöver detta har Humlegården valt att inkludera scope 3 i vår målsättning, eftersom den indirekta påverkan från scope 3 utgör den största delen av vår klimatpåverkan.

Enligt vår klimatberäkning är vårt baslinjevärde 2019 4,1 ton CO_2e för scope 1 och 679,5 ton CO_2e för scope 2. Scope 3 motsvarade 16 303 ton CO_2e.

Humlegården har ett intensitetbaserat mål att minska utsläppen med 50 procent per kvm LOA till 2030. I måttet är samtliga scope inkluderade och mäts i kg CO_2e per kvm LOA. För basåret 2019 är baslinjevärdet 17,2 kg CO_2e per kvm LOA.

Utfallet för våra klimatrelaterade mål visar att vi når årets klimatmål, vilket till stor del beror på att vi inte har avslutat några stora projekt under året. Vi når även vårt mål gällande inventering av klimatrisker för alla våra förvaltningsfastigheter, och kommer att arbeta vidare med utfallet och åtgärder från dessa. Energimålet för året är inte uppnått, och vi har ett stort fokus på att nå målsättningen genom vår Energiplan.

Energianvändning och energimix

Energianvändning, MWh	2024	2023[3]	2022
Fastighetsel	13 640	14 304	15 959
Fastighetsel (kWh/kvm A_{LOA})	24	25	28
Andel fastighetsel från förnyelsebara källor, %	100	100	100
Fjärrvärme[1]	30 615	29 750	28 013
Fjärrvärme (kWh/kvm A_{LOA})	53	51	51
Andel fjärrvärme från förnyelsebara källor, %	92	92	91
Fjärrkyla	7 284	7 567	8 797
Fjärrkyla (kWh/kvm A_{LOA})	13	13	19
Andel fjärrkyla från förnyelsebara källor, %	100	100	100
Total energianvändning	51 539	51 620	52 770
Total energianvändning (kWh/kvm A_{LOA})[2]	89	89	94

[1] 2024 års värden baseras på 47 fastigheter och 92 procent av total A_{LOA}. Värmen är graddagskorrigerad. Avser fastigheter som varit i Humlegårdens ägo i två kalenderår och där förbrukningsstatistik finns för motsvarande år.

[2] Inkluderar fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla.

[3] Korrigering av felaktig mätdata 2023 har medfört en justering i årets redovisning.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-83DD-16EA532DCBEB, Page 38 of 165.

ank=20250616.20250617118?2

TeamEngine E-Signing

Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

Totala växthusgasutsläpp, fördelat på scope 1–3

Scope	Aktivitet	2024 ton CO_2e	2024 kg per kvm	2023 ton CO_2e	2023 kg per kvm	2022 ton CO_2e	2022 kg per kvm
Scope 1, direkta utsläpp							
	Köldmedier[1]	120,6	0,2	97	0,2	22,9	0
	Service- och förmånsbilar	0,3	0	3,4	0	0,8	0
	Förbränning av fossila bränslen	2,5	0	6,7	0	0,9	0
	Biogena utsläpp	0	0	0	0	0	0
Scope 2, indirekta utsläpp							
	Fastighetsel, anläggningsbaserad metod	83,0	0,2	91,4	0,2	95,8	0,2
	Fastighetsel, marknadsbaserad metod[2]	0	0	2,4	0	0	0
	Fjärrvärme[3]	812,8	1,5	841,3	1,5	781	1,4
	Fjärrkyla[3]	0	0	0	0	0	0
	Totalt scope 1+2 (anläggningsbaserad metod, exkl. biogent kol)			1039,8	1,9	901,3	1,6
	Totalt scope 1+2 (marknadsbaserad metod, exkl. biogent kol)	936,4	1,7	950,8	1,7	805,5	1,5
Scope 3							
– Kategori 1	Materialförbrukning, lokalanpassningar	1706,9	3,2	2278	4,1	1541,9	2,8
	Övriga inköp	1866,6	3,4	2233,4	4	2154,2	3,9
– Kategori 3	Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	242,3	0,4	251,2	0,5	238,9	0,4
– Kategori 5	Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	620	1,1	662,3	1,2	544,9	1
– Kategori 6	Flygresor	2,6	0	12,7	0	34,6	0,1
– Kategori 13	Avfall från hyresgäster	149,1	0,3	242,5	0,4	321,6	0,6
	Hyresgästers energianvändning	259,6	0,5	259,9	0,5	266,4	0,5
Delsumma scope 3	Scope 3	4837,2	8,9	5959,9	10,6	5102,3	9,3
	Utvecklingsprojekt	2,3	0	1674,4	3	1194,3	2,2
Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3							
	Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, exkl. utvecklingsprojekt	5773,6	10,7	6910,7	12,4	5907,8	10,7
	Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, inkl. utvecklingsprojekt	5775,8	10,7	8585,1	15,4	7102,1	12,9

[1] Data för 2023 avser 2022 års utsläpp då köldmedier tidigare rapporterades med ett års förskjutning.

[2] Avser energiomvandlingen. Övriga uppströms utsläpp redovisas i scope 3 under "Energi- och bränslerelaterade aktiviteter".

[3] Baseras på verklig förbrukning och inte är normalårskorrigerade.

Redovisad intensitet avser total LOA för Humlegården. I de fall redovisat utsläpp finns men där intensiteten (kg/kvm) har värdet 0,0 är värdet lägre än en decimals noggrannhet och redovisas därmed inte. Basår 2019 är valt för Humlegården. Detta då det är året Humlegården tog fram sin hållbarhetsstrategi och långsiktiga hållbarhetsmål.

Alla utsläpp anges som koldioxidekvivalenter (CO_2e) och omfattar även utsläpp av övriga relevanta växthusgaser såsom metan och kvävedioxid.

Den fulla effekten av Humlegårdens utvecklingsprojekt redovisas när respektive projekt slutredovisas. Vid fördelning av respektive projekts klimateffekt över projektets löptid blir de totala växthusgasutsläppen för 2019, scope 1–3, 17,2.
Under 2024 har vårt klimatavtryck minskat med 31 procent. Jämfört med basåret 2019 har vi en minskning med 38 procent.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 39 of 105.

ank=20250616.20250617118173

TeamEngine E-Signing

Källa till emissionsfaktorer

Scope	Aktivitet	Kommentar källa/emissionsfaktor (EF)
Scope 1	Köldmedier	EF per köldmedia. Källa: www.alltomfgas.se
	Service- och förmånsbilar	Servicebilar: 100% el. EF el: 0 g CO_2e/kWh. Källa DEFRA. Förmånsbilar EF: Schablon per bränsletyp multiplicerat med antal körda km i tjänst.
	Förbränning av fossila bränslen	2023: EF: Bränsleolja: S1: 2540,16 (g CO_2e/l), S3:530,78 g/l. Källa NVV. Diesel S1:2512,06 (g CO_2e/l), S3:611,01 (g/l). Källa: DEFRA (2023).
Scope 2	Fjärrvärme	Norrenergi: 2 g CO_2e/kWh, Stockholm Exergi: 54 g CO_2e/kWh.
	Fjärrkyla	Norrenergi: 0 g CO_2e/kWh, Stockholm Exergi: 0 g CO_2e/kWh.
	Elektricitet, location based	Vattenfall: 6 g CO_2e/kWh.
	Elektricitet, market based	Vattenfall: 0 g CO_2e/kWh.
	– *varav service- och förmånsbilar*	*Beräknat på Market-based: 0 g CO_2e/kWh, källa: Vattenfall*
Scope 3	– Kategori 1 Materialförbrukning, lokalanpassningar	Schablonberäknat utifrån antal ombyggda kvm. EF: 43,5 kg CO_2e/kvm. Källa: Klimatberäkning av lokalanpassningar 2019 i BM.
	Övriga inköp	Kostnadsbaserade utsläppsfaktorer från SCB och UK BEIS omräknat till svensk köpkraftsparitet.
	– Kategori 3 Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	Norrenergi: FJV 2 g CO_2e/kWh, FJK 0 g CO_2e/kWh. Stockholm Exergi: FJV 4,2 g CO_2e/kWh, FJK 0,6 g CO_2e/kWh. Vattenfall: El: 1,29 g CO_2e/kWh.
	– Kategori 5 Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	EF: 16,8 kg CO_2e/kvm. Källa: sammanställning av avfall för 2019 års lokalanpassningar. Schablonberäkned för antal ombyggda kvm.
	– Kategori 6 Flygresor	Beräknat för antal km inom, Sverige, Europa och globalt.
	– Kategori 13 Avfall från hyresgäster	Avfallsstatistik (kg) från Stockholms stad och EF Brännbart avfall (EWC 191210): 428,48 kg CO_2e/ton (källa: IVL). Solna stad: Schablonberäknat utifrån CO_2e/kvm för fastigheter i Stockholm då Solna ej anger vikt i sin statistik. STENA utsorterat avfall – EF: STENA:s EF.
	Hyresgästernas energianvändning	Baseras på faktisk förbrukning för den hyresgästenergi som levereras via oss och schablonberäkning för den del av förbrukningen där hyresgästerna har egna elavtal. EF: 1,36 g CO_2e/kWh.

Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter

Humlegården tillämpar i dagsläget inte någon användning av koldioxidkrediter. Vi har ett mål om att vara klimatneutrala 2045, vilket innebär att vi bevakar frågan. I enlighet med Science Based Target initiative, för företag kompensera de sista kvarvarande tio procenten av sina utsläpp, jämfört med sitt startvärde vid basåret. Frågan om klimatkompensation och tillhörande krediter har varit starkt ifrågasatt på marknaden, då kvaliteten på befintliga åtgärder har visat sig variera. Vi har därför valt att fokusera våra resurser på aktiviteter för att minska våra faktiska utsläpp, medan ramverken för trovärdiga koldioxidkrediter fortsätter att utvecklas.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C536-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 40 of 106.

ank=20250616-20250617118?4

TeamEngine E-Signing

Biologisk mångfald och ekosystem

Humlegården har identifierat biologisk mångfald som en väsentlig hållbarhetsfråga. Biologisk mångfald innebär att naturen är rik på variation av livsformer inom ett ekosystem, inklusive mångfalden av arter, gener och ekosystem. Den biologiska mångfalden påverkas negativt vid framförallt anspråkstagande av jungfrulig mark med hög artrikedom. Vid byggnation på mark som tidigare har använts finns det möjligheter att förbättra den biologiska mångfalden.

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Biologisk mångfald	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Nej	Nej

Strategi

Övergångsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell

Biologisk mångfald är en av Humlegårdens väsentliga hållbarhetsfrågor. I samband med certifieringarna av våra fastigheter har vi genomfört ekologiutredningar, för att kartlägga nuläge för biologisk mångfald och möjliga åtgärder kopplat till detta som kan bidra till att anpassa fastigheterna till klimatförändringarna. De föreslagna åtgärderna för ökad biologisk mångfald och ökad resiliens i fastigheterna, har inkluderats i budget för kommande år. Större åtgärder på längre sikt har lagts in i fastighetsplanerna.

Under 2025 kommer vi fortsätta arbetet med att hitta sätt att mäta och därefter målsätta biologisk mångfald. Idag mäter vi andel grönyta på våra fastigheter, vilken uppgår till 12 procent av markarealen i förvaltningsbeståndet.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Humlegårdens väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till biologisk mångfald, samt hur dessa relaterar till bolagets strategi och affärsmodell framgår nedan.

Biologisk mångfald

Biologisk mångfald är viktigt för vårt välbefinnande och vår överlevnad. Vid nybyggnation och markberedning kan den biologiska mångfalden påverkas negativt då man tar mark i anspråk som tidigare varit tillgänglig för levande organismer. Humlegården använder även byggmaterial där den biologiska mångfalden kan påverkas negativt genom bland annat uttag av naturresurser. Annan negativ påverkan på biologisk mångfald är påverkan genom vår verksamhet i form av buller, belysning m.m.

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i Solna, Sundbyberg och i Stockholms innerstad. Utifrån genomförda ekologiutredningar bedöms ingen av fastigheterna ligga i ett område med känslig biologisk mångfald och därmed bedöms inte bolagets verksamhet påverka hotade arter. De fastigheter som innehas för utvecklingsprojekt är sedan tidigare bebyggda och marken består i de flesta fall av sedan tidigare hårdgjord yta, varpå tidigare markförorening i förekommande fall saneras. I nyinvesteringsprojekt involveras en ekolog och vi genomför åtgärder med avseende på biologisk mångfald, i enlighet med vårt hållbarhetsprogram.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem

Se sidan 31 för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem.

Policyer för biologisk mångfald och ekosystem

I vår hållbarhetspolicy framgår vårt ansvar för att främja den biologiska mångfalden vid våra fastigheter genom att utföra ekologiska inventeringar samt implementera rekommenderade åtgärder.

Humlegårdens certifieringar av nyproduktion och befintliga fastigheter, tillsammans med Humlegårdens hållbarhetsprogram, utgör viktiga verktyg för att stärka den biologiska mångfalden.

Aktiviteter och resurser kopplade till biologisk mångfald och ekosystem

På Humlegården värnar vi om den biologiska mångfalden och kommer att fortsätta arbeta aktivt med frågan under kommande år. Med stöd från externa experter, i samband med miljöcertifiering av ett stort antal av våra fastigheter, har flera åtgärder redan genomförts under det gångna året.

Urval av genomförda och planerade aktiviteter under perioden 2024–2030

- Framtagande av handlingsplan för biologisk mångfald
- Bikupor, fågelholkar och insektshotell
- Större variation i planteringar med växter som främjar artrikedom och platsens naturliv
- Anläggning av vegetationstak
- Gröna väggar och fasader
- Omhändertagande av regnvatten
- Återställa hårdgjorda ytor
- Bevarande och skötsel av befintlig skyddsvärd växtlighet
- Uppdatering av hållbarhetsprogrammet för nybyggnation

Kunskap om artrikedom och variation i växtlighet har tillämpats vid utformning av rekommendationer i bolagets växtlistor för planteringar och omvandling av grönytor. Det förväntade resultatet av de planerade nyckelåtgärderna är en ökad biologisk mångfald och en högre grad av klimatanpassning i våra fastigheter, i enlighet med målet som beskrivs i vår hållbarhetspolicy. Driftkostnader och investeringar för att genomföra ovanstående åtgärder under de kommande tre åren har beaktats i bolagets budget. För närvarande ingår ingen kompensation för biologisk mångfald i den nuvarande handlingsplanen.

Omfattning

De genomförda och planerade åtgärderna omfattar Humlegårdens förvaltningsbestånd, medan riktlinjerna för biologisk mångfald i hållbarhetsprogrammet för nyproduktion och större ombyggnationer kräver att biologisk mångfald ska utredas och beaktas vid utformningen av projekten. Åtgärderna avser således Humlegårdens egen verksamhet. Under 2025–2026 har vi för avsikt att göra en mer grundläggande analys av biologisk mångfald i vårt fastighetsbestånd samt en översyn av mätetal och mål.

Mål och resultat

Mål för biologisk mångfald och ekosystem

Utfall: andelen grönyta av våra fastigheters tomtareal

12%

Målet för 2024 var att minst 5% av vårt totala fotavtryck, det vill säga total tomtareal av våra förvaltningsfastigheter, skulle utgöras av grön yta.

Humlegården mäter idag andel grönyta i vårt förvaltningsbestånd. Måttet baseras på antalet kvadratmeter grön yta i relation till fastigheternas totala markareal. Humlegårdens mål om att ha 5 procent grön yta av den totala markarealen i förvaltningsbeståndet under 2024 överträffades, med ett uppmätt resultat på 12 procent. Humlegården kommer nu att arbeta vidare med fokus på att implementera åtgärder från våra ekologiutredningar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 522C98BC-C596-447B-93DD-16EA532DCBE8. Page 41 of 106.

ank=20250616.20250617118?5

TeamEngine E-Signing

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Humlegården har identifierat materialanvändning och cirkulära lösningar samt avfall vid byggnation och från hyresgäster som väsentliga hållbarhetsfrågor.

Materialanvändning och cirkulära lösningar
Fastighetssektorn står för en stor del av den totala materialanvändningen och ett stort uttag av naturresurser. Humlegården använder sig av bygg- och installationsmaterial vid ny- och ombyggnation, vilket innebär en negativ påverkan på uttag av naturtillgångar och material. Humlegården har dock även en positiv påverkan då vi har stort fokus på återbruk och cirkulära processer.

Avfall vid byggnation och från hyresgäster
Fastighets- och byggbranschen genererar stora avfallsvolymer som påverkar miljön negativt vilket gör avfall till en viktig fråga att hantera. Avfall uppkommer dels vid Humlegårdens egen verksamhet i form av ny- och ombyggnation men även i hyresgästernas verksamheter.

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Materialanvändning och cirkulära lösningar	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Ja	Nej
		Faktisk	Positiv	Nej	Nej
Avfall vid byggnation och från hyresgäster	Uppströms (Leverantörer) Nedströms (Kunder)	Faktisk	Negativ	Nej	Nej

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi

Se sidan 31 för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi.

Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

I Humlegårdens hållbarhetspolicy framgår att resursanvändning och cirkulär ekonomi är en förutsättning för bolaget att nå sina mål om klimatneutralitet, samt fastställer att vårt huvudsakliga verktyg för att minska resursanvändningen och öka cirkulariteten är genom Humlegårdens cirkulära principer. Läs mer om hållbarhetspolicyn på sidan 37.

Aktiviteter och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

På Humlegården är cirkularitet en central fråga i verksamheten, framför allt i våra olika typer av byggprojekt. Humlegården har utvecklat en metodik benämnd "Cirkulära principer", som syftar till att optimera cirkulära arbetssätt i projekt. Cirkulära principer består av två delprocesser - en cirkulär process och en återbursprocess. Varje process innefattar flera steg, inklusive mallar och stöddokument. För att ett projekt ska klassificeras som cirkulärt måste alla obligatoriska steg genomföras och ett visst antal poäng uppnås. När projektet avslutas mäts ett antal KPI:er för att utvärdera resultatet.

För att säkerställa att även projekt som inte klassificeras som cirkulära får ökat fokus på cirkularitet, har Humlegården under 2024 utvecklat "Cirkularitet Light". Denna variant innebär att alla projekt ska arbeta med cirkularitet, men med mindre långtgående krav på dokumentation.

Ett fokusområde i verksamheten har varit att öka tillämpningen av våra cirkulära principer och nedan beskrivs några av de åtgärder och aktiviteter som genomförts under året.

Nyckelaktiviteter för ökad resursanvändning och cirkulär ekonomi
Humlegården har under året genomfört ett implementeringsprojekt gällande cirkulära principer. Inom ramen för projektet har nyckelåtgärder för att Humlegården ska öka resursanvändningen och arbeta mer cirkulärt identifierats. Ett urval av åtgärderna sammanfattas nedan.

- Genomförd kunskaps- och erfarenhetsåterföring har utvecklat vår interna kompetens. Utbildningsinsatser har genomförts.
- Genom att integrera cirkulära krav i befintliga styrdokument, säkerställer vi att cirkularitet är en naturlig del av kravställningen för leverantörer, entreprenörer och arkitekter. Ett internt processutvecklingsarbete pågår och detta kommer att behöva beaktas ännu mer framöver.
- En nyckel till framgång är att samarbeta med andra fastighetsbolag för att dela erfarenheter och driva gemensam utveckling inom cirkularitet. Samarbeten med andra fastighetsbolag har påbörjats under året.
- För att säkerställa tillgången till återbrukat material och möjliggöra återbursflöden mellan fastigheter och projekt har Humlegården under året utrett och utvecklat ett koncept för en återbrukshubb. Målet är att genomföra den första transaktionen i återbrukshubben under 2025.
- Under 2024 utvecklades en förenklad version av de cirkulära principerna, kallad "Cirkularitet Light". Denna version består av fyra steg som konkretiserar Humlegårdens cirkulära principer och processer på ett lättillgängligt sätt. Syftet är att underlätta införandet av cirkulära arbetssätt.
- Utveckling av verktyg för projektkalkylering avseende kostnader och klimatavtryck genomfördes 2024.
- Under året togs en materiallista fram för att underlätta val av hållbara och cirkulära produkter.

Förväntat utfall av genomförda och planerade nyckelåtgärder
- Ökad implementering av cirkulära principer i projekt
- Effektivt återbruk av material
- Stärkt kompetens inom cirkulärt byggande
- Förbättrad datakvalitet och beslutsunderlag
- Förbättrad digital spårbarhet och styrning
- Ökat samarbete och cirkulära affärsmöjligheter
- Säkerställd efterlevnad av rapporteringskrav

Mål och resultat

Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Utfall: andelen cirkulära projekt

18%

Målet för 2024 var att 10% av ny- och ombyggnadsprojekten, mätt i projektbudget (kr), som påbörjades tidigast 1 januari 2023 och slutfördes innan 31 december 2024, skulle vara genomförda enligt cirkulära principer.

Utfall: minskningen av avfall i fastigheterna

0%

Målet är att mängden avfall i våra fastigheter skulle minskas med 1%.

Under 2023 påbörjade vi implementeringen av våra cirkulära principer, med stöd av processer och riktlinjer som beskriver de nya arbetssätt och moment som krävs. Vårt långsiktiga mål 2030 är att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska utföras enligt våra cirkulära principer.

Målsättningen för 2024 var att 10 procent av ny- och ombyggnadsprojekten skulle genomföras enligt cirkulära principer. Utfallet uppgick till 18 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts. Ett projekt (lokalanpassningsprojekt) har avslutats under året enligt dessa principer. Detta motsvarar av 1 procent av Humlegårdens totala projektvolym som avslutades under året.

För året sattes även ett mål för återbruk, där minst 5 procent av det tillförda materialet i projekten skulle vara återbrukat. Målet har visat sig svårt att mäta, och under året har verktyg utvecklats för att möjliggöra en bättre uppföljning av detta mål framöver.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 42 of 106.

ank=20250616.20250617118776

TeamEngine E-Signing

Det cirkulära målet är väl förankrat i hållbarhetspolicyns syften och fungerar som en konkretisering av policyns ambitioner inom resurseffektivitet, klimatpåverkan, långsiktighet och samverkan.

Humlegårdens cirkularitetsmål innefattar nedan fokusområden kopplat till resursinflöden och resursutflöden.

- Cirkulär produktdesign: Principerna säkerställer att byggnader och material designas för hållbarhet, demontering, anpassningsbarhet, reparerbarhet och återvinningsbarhet.
- Cirkulär materialåtervinning: Materialval prioriterar återbruk, återvunnet innehåll och förnybara resurser.
- Minimering av primära råvaror: Genom återbrukshierarkin bevaras och återanvänds befintliga resurser, vilket minskar behovet av nya råvaror.
- Hållbar anskaffning: Material utvärderas med hjälp av Humlegårdens materiallista, som betygsätter hållbarhets- och cirkularitetsprestanda för att säkerställa ansvarsfull anskaffning.
- Effektiv avfallshantering: Avfallsminimering prioriteras genom bevarande, återbruk och selektiv rivning.
- Digital spårbarhet och dokumentation: Genom att arbeta med att digitalisera spårbarhet och dokumentation möjliggörs långsiktig planering, effektiv resursförvaltning och framtida återbruk av material.

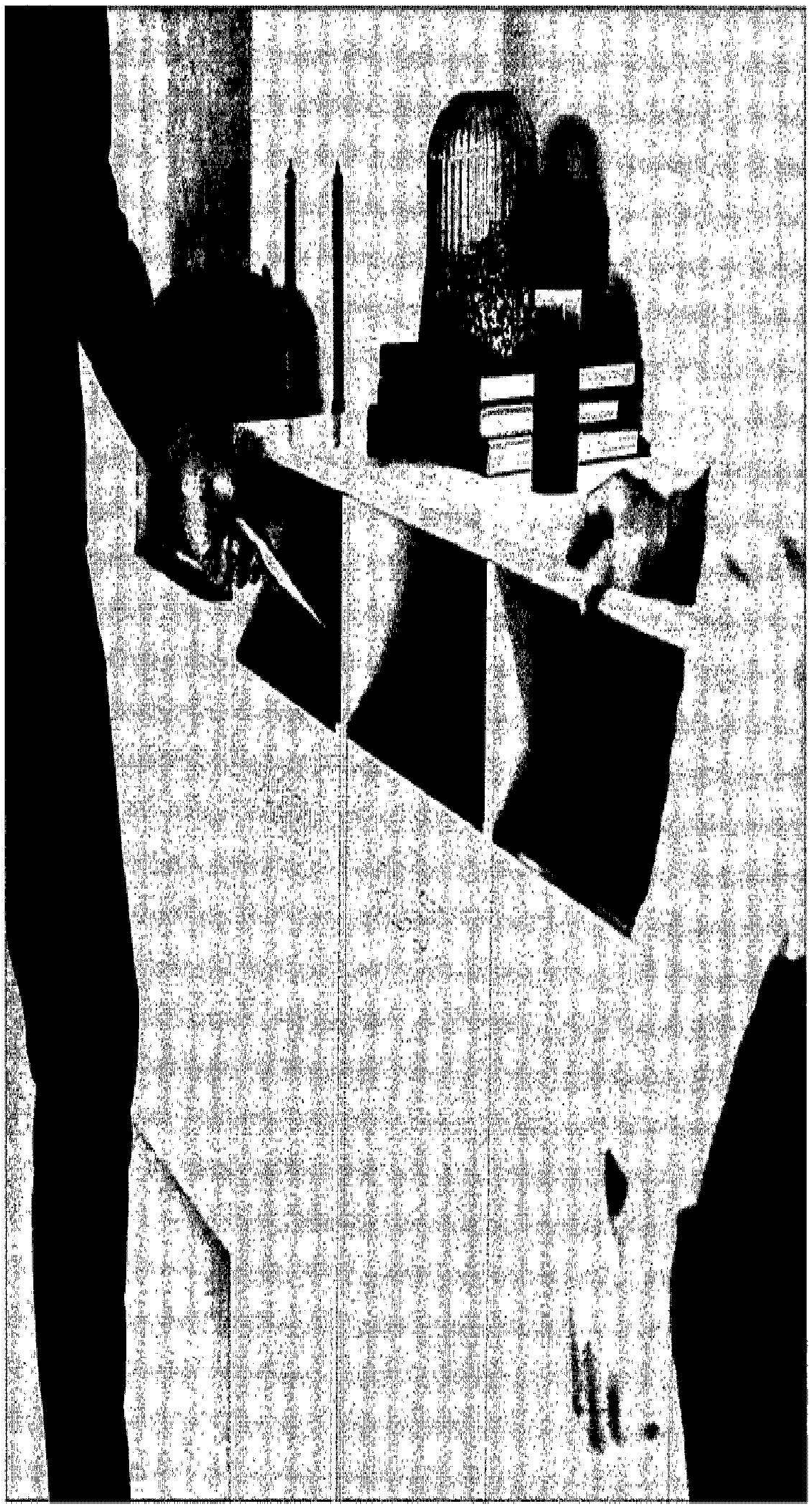
Resursinflöden

Under 2024 har Humlegården utvecklat en metodik för att kunna redovisa resursinflöden från projekt i form av en klimatkalkyl.

Resursutflöden

I tabellen nedan redovisas Humlegårdens avfallsmängder från våra hyresgäster. Avfall från våra byggprojekt inkluderas ej i statistiken.

Avfall	2024	2023	2022
Återvunnet avfall, ton	254	324	457
Avfall till energiåtervinning, ton	262	190	215
Avfall till deponi, ton	0,2	1	4
Totalt	516	515	676
– varav farligt avfall, ton	11	17	28



TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DC8EB. Page 43 of 106.

aak=20250616.20250617118777

TeamEngine E-Signing

Sociala upplysningar

Den egna arbetskraften

Humlegården har identifierat hälsa och säkerhet samt jämställdhet, mångfald och diskriminering som väsentliga hållbarhetsfrågor. I vår verksamhet, liksom i många andra branscher, finns risk för olyckor eller ohälsa, varför detta är en prioriterad fråga. Jämställdhet, mångfald och att motverka diskriminering är viktigt på en arbetsplats eftersom det främjar en inkluderande och rättvis miljö.

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Hälsa och säkerhet (egna anställda)	Egen verksamhet	Potentiell	Negativ	Nej	Nej
Jämställdhet, mångfald och diskriminering	Egen verksamhet	Faktisk	Positiv	Nej	Nej

Strategi

Intressenters intressen och synpunkter

Humlegården för en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa att deras intressen, synpunkter och rättigheter påverkar bolagets strategi och affärsmodell. För en mer detaljerad beskrivning av hur Humlegården tar tillvara på intressenters synpunkter och intressen, se avsnitt Intressenters intressen och synpunkter på sidan 28.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Humlegårdens väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till den egna arbetskraften, samt hur dessa relaterar till bolagets strategi och affärsmodell beskrivs nedan.

Hälsa och säkerhet (egna anställda)
Risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa finns i hela bygg- och fastighetsbranschen. De största riskerna finns dock i byggprojekt och majoriteten av Humlegårdens medarbetare arbetar på vårt kontor samt med drift och förvaltning av våra fastigheter. Humlegården har ändå ett stort fokus på hälsa och säkerhet då det i alla verksamheter finns risk för olyckor med potentiell negativ påverkan på hälsa och säkerhet.

Jämställdhet, mångfald och diskriminering
Genom att främja en inkluderande och rättvis miljö där alla medarbetare kan bidra, ökar kreativiteten och produktiviteten. Humlegården har en positiv påverkan på människor genom att erbjuda en arbetsplats som präglas av jämställdhet, mångfald och där människor respekterar varandra.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Policyer för den egna arbetskraften

I Humlegårdens hållbarhetspolicy framgår att vi ska ha en hållbar arbetsplats, samt att vi arbetar för en jämställd miljö med mångfald och utan diskriminering, samt att vår arbetsplats ska vara hälsosam och säker.

Mänskliga rättigheter
Humlegården har anslutit sig till FN:s Global Compact och följer dess principer gällande mänskliga rättigheter och arbetsrätt för våra anställda. Detta gör vi genom att vi följer svensk lagstiftning, har utformat vår uppförandekod kring nolltolerans mot alla former av diskriminering samt att vi innehar kollektivavtal för alla våra anställda. Kollektivavtalet innebär marknadsmässiga löner och bättre förmåner samt ger trygghet och flexibilitet. Uppförandekoden omfattar samtliga anställda och konsulter på Humlegården, oavsett anställningsform och geografisk placering.

Förebyggande av arbetsplatsolyckor
Vi har ett ledningssystem för förebyggande av arbetsplatsolyckor. På Humlegården främjar vi en kultur där medarbetarna känner att man kan rapportera risker och incidenter. Vi utbildar och ger information som är relevant utifrån medarbetarnas arbetsuppgifter samt ser till att alla medarbetare har tillgång till rätt utrustning och skyddsutrustning för att kunna utföra sina arbetsuppgifter på ett säkert sätt.

Diskriminering och inkludering
På Humlegården tillämpar vi en strikt nolltoleransprincip mot diskriminering och trakasserier. Detta följs upp årligen genom vår medarbetarundersökning, där vi mäter och utvärderar dessa frågor. För att säkerställa att medarbetare kan rapportera eventuella fall av trakasserier, har vi etablerat tydliga kommunikationsvägar. Vi har även ett internt och externt visselblåsarsystem.

Vid rekrytering fokuserar vi på att säkerställa rätt kompetens samtidigt som vi lyfter fram vikten av mångfald. Vi har dessutom skapat en arbetsmiljö som aktivt främjar inkludering och säkerställer att alla medarbetare känner sig välkomna och respekterade.

Syftet med och omfattning av uppförandekoden
Syftet med vår uppförandekod är att fastställa de riktlinjer och förväntningar som styr vårt arbetssätt och vårt beteende gentemot varandra. Koden har även som mål att förebygga situationer som kan ha negativ inverkan på arbetsmiljön och att säkerställa att samtliga medarbetare aktivt värnar om och främjar vår företagskultur. Uppförandekoden ska ge medarbetarna en tydlig förståelse för de regler och värderingar som råder på arbetsplatsen, samt skapa en trygg miljö för alla.

Konsekvenserna av att inte följa uppförandekoden kan innebära erinran, uppsägning eller avsked. Uppförandekoden fastställs av bolagets styrelse.

Riktlinjer, checklistor och instruktioner på intranätet
Humlegården har ett arbetsmiljöledningssystem, som bland annat innefattar en omfattande dokumentation med riktlinjer, checklistor och rutinbeskrivningar tillgängliga för samtliga medarbetare på vårt intranät.

Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare angående påverkan

Ansvar och rutiner
Den funktion som har det operativa ansvaret för att säkerställa att kontakterna med medarbetarna genomförs och att resultaten från dessa beaktas i företagets vägval är Humlegårdens ledarforum. Chefer och ledare är ansvariga för att genomföra årliga medarbetarsamtal med sina medarbetare samt hålla löpande individuella möten under året, för att säkerställa en kontinuerlig dialog och uppföljning.

HR-avdelningen ansvarar för medarbetarundersökningen, som genomförs anonymt en gång per år, samt för att hantera eventuella fackliga förhandlingar som företaget är skyldigt att genomföra enligt

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C5B6-447B-93DD-16EA532DC8EB, Page 44 of 106.

ank=20250616;20250617118778

TeamEngine E-Signing

lag. Dessutom hålls löpande möten med skyddskommittén för att behandla frågor rörande arbetsmiljön och säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Genom dessa strukturer och processer säkerställs att viktiga insikter och resultat från medarbetarkontakter integreras i Humlegårdens strategiska beslut och vägval.

Kollektivavtal

På Humlegården arbetar vi enligt Lagen om anställningsskydd (LAS) samt gällande kollektivavtal och då specifikt "Fastigheter – Tjänstemannaavtal". Dessa avtal och lagar ger en strukturerad ram för att hantera medarbetarnas rättigheter och säkerställa att deras perspektiv beaktas.

Genom att följa dessa avtal och lagar kan företaget erbjuda en trygg och utvecklande arbetsmiljö, sund kultur, kompetensutveckling samt förutsättningar för att kunna prestera. Detta ger också en kontinuerlig dialog mellan företaget och medarbetarna kring ovanstående frågor. Avtalen och lagarna utgör grunden som säkerställer att medarbetarnas mänskliga rättigheter respekteras och att eventuella problem eller konflikter hanteras på ett rättvist och transparent sätt.

Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem

För att kunna upptäcka och hantera negativa konsekvenser för anställda på ett övergripande plan ställs frågor kring arbetsmiljö, ledarskap och stress i den årliga anonyma medarbetarundersökningen. På individuell nivå är samtalet med närmsta chef den viktigaste kanalen för medarbetarna att lyfta eventuella frågor i. Utöver detta har vi även en visselblåsarfunktion där anställda kan anmäla alarmerande saker som rör arbetsplatsen, för den som vill göra detta anonymt. Anmälningarna går direkt till HR och chefsjurist, som tar dem vidare i lämpliga forum. Det finns även en skyddskommitté som träffas regelbundet. Handlings- och åtgärdsplaner tas fram beroende på situationens allvar. Medarbetarnas medvetenhet om gällande policyer och därtill tillhörande rutiner, såsom visselblåsarfunktionen, säkerställs årligen vid medarbetarsamtal med närmsta chef samt vid presentation av resultatet i medarbetarundersökningen och vid introduktion för nyanställda.

Humlegården har ingen specifik rutin för gottgörelse, utan detta hanteras utifrån varje ärendes natur och särskilda omständigheter. Frågor kring ändamålsenligheten kring dessa processer följs genom medarbetarenkäten.

Aktiviteter kopplade till väsentlig påverkan för den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och nyttja de väsentliga möjligheterna, samt åtgärdernas effektivitet

Processer och rutiner

Vi identifierar nödvändiga och lämpliga åtgärder som svar på faktiska eller potentiella negativa konsekvenser för dess arbetskraft genom flera processer. En kontinuerlig uppföljning sker i medarbetarsamtalen, där man diskuterar hälsa, feedback, utbildning och utveckling samt om medarbetaren har rätt förutsättningar för att prestera. Dessutom hålls samtal med närmsta chef i form av individuella samtal, samt möten som samlar respektive avdelning. Medarbetarundersökningar genomförs också regelbundet. Skyddskommittéer och riskbedömningar vid förändringar i verksamheten samt arbetsmiljödelegering är ytterligare viktiga processer i detta arbete.

Aktiviteter för att förhindra eller minska väsentliga negativa konsekvenser för den egna arbetskraften

Åtgärder som genomförts eller planeras:

- Under 2025 kommer en utbildningsplattform lanseras, som fokuserar på specifika frågor som är viktiga för medarbetarnas hälsa och välbefinnande samt inkluderar kompetenshöjande utbildningar för att ge rätt förutsättningar att prestera.
- Löpande utbildningar för ledare för att säkerställa att de har de nödvändiga färdigheterna och kunskaperna för att stödja sina team effektivt.
- Introduktionsutbildningar för nyanställda säkerställer att de snabbt kommer in i sina roller och förstår företagets värderingar och arbetsmetoder.
- Skyddskommittén, som träffas löpande under verksamhetsåret, spelar en central roll i att identifiera och hantera risker samt att genomföra åtgärder för att förbättra arbetsmiljön och säkerheten för alla medarbetare.

Åtgärder för att åstadkomma positiv påverkan för den egna arbetskraften

Humlegården har implementerat flera åtgärder och initiativ för att åstadkomma positiva konsekvenser för den egna arbetskraften. Förmåner erbjuds för att stödja medarbetarnas välbefinnande och motivation. Ett flexibelt arbetssätt har införts för att ge medarbetarna möjlighet att anpassa sitt arbete efter sina personliga behov och livssituation. Individuella utvecklingsplaner skapas för att säkerställa att varje medarbetare har möjlighet att växa och utvecklas inom bolaget. Dessutom har vi utformat ett flexibelt kontor som stöttar alla typer av arbetssätt, både individuellt och i grupp, samt erbjuder utrymmen för rekreation, kreativitet och gemenskap.

Mål och resultat

Mål för hur väsentliga negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Utfall: könsfördelning medarbetare (andel kvinnor)

45%

Målet för 2024 var att könsfördelningen skulle vara jämnt fördelad, det vill säga att andelen medarbetare som är kvinnor skulle vara 50%.

Utfall: anställda med en rimlig stressnivå i arbetet

62%

Målsättningen var att minst 70% av de anställda ska ha en rimlig stressnivå i arbetet.

Utfall: engagemangsindex

88

För 2024 skulle Engagemangsindexet för medarbetare vara minst 88.

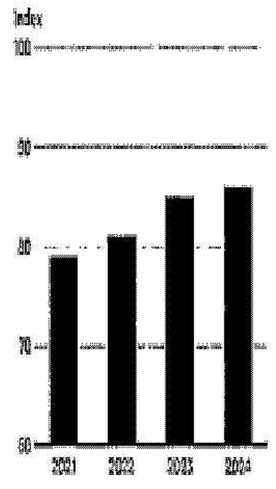
Utfall: ledarskapsindex

86

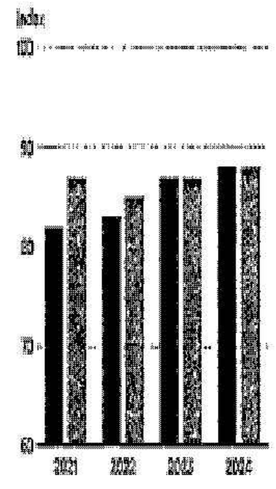
För 2024 skulle Ledarskapsindex vara minst 86.

Humlegårdens hållbarhetsmål gällande könsfördelning uppnåddes inte till fullo för året, men vi har konstaterat att det är ett snävt mått och att målsättningen framöver bör utgöras av ett spann med plus/minus fem procent. Vårt mål gällande stressnivå har inte heller uppnåtts under året, och det är en fråga som är fortsatt viktig att prioritera.

Ledarskapsindex[1]



Engagemangsindex



[1]2020 definierades ett nytt ledarskapsindex utifrån Humlegårdens ledarkriterier, därav saknas benchmark.

I vår uppförandekod framgår att Humlegården vill främja och skapa goda förutsättningar för medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa samt att dessa frågor ingår som en del av ledarskapsansvaret. Målen för engagemangsindex och ledarskapsindex omfattar bolagets samtliga anställda, och mäts via en vedertagen global modell hos Brilliant Future på årlig basis. Baserat på det årliga utfallet tas handlingsplaner fram i respektive team tillsammans med närmsta chef. Humlegården har genomfört medarbetarundersökningar sedan 2013 och de två index som är med som mål i affärsplanen har funnits med i många år.

Humlegårdens chefer och ledare agerar som företrädare för medarbetarna i processen för att formulera de medarbetarrelaterade målen.

	2024		
	Kvinnor	Män	Totalt
Antal genomförda medarbetarsamtal	43	53	96

Not: Humlegården redovisar inte medarbetarsamtal per yrkeskategori eftersom alla medarbetare inom alla yrkeskategorier ska genomföra minst ett medarbetarsamtal per år.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C99BC-C586-447B-93DD-16EA532DC8E3. Page 45 of 106.

ank=20250616.20250617118?9

TeamEngine E-Signing

Uppgifter om företagets anställda

Antal anställda

Medelantal under året	Kvinnor 2024	Män 2024	Kvinnor 2023	Män 2023
Totalt antal anställda	43	53	44	47
Tillsvidareanställda	43	53	44	47
Visstidsanställda	0	0	1	–
Heltidsanställda	43	53	44	47
Deltidsanställda	0	0	–	–

Vid summering av total antal anställda inkluderas heltids- och tillsvidareanställda.

Humlegården tillämpar heltidsanställningar, med undantag för anställningsformer såsom tidsbegränsad anställning där det kan förekomma deltid. En heltidsanställd har möjlighet enligt lag att arbeta deltid med stöd av föräldraledighetslagen eller annan lagstadgad deltidslösning.

Personalomsättning

	2024
Avslutade anställningar under året, antal	10
Personalomsättning, %	10,4

Antalet i tabellen ovan är per den 31 december 2024.

Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda

Humlegården anlitar främst interimskonsulter för att täcka tjänstledigheter eller hantera arbetstoppar, vilket bidrar till att minska stress och skapa en dräglig arbetssituation. Utöver interimskonsulter erbjuder företaget även studentjobb och möjligheter för studenter att skriva uppsatser, vilket ger dem värdefull arbetslivserfarenhet och stöd i deras akademiska utveckling.

Medarbetare som inte är anställda

Medelantal under året	2024	2023	2022
Arbetare som inte är anställda, antal	14	20	18

De medarbetare som inte är anställda men som arbetar hos oss är i huvudsak konsulter som genom konsultrapport rapporterar till gruppchef. Variation mellan åren beror på att vi har använt oss av interimlösningar.

Antalet medarbetare som inte är anställda motsvarar antalet anlitade konsulter per den 31 december 2024 och tar ej hänsyn till hur mycket tid de arbetar. En del av dessa 14 som vi rapporterat arbetar inte heltid. Antalet i tabellen ovan avser antalet på bokslutsdagen 31 december 2024.

Mångfaldsindikatorer

Mångfald i ledning och bland medarbetare

	2024		2023		2022	
	Antal	Andel kvinnor (%)	Antal	Andel kvinnor (%)	Antal	Andel kvinnor (%)
Ledning						
<30 år	–	–	–	–	–	–
30–50 år	3	100	3	100	3	100
>50 år	3	33	3	33	3	67
Samtliga anställda						
<30 år	4	75	4	50	1	–
30–50 år	50	60	44	55	48	46
>50 år	42	48	37	41	38	29

Mått för arbetsmiljö

Anställda i Humlegårdens egen personalstyrka samt interimskonsulter

	2024	
Arbetsrelaterade skador, ohälsa, olyckor och dödsfall	Anställda	Arbetstagare i den egna arbetskraften som inte är anställda
Andelen personer i den egna arbetskraften som omfattas av företagets arbetsmiljösystem, %	100	100
Antalet dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Antalet av registreringsbara arbetsrelaterade olyckor	4	0
Frekvensen av registreringsbara arbetsrelaterade olyckor[1]	21,5	0
Antalet fall av registreringsbar arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Antalet förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador och dödsfall till följd av arbetsrelaterade olyckor, arbetsrelaterad ohälsa och dödsfall till följd av ohälsa	0	0
Antal dödsfall som orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, andras anställda i våra fastigheter	–	0

[1] Antal arbetade timmar per år inkluderar semester och permission men inte tjänstledighet i form av föräldraledighet samt sjukfrånvaro.

Ersättningsmått

Ersättningsindikator	2024
Löneskillnad, %[1]	-11,30
Total ersättningskvot, %	8,31

[1] Måttet är beräknat på alla anställda inklusive Vd och ledningsgrupp. Måttet är beräknat på december månads (2024) utbetalning.

Incidenter, anmälningar och allvarlig påverkan relaterade till mänskliga rättigheter

Upplysning	2024
Antalet diskrimineringsfall, inklusive trakasserier, som har anmälts under rapporteringsperioden	0
Antalet klagomål som lämnas in genom kanaler för personer i företagets egen arbetskraft för ett uppmärksammande problem	0
Den sammanlagda mängden böter, viten och ersättningar för de incidenter och klagomål	0

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-18EA532DCBEB. Page 46 of 106.

ank=20250616.20250617118 80

TeamEngine E-Signing

Arbetare i värdekedjan

Humlegården har identifierat arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar, hälsa och säkerhet i leverantörskedjan samt mänskliga rättigheter i leverantörskedjan som väsentliga hållbarhetsfrågor. Att säkerställa arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar för leverantörer är viktigt eftersom det garanterar rättvisa och skydd för arbetstagare, vilket främjar en hållbar och etisk leverantörskedja. Risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa, samt för kränkning av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, finns i hela bygg- och fastighetsbranschen.

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar	Uppströms (Leverantörer)	Potentiell	Negativ	Nej	Nej
		Faktisk	Positiv	Nej	Nej
Hälsa och säkerhet i leverantörskedjan	Uppströms (Leverantörer)	Potentiell	Negativ	Nej	Nej
Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	Uppströms (Leverantörer)	Potentiell	Negativ	Nej	Nej

Strategi

Intressenters intressen och synpunkter

Humlegården för en löpande dialog med leverantörer som möjliggör att deras intressen, synpunkter och rättigheter kan påverka bolagets strategi och affärsmodell. För en mer detaljerad beskrivning av hur Humlegården tar vara på intressenters synpunkter och intressen, se avsnitt Intressenter intressen och synpunkter på sid 27.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Humlegårdens väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till arbetare i värdekedjan, samt hur dessa relaterar till bolagets strategi och affärsmodell beskrivs nedan.

Arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar
Att säkerställa arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar för leverantörer är viktigt eftersom det garanterar rättvisa och skydd för arbetstagare, vilket främjar en hållbar och etisk leverantörskedja. Om Humlegården arbetar med leverantörer som tillhandahåller undermåliga arbetsvillkor och inte respekterar arbetarnas rättigheter bidrar det med negativ påverkan på människor. Humlegården ställer krav på att leverantören ska respektera anställdas rättigheter att organisera sig i fackföreningar samt möjligheten till kollektiva förhandlingar genom att Humlegården tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer i bolagets leverantörsrelationer.

Hälsa och säkerhet i leverantörskedjan
Risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa finns i hela bygg- och fastighetsbranschen. Humlegården använder sig av entreprenörer för att kunna utföra nybyggnationer och renoveringar. De arbeten som utförs av entreprenörer i dessa sammanhang kan vara av mer riskfylld karaktär och de skador som kan uppstå, kan antas vara av mer allvarlig karaktär. Därmed bedöms Humlegården ha en potentiell negativ påverkan på hälsa och säkerhet avseende leverantörskedjan.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
Risk för kränkning av mänskliga rättigheter finns i hela bygg- och fastighetsbranschen. Humlegården använder sig av leverantörer såsom entreprenörer i våra byggprojekt och det finns en risk att leverantörer inte uppfyller kraven som ställs på mänskliga rättigheter.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Policyer för arbetare i värdekedjan

I Humlegårdens hållbarhetspolicy framgår att vi ska ställa höga krav på leverantörer avseende miljö, sociala aspekter och arbetsmiljö genom vår uppförandekod. Humlegården tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer vilken ställer krav på att våra leverantörer ska respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter, främja fri konkurrens samt att ingen form av korruption ska förekomma. Alla nya leverantörer ska utvärderas och signera uppförandekoden för leverantörer. Vi utvärderar våra leverantörers efterlevnad genom Fastighetsbranchens Initiativ för Hållbara Leverantörsled (FIHL). På så sätt kan vi identifiera och följa upp eventuella negativa konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår uppströms värdekedja.

Rutiner för kontakt med arbetare i värdekedjan angående påverkan

Regelbundna skyddsronder genomförs på arbetsplatserna, där eventuella avvikelser dokumenteras och åtgärdas omedelbart. Vi har även etablerat tydliga riktlinjer för de som besöker byggarbetsplatsen eller rör sig inom arbetsområdet.

Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka arbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

Utöver de skyddsronder som genomförs på byggarbetsplatserna, där medarbetare från både entreprenörer och underentreprenörer har möjlighet att lyfta frågor kring säkerhet och hälsa, erbjuder Humlegården en extern visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för både våra egna medarbetare och arbetare inom värdekedjan, och möjliggör anonymitet för den som rapporterar. För mer information om visselblåsarfunktionen, se sidan 45. Ärendet hanteras av HR eller chefsjurist, som vid behov eskalerar ärendet till rätt instans.

Aktiviteter kopplade till väsentlig påverkan på arbetare i värdekedjan och strategier för att minska de väsentliga riskerna och nyttja de väsentliga möjligheterna, samt aktiviteternas effektivitet

På de byggarbetsplatser där vi driver projekt är säkerhet en prioriterad fråga. För varje projekt upprättas en arbetsmiljöplan, och en byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) samt en byggarbetsmiljösamordnare för utförande (BAS-U) utses. BAS-P och BAS-U ansvarar för samordningen av arbetsmiljön i respektive skede av projektet. Vår ambition är att samtliga som vistas på arbetsplatsen genomgår Byggföretagens säkerhetsutbildning.

För att motverka korruption och brott mot mänskliga rättigheter tillåter vi endast ett led av underentreprenörer i våra entreprenadavtal.

Under 2024 har inga incidenter eller allvarliga konsekvenser lyfts via företagets visselblåsarfunktion.

Mål och resultat

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Utfall: andel utvärderade leverantörer

55%

Målet för 2024 var att andelen utvärderade leverantörer (entreprenader över 500 000 SEK) skulle vara 100%.[1]

[1] Målet reviderades under året från 100 000 till 500 000 SEK.

Humlegården har som mål att utvärdera alla sina betydande leverantörer i samband med ingående av avtal. Verktyget för detta är en självskattningsenkät som arbetats fram inom FIHL. Läs mer om denna i avsnittet om Miniminiskyddsåtgärder inom ramen för EU-taxonomin på sidan 32. Vårt mål att utvärdera 100 procent av våra leverantörer har varit ett mål som har varit svårt att uppnå. Vi kommer att utveckla våra rutiner, arbetssätt och mål för nästa år.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-18EA532DCBE3. Page 47 of 106.

ank=20250616.20250617118S1

TeamEngine E-Signing

Konsumenter och slutanvändare

Humlegården har identifierat välbefinnande i fastigheter som väsentlig hållbarhetsfråga. Välbefinnande i fastigheter är viktigt att beakta eftersom det ökar hyresgästernas mående och produktivitet.

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Välbefinnande i fastigheter	Nedströms (Kunder)	Faktisk	Positiv	Nej	Nej

Strategi

Intressenters intressen och synpunkter

Humlegården för en löpande dialog med hyresgäster för att säkerställa att deras intressen, synpunkter och rättigheter påverkar bolagets strategi och affärsmodell. För en mer detaljerad beskrivning av hur Humlegården tar vara på intressenters synpunkter och intressen, se sidan 28.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Humlegårdens väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till konsumenter och slutanvändare, samt hur dessa relaterar till bolagets strategi och affärsmodell beskrivs nedan.

Välbefinnande i fastigheter

Välbefinnande i fastigheter är viktigt för fastighetsbolag att beakta eftersom det ökar hyresgästernas välmående och produktivitet, vilket kan leda till högre uthyrningsgrad och långsiktig lönsamhet. Humlegården utvecklar fastigheter på ett sätt som gör att de blir attraktiva och behagliga att vara i. Här ingår god inomhusmiljö och att fastigheterna ska uppfylla en viss standard samt att vissa funktioner och bekvämligheter ska finnas på plats.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Policyer för konsumenter och slutanvändare

Humlegården hanterar hyresgästers välmående genom hållbarhetspolicyn, där det tydligt framgår att våra hyresgäster och deras välbefinnande är en hög prioritet. Miljöcertifiering fungerar som ett viktigt verktyg för att säkerställa att våra fastigheter har en god hållbarhetsprestanda, vilken kontinuerligt förbättras. Genom detta kan vi erbjuda lokaler som aktivt bidrar till ett högt välbefinnande för våra hyresgäster.

Miljöcertifiering av våra befintliga fastigheter och projekt, i kombination med vårt hållbarhetsprogram för projekt, gör att vi kan ställa krav och följa upp på de parametrar som är centrala för våra hyresgästers välmående.

Våra ägare inom länsförsäkringsgruppen tillämpar olika strategier för att beakta hållbarhetsfaktorer. Som en del av detta arbete används exkluderingskriterier som specificerar vilka bolag och typer av verksamheter som Länsförsäkringar inte investerar i. Detta innebär att Humlegården inte hyr ut lokaler eller på något annat sätt samarbetar med de bolag eller verksamheter som omfattas av dessa kriterier. De bolag och stater som träffas av dessa kriterier bedöms ge upphov till negativa konsekvenser för hållbar utveckling och motverka ett eller flera av FN:s globala hållbarhetsmål. Exkluderingen baseras bland annat på FN:s Global Compact, FN:s konvention mot korruption och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

I Humlegårdens uppförandekod beskrivs hur vi ska agera mot våra kunder och se till deras intressen.

Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare

Våra kunder är alltid i fokus och vi upprätthåller en kontinuerlig dialog genom kundansvariga, vår egen kundservice och husteamen. Vi genomför även regelbundna kundundersökningar för att fånga våra kunders upplevelse av allt från service och bemötande till fastigheternas förvaltning och närområdet. Resultatet av dessa undersökningar resulterar i handlingsplaner för varje enskild fastighet. Resultatet från kundundersökningarna är vägledande för företagets prioriterade fokusområden.

Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka de konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

Gottgörelse för eventuella negativa konsekvenser för kunder som uppstått på grund av till exempel driftstörningar kopplade till teknik i fastigheterna sker i relation till ärendets natur. Beroende på ärendets art hanteras frågan av den person inom organisationen som är bäst lämpad att bistå med stöd och åtgärder. Vår kundservice och driftavdelning bistår dagligen våra kunder med deras lokalfrågor och säkerställer att våra fastigheter hålls i gott skick. Förvaltningen av våra fastigheter utförs av dedikerade husteem med bred kompetens och erfarenhet.

Hyresgäster kan anmäla händelser genom kundservice och visselblåsarkanalen. Visselblåsarkanalen är tillgänglig för alla externa intressenter. För mer information, se sidan 45.

Aktiviteter kopplade till väsentlig påverkan för konsumenter och slutanvändare och strategier för att minska de väsentliga riskerna och nyttja de väsentliga möjligheterna, samt åtgärdernas effektivitet

Ständig utveckling och förvaltning

Humlegårdens målsättning är att vara och förbli det föredragna valet för våra kunder. Detta ställer höga krav på ett konkurrenskraftig erbjudande, hög service och en nära dialog med våra hyresgäster. Vi strävar efter att skapa platser där människor trivs och gärna återvänder till. En central del i vårt arbete är att ta hand om äldre byggnader och bevara deras unika kvaliteter, samtidigt som vi med varsamhet anpassar dem för att möta dagens krav på hållbarhet och funktionalitet. Vi genomför årligen både små och stora projekt för att restaurera, renovera och underhålla våra fastigheter och säkerställa att våra erhållna miljöcertifieringar bibehålls.

Miljöcertifieringar viktigt verktyg

En gemensam nämnare för våra pågående projekt är att de kännetecknas av vårt fokus på långsiktighet, med målsättningen att skapa hållbara miljöer. Ett viktigt ramverk i detta arbete utgörs av miljöcertifieringar. Vi har höga ambitioner både vid nyproduktion och vid utveckling av befintliga fastigheter. Fastigheterna certifieras som regel vid färdigställandet och målsättningen är att samtliga av våra nyproducerade fastigheter ska uppnå miljöcertifiering enligt den högsta möjliga nivån. Humlegården arbetar med certifieringssystemen BREEAM och Miljöbyggnad.

För våra befintliga fastigheter tillämpar vi certifieringssystemet BREEAM In-Use, vilket är ett verktyg för att både mäta och förbättra fastighetens hållbarhetsprestanda samt drift och förvaltning. BREEAM In-Use fokuserar särskilt på att skapa goda förutsättningar för hyresgästers välmående, vilket är en central del i vårt hållbarhetsarbete.

Mål och resultat

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Utfall: Net Promoter Score (NPS)

30%

Målet var att NPS skulle vara vara minst 27.

Humlegårdens mål för konsumenter och slutanvändare 2024 avsåg resultat på NPS (Net Promoter Score), vilket mäter lojalitets- och rekommendationsgraden för Humlegården som fastighetsägare. I 2024 års upplaga av kundundersökningen uppgick NPS till 30 (27), vilket innebär att vi överträffade vårt mål på 27. Även indexet för generell nöjdhet var fortsatt högt och uppgick till 80 (79).

Ett av Humlegårdens verktyg för ökat välmående hos hyresgäster är våra miljöcertifieringar, där vi har mål gällande certifiering av vårt förvaltningsbestånd. För mål och utfall gällande miljöcertifiering, se avsnittet Miljöcertifieringar som verktyg i projekt och förvaltning på sidan 27.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DC8EB. Page 48 of 106.

ank=20250616.20250617.1882

TeamEngine E-Signing

Styrningsrelaterade upplysningar

Ansvarsfullt företagande

Humlegården har identifierat affärsetik och antikorruption som en väsentlig hållbarhetsfråga. Bygg- och fastighetsbranschen involverar stora inköp och det finns risk för korruption eller att brister uppstår kopplat till affärsetiskt beteende. Det finns risk att Humlegården och Humlegårdens partners utsätts för påtryckningar vid t.ex. bygglov, större upphandlingar och andra tillstånd.

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Affärsetik och antikorruption	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet	Potentiell	Negativ	Nej	Nej

Strategi

Förvaltnings-, tillsyns- och ledningsorganens ansvar

Läs mer om ansvarsfördelningen mellan företagsledning och styrelse på sidan 24 under avsnittet Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Se sidan 31 för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende affärsetik och antikorruption.

Affärsetiska policyer och företagskultur

Humlegårdens hållbarhetspolicy anger att vår verksamhet ska präglas av affärsmässighet och integritet, samt att vi har en nolltolerans mot korruption, vilket beskrivs i vår uppförandekod och riktlinje för antikorruption.

Humlegårdens uppförandekod innehåller regler och riktlinjer som gäller för alla som arbetar inom bolaget och behandlar bland annat affärsetik och antikorruption. Uppförandekoden är baserad på principerna i FN:s Global Compact.

Humlegården har en riktlinje för inköp samt en riktlinje för antikorruption som omfattar samtliga anställda på Humlegården, tillfälligt anställda samt leverantörer. I denna riktlinje tydliggörs att Humlegården tillämpar en nolltolerans mot korruption. Riktlinjen beskriver hur bolaget arbetar förebyggande mot korruption genom att följa våra inköpsriktlinjer och genom att ha ett system som möjliggör att medarbetare anonymt kan rapportera misstankar om oegentligheter eller lagöverträdelser. Det framgår också att den som rapporterar en misstanke om oegentlighet inte ska riskera att utsättas för några former av represalier. Vår visselblåsarfunktion är tillgänglig för både interna och externa intressenter.

Den verksamhetsdel som bedöms löpa störst risk för incidenter gällande korruption och mutor är vår byggprojektverksamhet.

Hantering av leverantörer

Humlegården arbetar för en stark affärsmässighet och en hög hållbarhetsambition i våra inköp. Vi väljer den upphandlingsform som bäst optimerar den enskilda affären, med hänsyn till projektets specifika behov, samtidigt som vi säkerställer att den långsiktiga utvecklingen av verksamheten stöds. Upphandling och inköp ska, i den utsträckning det är möjligt, ske genom konkurrens med fokus på att uppnå bästa möjliga kvalitet till lägsta totalkostnad. Eventuella avvikelser från upphandling i konkurrens ska dokumenteras och motiveras på ett tydligt sätt.

Vid val av leverantör utgår vi i första hand från ramavtal, vilket säkerställer en hög lägstanivå avseende säkerhet, lönsamhet och hållbarhet för både projektet och den övergripande verksamheten. Ramavtal ska omförhandlas regelbundet för att säkerställa att de förblir aktuella och konkurrensmässiga.

Inköpen genomförs av personer med relevant kompetens i enlighet med våra inköpsmandat. Vi väljer leverantörer som har förkvalificerats enligt våra fastställda krav och riktlinjer. För viktiga och komplexa inköp sätter vi samman tvärfunktionella team bestående av specialister inom inköp, projektering, kalkyl, teknik och produktion. På så sätt kan vi säkerställa att vi hittar den bästa lösningen för både det enskilda projektet och för verksamheten i stort.

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, mutor och korruption

Genom att aktivt arbeta med och säkerställa att alla medarbetare tar del av uppförandekoden och de tillhörande riktlinjerna, garanterar vi att både våra medarbetare och bolaget som helhet agerar på ett ansvarsfullt och etiskt sätt. Samtliga policyer och riktlinjer är tillgängliga för våra anställda via intranätet. Under 2025 kommer utbildning i antikorruption att digitaliseras i vår nya utbildningsplattform. Genom att öka medarbetarnas kunskap ytterligare kommer detta att stärka vårt förbyggande arbete mot mutor och korruption.

Den initiala hanteringen av anklagelser eller incidenter som rör mutor och korruption ansvarar HR, chefsjurist och närmast berörd chef för. Vid behov upprättas polisanmälan.

Mål och resultat

Utfall: uppförandekod och riktlinje antikorruption inkluderat vid introduktionsutbildningarna

100%

Målet för 2024 var att Humlegårdens uppförandekod och riktlinje antikorruption skulle inkluderas vid 100% av introduktionsutbildningarna.

Målsättningen att 100 procent av introduktionsutbildningarna skulle hantera Humlegårdens uppförandekod och riktlinje antikorruption har uppnåtts.

Bekräftade fall av mutor och korruption

Under 2024 rapporterades inga korruptionsincidenter vare sig mot Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnes uppförandekod för leverantörer. Inga andra överträdelser rapporterades heller.

Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Humlegården bedriver ingen aktiv lobbyverksamhet eller utövar något politiskt inflytande.

Betalningspraxis

Humlegårdens standardbetalningsvillkor i avtalen med leverantörer är betalning mot faktura, vilket utgör den huvudsakliga betalningsrutinen. Företaget betalar för utförda tjänster inom 30 dagar från det att fakturan har mottagits, vilket i huvudsak omfattar alla fakturor.

Per den 31 december 2024 fanns inga rättsliga förfaranden avseende sena betalningar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-830D-18EA532DCBEB, Page 49 of 106.

ank=20250616,20250617188 3

TeamEngine E-Signing

Finansiella rapporter

ank=20250616-20250617118841

TeamEngine E-Signing

Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition 52

Risker och riskhantering 55

Räkningar – Koncernen

Resultaträkning och rapport över totalresultatet 61

Balansräkning 62

Förändringar i eget kapital 63

Kassaflödesanalys 64

Räkningar – Moderbolag

Resultaträkning och rapport över totalresultatet 65

Balansräkning 66

Förändringar i eget kapital 67

Kassaflödesanalys 68

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper 69

Not 2 Uppskattningar och bedömningar 71

Not 3 Segmentsredovisning 71

Not 4 Hyresintäkter 72

Not 5 Extern förvaltning och central administration 72

Not 6 Styrelse och personal 72

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader 73

Not 8 Värdeförändringar 73

Not 9 Inkomstskatt 74

Not 10 Förvaltningsfastigheter 75

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar 76

Not 12 Leasing 76

Not 13 Inventarier 76

Not 14 Andelar i koncernföretag 77

Not 15 Fordringar hos koncernföretag 78

Not 16 Hyres- och kundfordringar 78

Not 17 Övriga fordringar 78

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 78

Not 19 Eget kapital 78

Not 20 Avsättningar pensioner 78

Not 21 Uppskjuten skatt 79

Not 22 Finansiering och finansiella risker 79

Not 23 Derivat 80

Not 24 Övriga långfristiga skulder 80

Not 25 Finansiella instrument 80

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 81

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 81

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport 81

Not 29 Transaktioner med närstående 82

Not 30 Händelser efter balansdagen 82

Not 31 Förslag till vinstdisposition 82

Årsredovisningens undertecknande 83

Revisionsberättelse 84

Innehåll

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-18EA532DCBEB. Page 51 of 106.

ank=20250616.20250617118S

TeamEngine E-Signing

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och Verkställande direktören för Humlegården Fastigheter AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024.

Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj på den växande Stockholmsmarknaden. Vi ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp. Humlegården har 26 ägare, samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv.

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Antal fastigheter vid årsskiftet uppgick till 60 (60).

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som direkt eller indirekt äger 85 dotterbolag. Moderbolagets verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag samt koncernövergripande funktioner.

Våra områden och fastigheter

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva lägen: Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Solna strand, Sundbyberg och Södra Hagalund. Vi fokuserar på att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning. Våra fastigheter och vårt kunderbjudande utvecklas ständigt. Ett samlat fastighetsbestånd i noga utvalda områden ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kunderbjudande. Vi verkar på platser som kännetecknas av attraktiva lägen med stor efterfrågan, starkt serviceutbud och en spännande framtid. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler. Ytterligare en gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Södra Hagalund genom utbyggnaden av den gröna tunnelbanelinjen.

Projekt

Humlegården utvecklar fastighetsbeståndet kontinuerligt genom nybyggnationer och utveckling av befintliga fastigheter. Under 2024 pågick två större utvecklingsprojekt. I mötet mellan Solna och Sundbyberg återfinns Origo, fastigheten Stenhöga 5, som erbjuder kontor i en miljö utöver det vanliga, där inspirationen hämtats från hotellvärlden. Inflyttningen påbörjades i slutet av 2023 och har fortsatt under året. Genom att kombinera kontor, mötesplatser, service samt mat och dryck på ett sätt som bidrar till hela kvarteret är ambitionen att Origo ska bli en ny mittpunkt i området. I direkt anslutning till tunnelbanestationen Solna strand pågår utvecklingen av Greenhouse, fastigheten Päronet 8. Här moderniseras en befintlig byggnad med målet att skapa flexibla kontor för moderna arbetssätt, med ett stort fokus på människan och hållbarhet. Kunderna erbjuds gemensamma ytor för möten och konferenser, samt välkomnande loungeytor, träningsmöjligheter, reception och bistro. Inflyttning sker under 2025. Under året har även inledande arbete påbörjats gällande kommande utveckling av fastigheten Bremen 4 på Gärdet.

Bland Humlegårdens kommande och möjliga nyproduktionsprojekt återfinns Origo etapp 2–4 samt en markanvisning avseende kontor intill Mälarbanan i Solna strand. Vidare är Humlegården den största fastighetsägaren i Södra Hagalund. Här påbörjas ett omfattande stadsutvecklingsprojekt i samband med utbyggnaden av den gröna tunnelbanelinjen. I Stockholm har Humlegården erhållit två markanvisningar i Hagastaden: Bivium House (kvarter 38) samt kvarteret Ribosomen. I Stockholms city återfinns även markanvisningen Klara City View, belägen strax intill Centralstationen och Stockholm Waterfront.

Hållbarhet

Humlegårdens hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra vårt arbete: skapa förutsättningar, begränsa påverkan och driva utveckling. Strategin består av fyra fokusområden: samarbeten, kunder och fastigheter, stadsmiljöer samt medarbetare och vi har högt ställda ambitioner inom respektive område.

En central utgångspunkt är vår långsiktiga målsättning om att vara klimatneutrala 2045. Här har vi även definierat delmål som innebär att vi senast 2030 ska halvera vår klimatpåverkan och minska vår energianvändning med 32 procent, båda med basåret 2019. Ytterligare ett viktigt delmål är att alla våra ny- och ombyggnationer ska genomföras enligt cirkulära principer 2030.

Hållbarhetsredovisningen återfinns i hållbarhetsrapporten på sidorna 22–49 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen. Humlegården är medlem i FN:s Global Compact. Vår Communication on Progress avseende 2024 kommer att finnas på unglobalcompact.org.

Bolagsstyrning

Humlegården har valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen skild handling och denna återfinns på sidorna 88–89.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C36BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 52 of 106.

ank=20250616.20250617118B6

TeamEngine E-Signing

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 1 978,2 mkr (1 891,9). Fastighetskostnaderna uppgick till 526,1 mkr (491,4). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 452,1 mkr (1 400,5) motsvarande 4 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (93), inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal. Överskottsgraden uppgick till 73 procent (74).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 44,6 mkr (42,8) och i förhållande till intäkterna uppgick kostnaderna till 2,3 procent (2,3).

Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till –342,8 mkr (–336,1). Finansiella kostnader ökade något jämfört med föregående år på grund av ökade räntekostnader. Koncernens snittränta[1] minskade till 2,5 procent (2,9) vid utgången av 2024, främst som en konsekvens av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 gånger (4,1). Läs mer under Finansiering på sidan 20.

Förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent och uppgick till 1 035,8 mkr (1 001,8).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 180,0 mkr (–2 579,7) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 180,0 mkr (–2 579,7). Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,5 procent (4,5). Marknadsvärdena har påverkats positivt av höjda hyresantaganden medan ökade avdrag för förväntade framtida investeringar har påverkat värdet i motsatt riktning. Även värdet på byggrätterna i Hagalund har utvecklats positivt under året. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –29,9 mkr (–508,3).

Skatt

Årets skatt uppgick till –243,7 mkr (417,8) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den aktuella skatten uppgick till –96,0 mkr (–85,7).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 942,2 mkr (–1 668,4) och har påverkats positivt av ett ökat förvaltningsresultat och av värdeutvecklingen för fastigheter medan det påverkats negativt av värdeutvecklingen för derivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 147,1 mkr (1 042,8). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –742,7 mkr (–1 088,2). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 21,3 mkr (244,0).

Säsongsvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer och är generellt högre under vinterhalvåret, det vill säga årets första och fjärde kvartal på grund av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning. En varm sommar kan innebära att kostnaderna för klimatkyla ökar. Delar av energikostnaderna debiteras till hyresgästerna i form av olika tilläggsdebiteringar enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationerna får mindre effekt på vårt resultat.

Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet per 31 december 2024 uppgick till 39 089,6 mkr (38 167,8).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 741,8 mkr (990,0), vilket till stor del avser pågående projekten Greenhouse, Origo etapp 1 i Solna strand samt Hagalund.

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr	2024
Marknadsvärde 2023-12-31	38 168
+ Förvärv	–
+ Investeringar	742
– Försäljningar	–
+/– Orealiserade värdeförändringar	180
Marknadsvärde 2024-12-31	**39 090**

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2024. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna fastställs genom en kombination av ortsprismetoden och fastigheternas framtida kassaflöden. Den orealiserade värdeförändringen under andra halvåret uppgick till 309 mkr. Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,5 procent (4,5). Totalt för helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen till 180 mkr (–2 580), en ökning med 0,5 procent sedan årets början.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick till 12 941 mkr (12 898). Nettoskulden uppgick därmed till 12 036 mkr (12 417) vilket innebär en minskning med 381 mkr. Under året har gröna och hållbarhetslänkade obligationer om sammanlagt 2 850 mkr emitterats och obligationslån om 3 226 mkr har återbetalats. Ett stående hållbarhetslänkat lånelöfte förlängdes med en tvåårig löptid och ägarnas teckningsåtagande om 2 100 mkr kvarstår. Tillsammans stärker de Humlegårdens likviditetsberedskap ytterligare. Ett grönt banklån utökades med 769 mkr och företagscertifikat om 346 mkr löstes.

Kapitalstruktur

Finansieringen sker dels via kapitalmarknaden, genom emissioner av företagscertifikat och obligationer, dels via säkerställda banklån. Vid årsskiftet utgjorde finansieringen via kapitalmarknaden 56 procent och via bankmarknaden 44 procent. För att upprätthålla en god likviditetsberedskap har Humlegården outnyttjade kreditlöften om sammanlagt 3 200 mkr. Av dessa avser 2 100 mkr ett teckningsåtagande från länsförsäkringsgruppen och resterande avser kreditlöften från banker. Humlegården har en god likviditetsberedskap innebärande att samtliga låneförfall under de

[1] Inkluderar effekt av kupongränta på räntederivat.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 53 of 106.

ank=20250616.20250617118837

TeamEngine E-Signing

kommande 18 månaderna väl täcks av stående kreditlöften och kassabehållning.

Rating
Under våren 2024 bekräftades Humlegårdens rating, BBB+ med positiva utsikter, av Standard & Poor's. En stark kreditrating förbättrar tillgången till finansiering och sänker upplåningskostnaden. Kreditvärdigheten bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj, låga finansiella risk och starka ägare.

Finansiella risker
Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker, såsom exempelvis refinansieringsrisk och ränterisk. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. För att läsa mer kring risk och riskhantering se sidorna 55–60 samt not 22. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Eget kapital och substansvärde
Eget kapital vid periodens slut uppgick till 22 871,6 mkr (21 952,2). Soliditeten uppgick till 55,5 procent (54,9) vid årets utgång. Substansvärdet uppgick till 31 878 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning om 4,4 procent jämfört med 31 december 2023. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiva orealiserade värdeförändringar på fastigheter tillsammans med negativa orealiserade värdeförändringar på derivat.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat. För fastighetsförvärv som klassificeras som tillgångsförvärv görs ingen avsättning till uppskjuten skatt för de temporära skillnaderna som fanns vid förvärvstillfället.

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren nettoredovisas i uppskjuten skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 3 855,5 mkr (3 713,7) och förändringen mot föregående år beror på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Medarbetare
Antal anställda uppgick till 96 (91).

Kommentar till moderbolagets utveckling
Nettoomsättningen uppgick till 185,2 mkr (184,2). Rörelseresultatet uppgick till –43,9 mkr (–42,6). Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 204,7 mkr (–172,7). Årets resultat blev 1 259,7 mkr (80,6).

Externa räntebärande skulder ökade med 44 mkr under perioden och uppgick till 12 941 mkr (12 898). Den externa upplåningen finansierar moderbolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Framtida utveckling[1)]
Lågkonjunkturen i Sverige bedöms fortsätta och en vändning väntas först komma en bit in i 2025, men lågkonjunkturen bedöms kvarstå in i 2026. Inflationstrycket bedöms numera vara förenligt med en inflation runt 2 procent och de räntesänkningar som har gjorts under 2024 har gett ett positivt avtryck i företagens och hushållens ekonomi. Dock har detta ännu inte fått fullt genomslag på ekonomins återhämtning då tillväxten är fortsatt återhållsam och hushållens konsumtion har förblivit svag. Riksbanken meddelade i december att styrräntan kan sänkas en gång till under första halvåret 2025, under förutsättningen att inflations- och konjunkturutsikterna inte förändras från tidigare prognos. Sysselsättningen är högre än på flera år, men har under den senare delen av 2024 fallit tillbaka något och arbetslösheten förväntas att sjunka i takt med att tillväxten i svensk ekonomi tar fart. Sett till fastighetsmarknaden har lägre räntor förbättrat förutsättningarna för transaktioner. Under det fjärde kvartalet 2024 har antalet affärer ökat och transaktionsvolymen har överstigit 2023 års nivå. Flera köpare är aktiva och minskad finansiell oro har klargjort prisbilden, även om riskviljan inte bedöms vara tillbaka på tidigare nivåer. Kontorsmarknaden i Stockholm är i sin helhet fortsatt något avvaktande och vakansnivåerna ökar på de flesta delmarknaderna. Hyresmarknaden har för de bästa produkterna i Stockholm följt den inflationstakt som har varit och det är moderna kontorslokaler med goda kommunikationer och närservice i citynära lägen som efterfrågas. Efterfrågan på kontorsyta i Stockholm Central Business District (CBD) bedöms fortsatt god till följd av lågt nettotillskott av kontorsyta de senaste åren. Kontor i sämre lägen och kvalitet i Stockholm och dess närområden har haft en svagare hyresutveckling.

[1)] Källa: Cushman & Wakefield, Riksbanken, Konjunkturinstitutet

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125 kr
Balanserad vinst	4 850 465 001 kr
Årets resultat	1 259 688 783 kr
Summa	8 130 986 909 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

Till aktieägarna utdelas 231,90 kr per aktie	164 444 696 kr
I ny räkning överförs	7 966 542 213 kr
Summa	8 130 986 909 kr

Till stämman föreslås en utdelning om 164 444 696 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-83DD-16EA532DCBE3, Page 54 of 106.

ank=20250616.20250617111888

TeamEngine E-Signing

Risker och riskhantering

All affärsverksamhet är förenad med visst mått av osäkerhet kopplad till risken att verksamheten inte utvecklas som planerat. Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa dessa risker. I ett fastighetsbolag finns såväl externa som interna risker. Humlegården genomför riskanalyser på ledningsnivå med fokus på Humlegårdens operativa risker, inklusive hållbarhetsrelaterade risker, minst en gång per år. Då identifieras och hanteras osäkerhetsfaktorer genom strategier, handlingsplaner eller kompetensutveckling inom respektive område. Resultatet av riskanalyserna godkänns av styrelsen. Riskerna minimeras genom att ha en värdestyrd organisation, en uppförandekod samt styrdokument beslutade på styrelse- respektive Vd-nivå. Riskerna beskrivs utifrån dess sannolikhet att inträffa och hur stor konsekvens den bedömda risken har på Humlegårdens verksamhet, finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Humlegården analyserar risker på kort sikt för en period av upp till fem år. Klimatrelaterade risker och möjligheter analyseras även på längre sikt, fram till år 2050.

Fastigheten Österbotten 18 på Birger Jarlsgatan 27.

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9B8C-C586-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 55 of 106.

ank=20250616.20250617.1889

TeamEngine E-Signing

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Utvecklingsprojekt		
Investeringar	I samband med nyproduktion och ombyggnationer finns det risk för att de koncept och det kunderbjudande vi skapar inte är tillräckligt attraktiva för potentiella kunder. En konsekvens kan innebära att färdigställda projekt blir outhyrda och att den beräknade hyresnivån måste sänkas. Projekten kan också fördyras på grund av missbedömningar i kalkylantaganden, oförutsedda händelser i projekten eller i omvärlden, bristande utvärderingar av våra samarbetspartners eller otillräckliga leveranser från våra samarbetspartners. Förseningar avseende byggnation kan uppstå vid fördröjningar kopplade till myndighetstillstånd.	Före start av nya projekt finns det vanligtvis krav på en viss uthyrningsgrad. I undantagsfall kan styrelsen besluta om projektstart före gjord uthyrning. Risker i byggprocessen hanterar Humlegården genom att ha hög intern projektledarkompetens, välutvecklade interna styrningsrutiner och kalkylmodeller för att bedöma projektrisker. Viktigt är även goda relationer med kommuner och myndigheter. En detaljerad riskanalys tas alltid fram i tidigt skede och följs upp och uppdateras löpande under byggprocessen. Genomförandeform väljs beroende på projektets förutsättningar, vilket också är ett sätt att hantera eventuella risker.
Utvecklingsportfölj	Humlegården är en långsiktig fastighetsägare med möjlighet att gå in i projekt på ett tidigt stadium, till exempel innan förändring av detaljplan eller markanvisningar. Detta ger möjligheter till god värdetillväxt, men kan också innebära vissa risker. Riskerna kan vara att detaljplanen inte utvecklar sig till förmån för Humlegården eller att tidsplanen skjuts på framtiden.	Det finns en formaliserad process med krav på uppfyllande av vissa beslutskriterier (avkastningskrav, pre-let, paybacktid, etc.) vid beslut om att starta utvecklingsprojekt, vilket bidrar till kontroll och förståelse av underliggande projektrisker. Vidare har Humlegården även en formaliserad attestordning som bidrar till en tydlig projektstyrning.
Portföljoptimering, förvärv och avyttringar	Fastighetsportföljens sammansättning kan över tid behöva justeras genom avyttringar eller förvärv av fastigheter med syfte att långsiktigt generera önskad hållbar avkastning. Portföljens önskade sammansättning kan påverkas av faktorer såsom demografiska förändringar, tillväxtutsikter, konjunkturläge, efterfrågan från hyresgäster och förvärvsintressen.	Kontinuerlig översyn av fastighetsportföljens sammansättning görs genom SWOT-analys. Inför varje förvärv gör vi en så kallad due diligence där fastigheten besiktigas samt hyresgäster, avtal, räkenskaper och den skattemässiga situationen granskas. Det finns även fastlagda rutiner för hantering av fastighetsavyttringar som omfattar hela due diligence-processen. Särskild vikt läggs vid kartläggning och hantering av risker som kan uppstå i transaktioner.
Fastighetsvärdering		
Fastighetsvärde	Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS redovisningsprinciper vilket redovisas i koncernens balansräkning. En stabil värdetillväxt gynnar resultatet och stärker balansräkningen. En negativ utveckling påverkar årets resultat och substansvärdet negativt. Fastighetsvärderingen baseras på ett antal antaganden om marknaden. En felbedömning av antaganden vid värderingstillfället, eller snabba förändringar i konjunkturen mellan värderingstillfällena, kan ge stor påverkan.	Humlegården värderar hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av en välrenommerad extern värderingsfirma som följer Samhällsbyggarnas riktlinjer. Värderingen baseras på marknadens avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheterna. Avkastningskravet är en omvärldsfaktor som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflödena beror delvis på konjunkturutvecklingen i samhället, men kan också påverkas positivt med en professionell förvaltning som skapar attraktiva miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster. Med hjälp av en professionell förvaltning, långsiktighet och ett attraktivt kunderbjudande kan vi bromsa eventuella prisfall på marknaden.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-83DD-16EA532DCBEB. Page 56 of 106.

anr=20250616;20250617118901

TeamEngine E-Signing

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter och uthyrningsgrad	Kommersiella lokaler, som Humlegården tillhandahåller, hyrs ut till marknadshyra. Marknadshyran styrs av utbud och efterfrågan på den aktuella marknaden. Förändring av uthyrningsgraden har en direkt påverkan på hyresintäkterna. Stabiliteten i intäkterna kan förändras om kunderna efterfrågar mer flexibla hyresavtal med kortare bindningstider. Dessa typer av avtal efterfrågas oftast av kunder med en föränderlig verksamhet vilket i sin tur ger möjlighet till en större framtida uthyrning.	Humlegårdens fastigheter är belägna på Stockholmsmarknaden med en historiskt stark tillväxt. Koncentrationen till Stockholms innerstad och därtill närliggande områden borgar för en stabil risknivå även vid tillfälliga nedgångar i regionens tillväxt. För att behålla hyresgäster arbetar Humlegården långsiktigt och strukturerat för goda kundrelationer. Ett relevant kunderbjudande gentemot hyresgästerna är också centralt vilket Humlegården ser över löpande och utvecklar utifrån kundernas behov och betalningsvilja. De flesta hyresavtal har en löptid på cirka 3–5 år vilket innebär att en förändrad marknadshyra får en successiv påverkan på hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktslängden är 3,8 år (4,1).
Fastighetskostnader	Fastighetskostnaderna påverkas till stor del av förändringar avseende energiåtgång såsom uppvärmning, el och kyla. Säsongsvariationer förekommer, där vinterhalvåret präglas av högre kostnader för uppvärmning och snöskottning medan en varm sommar kan innebära en ökad förbrukning av klimatkyla i byggnaderna. Andra stora kostnadsposter är underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för personal.	Humlegården arbetar löpande med att sänka energianvändningen i fastigheterna vilket medför både lägre kostnader och mindre miljöpåverkan. Delar av energikostnaderna debiteras hyresgästerna i form av olika tilläggsdebiteringar enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationerna får mindre effekt på resultatet. Genomgång av underhållsbehov och planering av underhållsåtgärder genomförs löpande för att arbeta proaktivt i förvaltningen. Vi genomför även successiva byten till mer resurseffektiva installationer samt satsningar på förnybar energi, såsom solceller.
Finansiering		
Finansieringsrisk	Risker i finansieringen kan delas upp i finansiella risker, ränterisker och kredit- och motpartsrisker.	Se not 22 Finansiering och finansiella risker.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C586-4478-93DD-16EA522DCBEB. Page 57 of 106.

ank=20250616.20250617.1891

TeamEngine E-Signing

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Övriga omvärldsrisker		
Varumärkesrisker	Det är viktigt att Humlegården kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet hos våra intressenter och skada vårt anseende. Centralt är även våra medarbetares och samarbetspartners agerande.	Vi gör regelbundna analyser för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier, ger oss möjlighet att följa aktuella frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom varumärkespolicy skapar en tydlighet.
IT-system och informationssäkerhet	Det finns risk för att våra IT-system blir attackerade utifrån och att information kommer i orätta händer. Längre avbrott av IT-systemen påverkar också verksamheten vilket kan leda till högre kostnader och försämrad service gentemot våra hyresgäster.	Vi arbetar kontinuerligt med att minska säkerhetsriskerna på flera olika sätt: **Tekniska lösningar** • Eftersträvar att avveckla äldre IT-system och utveckla/använda moderna applikationer med hög säkerhetsstandard. • Implementerat brandväggar och antivirusprogram för att upptäcka och blockera externa hot. • Använder övervakningssystem som detekterar misstänkta aktiviteter i våra nätverk. • Krypterar känsligt data för att skydda mot obehörig åtkomst. • Förstärkt åtkomstsäkerheten genom Multi-Faktorautentisering (MFA) som kräver flera steg i åtkomst-processen. **Policys och riktlinjer** • Vi har tydliga regler för vad som förväntas av Humlegårdens medarbetare. • Vi har regler för lösenord. • Beställningsrutiner för datahantering. • Anställda får säkerhetsutbildningar regelbundet för att öka kunskapen om risker som phishing, ransomware och andra aktuella säkerhetsrisker. För att uppfylla dataskyddsförordningen (General Data Protection Regulation – GDPR) har Humlegården formulerat ett antal policydokument för att säkerställa att Humlegården hanterar våra hyresgästers, konsulters, leverantörers och privatpersoners personuppgifter på ett korrekt sätt i enlighet med GDPR. Ansvarig för uppföljning av GDPR är tillsatt.
Kriser	Kriser som uppstår i omvärlden, som är svåra att förutse, till exempel terroristattacker, pandemier, olyckor eller bränder.	Humlegården har en krisplan och genomför regelbundna övningar för att kunna hantera uppkomna kriser på bästa sätt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Vid händelse av extraordinära situationer, såsom en pandemi, bildas vid behov en samordningsgrupp samt en stödkommitté för att hantera frågor kopplade till situationen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C99BC-C586-447B-99DD-16EA532DCBEB. Page 58 of 105.

ank=20250616.20250617118921

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Miljö och hållbarhet		
Begränsning av klimatförändringar	Fastighetsbranschen står för cirka 20 procent av utsläppen av växthusgaser. För Humlegården är den största påverkan indirekta utsläpp från framförallt materialanvändning i byggprojekt. Detta är en prioriterad fråga för våra intressenter och det kan komma ökade krav från kunder och andra intressenter, såväl som politiska beslut som skulle kunna påverka exempelvis investeringar.	Humlegården har ett vetenskapligt satt klimatmål, ett så kallat Science Based Target (SBT) som innebär att vi ska minska våra klimatutsläpp med 50 procent till 2030 och vara klimatneutrala till 2045, vilket är i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius. 2019 utgör basåret för vårt SBT och vår målsättning är att halvera vårt utsläpp för scope 1 och 2 till 2030. Därutöver har Humlegården valt att inkludera scope 3 i vår målsättning, då scope 3 (indirekt påverkan) bidrar mest till vår totala klimatpåverkan. För att uppnå detta har vi tagit fram en klimatfärdplan, som främst innebär att vi ska genomföra projekt enligt cirkulära principer (se sidan 36) och att vi ska arbeta enligt vårt hållbarhetsprogram för projekt. Under 2024 har ett arbete med att uppdatera klimatfärdplanen påbörjats.
Effektivare resursanvändning (energi och material)	Ökande krav från myndigheter, investerare och hyresgäster gällande lägre energianvändning kan innebära extra kostnader på kort sikt, speciellt för äldre fastigheter. Höjda energipriser till följd av omvärldsfaktorer är också något som kan påverka. I samband med fastighetsanpassning eller utveckling finns risken att vi river ut byggmaterial som har en lång livslängd kvar. Detta innebär onödiga kostnader och miljöpåverkan.	Humlegården har mål till 2030 att dels minska vår energianvändning med 32 procent, dels att alla projekt då ska genomföras enligt cirkulära principer (Läs mer i Hållbarhetsrapporten på sidorna 36–43). Vi genomför energianalyser av våra fastigheter för att identifiera möjligheter till minskad energianvändning. Vi genomför löpande energibesparingsåtgärder i våra fastigheter och följer upp våra fastigheters energiprestanda. Vi har även utvecklat ett hållbarhetsprogram för våra ombyggnads- och nyproduktionsprojekt. Vårt arbete med cirkulära principer innebär att vi arbetar för minskad materialanvändning, minskad klimatpåverkan och minskade avfallsmängder.
Klimatrisker – på fem års sikt	**Fysiska klimatrisker:** Ökat antal dagar med kraftig nederbörd, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverkar våra hyresgästers verksamhet, bland annat genom ökat antal översvämningar. **Omställningsrisker:** Ökande krav från myndigheter och kunder på klimatanpassade fastigheter och användning av ny teknik kan innebära ökade kostnader och värdeminskningar på fastigheterna om vi inte lyckas möta de nya kraven. Effektbrist gällande el är en risk vi ser i Stockholmsområdet.	Löpande underhåll är viktigt för att upprätthålla fastigheternas motståndskraft mot extremväder. Vid nyproduktion och större ombyggnationer beaktas effekterna av olika framtida klimatscenarion. I samband med miljöcertifieringar genomför vi ekologiutredningar där bland annat översvämningsrisker analyseras. För fastigheter med hög risk, samt medelhög risk och högt marknadsvärde, har vi gjort kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser och tagit fram åtgärdsplaner för att minska klimatrisker på fastigheten. Vi följer också utvecklingen av klimatlagar och marknadens ökande krav på klimatanpassning, för att kunna anpassa oss till förändringarna.
Klimatrisker och möjligheter – på 30 års sikt	**Fysiska klimatrisker:** Kraftig nederbörd, höjda havsnivåer, översvämningar, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverkar våra hyresgästers verksamhet och välmående. Om vi inte agerar kan vi tappa hyresgäster och vårt fastighetsbestånd bli obsolet. **Omställningsrisker:** Ökade lagkrav från myndigheter och kunder på klimatanpassade samhällen och fastigheter, övergång till ny fossilfri teknik med mera kan innebära ökat investeringsbehov, ökade kostnader och värdeminskningar på fastigheterna om vi inte agerar. **Möjligheter:** Om vi klimatanpassar våra fastigheter blir vi mer attraktiva på marknaden. Långsiktiga investeringar blir mer lönsamma. Vi kan bli leverantör av el från egna solceller till energisystemet.	För att analysera klimatförändringarnas påverkan på bolaget, våra strategier och fastigheter har vi tagit ett första steg mot att använda klimatscenarioanalyser. Vi har analyserat två scenarier för 2050: ett worst case-scenario (RCP 8.5) där klimatförändringarna försämras i dagens takt, samt ett scenario med snabb omställning (RCP 2.6) där samhället lyckas ställa om enligt Parisavtalet. I det första scenariot ökar framförallt de fysiska klimatriskerna och i det andra ökar framförallt omställningsriskerna, men också möjligheterna. Genom att integrera klimatfrågan i våra strategier, kartlägga och klimatanpassa fastigheterna och övergå till ny teknik kan vi hantera samhällsomställningen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4473-83DD-18EA532DC9EB, Page 59 of 106,

ank=20250616.20250617118935

TeamEngine E-Signing

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Sociala förhållanden och personal		
Kompetens	För Humlegårdens framgång är det viktigt att behålla och rekrytera rätt kompetens. Medarbetarnas beslut och agerande driver verksamheten framåt.	Utifrån Humlegårdens övergripande bolagsmål definieras avdelningsmål samt individuella mål. Målen följs upp i samband med de regelbundna medarbetarsamtalen. Behov av kompetensutveckling identifieras och utvecklingsplaner upprättas. Vi arbetar även aktivt med employer branding för att stärka vår position som arbetsgivare. Humlegården erbjuder ett ledarutvecklingsprogram för samtliga ledare och alla ledare deltar även i Ledarforum, ett internt forum för utveckling och erfarenhetsutbyte.
Missförhållanden	Missförhållanden bland vår personal kan leda till både ohälsa för enskilda medarbetare och påverkar organisationen negativt.	Medarbetarnas trivsel följs upp i samband med återkommande medarbetarsamtal, individuella samtal och i den årliga medarbetarundersökningen. Resultatet från undersökningen utvärderas och en plan för eventuella åtgärder upprättas. Anställda hos Humlegården har också möjlighet att genomföra återkommande hälsokontroller för att förebygga ohälsa. I vår uppförandekod fastställs att det råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. För att öka möjligheterna att tidigt upptäcka och åtgärda eventuella oegentligheter har en visselblåsartjänst inrättats.
Mänskliga rättigheter och antikorruption		
Leverantörsrisk	Det finns en risk för att våra leverantörer inte fullgör sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav. Risken finns också att våra leverantörer inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter eller tillämpar olika former av tvångsarbete. Oegentligheter kan komma att skada vårt varumärke och företag.	Vid upphandling av externa leverantörer inom bygg- och fastighetsbranschen följer vi Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Denna uppförandekod bygger i sin tur på FN:s Global Compact. Vi har även inrättat en struktur och systematik för leverantörsuppföljning, som syftar till att upptäcka risker inom leverantörskedjan. Vi deltar även i ett branschinitiativ som syftar till att säkra hållbara leverantörer.
Korruption	Risk finns att vi och våra samarbetspartners utsätts för påtryckningar, exempelvis i samband med bygglov, större upphandlingar, miljötillstånd eller i samband med certifieringar.	Humlegården har en uppförandekod och en riktlinje för antikorruption som ska ge vägledning och som innehåller en uppsättning regler och riktlinjer som beskriver hur man som medarbetare förväntas agera i sin yrkesroll.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 60 of 106.

anl=20250616.20250617118944

TeamEngine E-Signing

Räkningar

Resultaträkning
– koncern

mkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	4	1978,2	1891,9
Driftskostnader		–231,3	–221,5
Underhållskostnader		–25,3	–20,7
Fastighetsskatt		–150,9	–147,8
Fastighetsadministration		–118,6	–101,4
Summa fastighetskostnader	6	–525,1	–491,4
Driftöverskott		1452,1	1400,5
Central administration	5, 6	–44,6	–42,8
Övriga rörelsekostnader		–11,2	–1,9
Finansiella intäkter	7	13,4	8,6
Finansiella kostnader	7	–356,0	–344,7
Räntekostnader leasingskuld	12	–17,9	–17,9
Förvaltningsresultat		1035,8	1001,8
Värdeförändringar fastigheter	8	180,0	–2 579,7
Värdeförändringar derivat	8	–29,9	–506,3
Resultat före skatt		1185,9	–2 086,2
Aktuell skatt	9	–96,0	–85,7
Uppskjuten skatt	9	–147,7	503,5
Årets resultat		942,2	–1 668,4
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		942,2	–1 668,4
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat
– koncern

mkr	2024	2023
Årets resultat	942,2	–1 668,4
Poster som inte kan omföras till årets resultat:		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	–28,7	12,7
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	5,9	–2,6
Summa årets övriga totalresultat	–22,8	10,1
Årets totalresultat	919,4	–1 658,3
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	919,4	–1 658,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 61 of 106.

ank=20250616.20250617118915

TeamEngine E-Signing

Balansräkning
– koncern

mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	39 089,6	39 167,8
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	12	589,3	589,3
Derivat	23	335,5	365,4
Immateriella anläggningstillgångar	11	3,8	5,1
Inventarier	13	0,3	0,9
Övriga anläggningstillgångar		1,5	1,3
Summa anläggningstillgångar		40 020,0	39 129,8
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	16	4,1	9,4
Övriga fordringar	17	172,7	226,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	114,5	113,8
Likvida medel		905,8	480,1
Summa omsättningstillgångar		1 197,1	830,1
SUMMA TILLGÅNGAR		41 217,1	39 959,9

mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,7
Övrigt tillskjutet kapital		2 020,8	2 020,8
Balanserat resultat inklusive årets resultat		20 850,1	19 930,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		22 871,6	21 952,2
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital	19	22 871,6	21 952,2
Långfristiga skulder			
Avsättningar till pensioner	20	151,3	118,9
Uppskjuten skatteskuld	21	3 855,5	3 713,7
Långfristiga räntebärande skulder	22	12 058,0	10 142,4
Övriga långfristiga skulder	24	589,3	589,4
Summa långfristiga skulder		16 654,1	14 564,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 25	883,4	2 755,2
Leverantörsskulder		19,9	48,7
Övriga kortfristiga skulder		56,9	102,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	731,2	536,8
Summa kortfristiga skulder		1 691,4	3 443,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 217,1	39 959,9

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-80DD-16EA632DCBEB. Page 62 of 106.

ank=20250616.20250617171896

TeamEngine E-Signing

Förändringar i eget kapital – koncern

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					
mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	0,7	2 020,8	21 589,0	23 610,5	–	23 610,5
Årets resultat			–1 668,4	–1 668,4		–1 668,4
Övrigt totalresultat			10,1	10,1		10,1
Summa årets totalresultat			*–1 658,3*	*–1 658,3*		*–1 658,3*
Utgående balans 31 december 2023	0,7	2 020,8	19 930,7	21 952,2	–	21 952,2
Ingående balans 1 januari 2024	0,7	2 020,8	19 930,7	21 952,2	–	21 952,2
Årets resultat			942,2	942,2		942,2
Övrigt totalresultat			–22,8	–22,8		–22,8
Summa årets totalresultat			*919,4*	*919,4*		*919,4*
Utgående balans 31 december 2024	0,7	2 020,8	20 650,1	22 871,6	–	22 871,6

	2024-12-31	2023-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 63 of 106.

ank=20250616.20250617118971

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys
– koncern

mkr	Not	2024	2023
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 452,1	1 400,5
Central administration		–44,5	–42,8
Övriga rörelsekostnader		–11,2	–
Ej kassaflödespåverkande poster	28	0,7	2,7
Erhållen ränta		12,9	8,6
Betald ränta		–342,4	–322,6
Betald skatt		–160,5	–96,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		907,0	960,0
Förändring av kortfristiga fordringar		74,1	11,2
Förändring av kortfristiga skulder		166,0	71,6
Förändring av rörelsekapitalet		240,1	82,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 147,1	1 042,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag		–	–92,5
Investeringar i egna fastigheter		–741,8	–990,0
Förändring av övriga anläggningstillgångar		–0,9	–5,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–742,7	–1 088,2

mkr	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 568,8	1 558,0
Amortering av lån		–3 547,3	–1 414,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	21,3	244,0
Årets kassaflöde		425,7	198,6
Likvida medel vid årets början		480,1	281,5
Likvida medel vid årets slut		905,8	480,1

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C99BC-C586-447B-93DD-16EA532DC8E8, Page 64 of 106.

ank=20250616.20250617118981

TeamEngine E-Signing

Resultaträkning
– moderbolag

mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		185,2	184,2
Administrations- och försäljningskostnader		-229,1	-226,8
Rörelseresultat		-43,9	-42,6
Resultat från andelar i dotterföretag	14	1315,0	-31,8
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	519,3	430,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-585,7	-528,5
Resultat efter finansiella poster		1204,7	-172,7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		54,9	288,0
Resultat före skatt		1259,6	115,3
Aktuell skatt	9	0,1	-34,7
Årets resultat		1259,7	80,6

Rapport över totalresultatet
– moderbolag

mkr	2024	2023
Årets resultat	1259,7	80,6
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	1259,7	80,6

anr=20250616.20250617118999

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 65 of 106.

TeamEngine E-Signing

Balansräkning – moderbolag

mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	3,8	5,1
Inventarier	13	0,7	1,2
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		**4,5**	**6,3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	9 773,1	11 773,1
Fordringar hos koncernföretag	15	7 640,1	6 870,1
Övriga långfristiga fordringar		1,5	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		**17 414,7**	**18 644,5**
Summa anläggningstillgångar		**17 419,2**	**18 650,7**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	–	0,0
Fordringar hos koncernföretag		8 381,9	7 897,9
Övriga fordringar	17	85,9	60,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9,1	7,2
Kassa och bank		904,1	477,9
Summa omsättningstillgångar		**9 381,0**	**8 443,0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 800,2**	**27 093,7**

mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,7
Uppskrivningsfond		376,1	376,1
Summa bundet eget kapital		**376,8**	**376,8**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 020,8	2 020,8
Balanserat resultat		4 850,5	4 769,9
Årets resultat		1 259,7	80,6
Summa fritt eget kapital		**8 131,0**	**6 871,3**
Summa eget kapital	19	**8 507,8**	**7 248,1**
Obeskattade reserver		56,1	56,1
Avsättningar			
Avsättningar till PRI-pensioner		125,4	112,8
Summa avsättningar		**125,4**	**112,8**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22	12 058,0	10 142,4
Summa långfristiga skulder		**12 058,0**	**10 142,4**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	883,4	2 755,2
Leverantörsskulder		4,9	11,5
Skulder till koncernföretag		5 072,3	6 642,3
Skatteskulder		–	44,7
Övriga kortfristiga skulder		5,4	4,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	86,9	76,0
Summa kortfristiga skulder		**6 052,9**	**9 534,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 800,2**	**27 093,7**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C586-447B-95DD-16EA532DCBE8, Page 66 of 106.

ank=20250616:20250617111900

TeamEngine E-Signing

Förändringar i eget kapital – moderbolag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
mkr	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans 1 januari 2023	0,7	376,1	2 020,8	4 769,9	7 167,5
Årets resultat				80,6	80,6
Övrigt totalresultat				–	–
Summa årets totalresultat				*80,6*	*80,6*
Utgående balans 31 december 2023	0,7	376,1	2 020,8	4 850,5	7 248,1
Ingående balans 1 januari 2024	0,7	376,1	2 020,8	4 850,5	7 248,1
Årets resultat				1 259,7	1 259,7
Övrigt totalresultat				–	–
Summa årets totalresultat				*1 259,7*	*1 259,7*
Utgående balans 31 december 2024	0,7	376,1	2 020,8	6 110,2	8 507,8

	2024-12-31	2023-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 67 of 106.

ank=20250616.20250617119O1

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys
– moderbolag

mkr	Not	2024	2023
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-43,9	-42,6
Ej kassaflödespåverkande poster	28	15,4	-10,9
Erhållen ränta		619,3	430,2
Betald ränta		-581,5	-498,1
Betald skatt		-72,9	-41,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-163,5**	**-162,9**
Förändring av kortfristiga fordringar		36,4	-31,5
Förändring av kortfristiga skulder		-12,2	7,7
Förändring av rörelsekapitalet		**24,2**	**-23,8**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-139,3**	**-186,7**
Investeringsverksamheten			
Återbetalat aktieägartillskott		2 000,0	-
Erhållen utdelning		1315,0	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-0,1	-4,6
Investeringar i intressebolag		-0,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**3 314,7**	**-4,6**

mkr	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 557,3	1 658,3
Amortering av lån		-3 547,3	-1 414,0
Förändring av fordringar mot koncernföretag		-1 199,1	-398,5
Förändring av skulder till koncernföretag		-1 570,0	544,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	**-2 749,2**	**389,8**
Årets kassaflöde		**426,2**	**198,5**
Likvida medel vid årets början		477,9	279,4
Likvida medel vid årets slut		**904,1**	**477,9**

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C596-447B-89DD-16EA532DCBEB. Page 68 of 106.

anr=20250616.20250617119O2

TeamEngine E-Signing

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Humlegården Fastigheter AB (publ), org.nr 556682-1202, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 18 mars 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 8 april 2025.

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Årsredovisningen rapporteras även i enlighet med rapporteringsformatet Esef.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper", se sidan 70.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade IFRS standarder som påverkar redovisningen har tillkommit under 2024.

Redovisningsprinciperna överensstämmer med de som tillämpades föregående räkenskapsår.

Under året har den nya standarden IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements publicerats. Denna standard kommer från och med 1 januari 2027 att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Arbetet med att analysera IFRS 18 och dess effekter på bolagets finansiella rapporter kommer att påbörjas under 2025.

Konsolideringsprinciper

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget.

Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Segmentsredovisning

Ett segment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett segments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare, Vd, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till segmentet. Se not 3 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av segment.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen).

Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, förutom rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not 4.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk, tomträttsavgälder, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt pensionsskuld. Tomträttsavgälder redovisas på egen rad i resultaträkningen och benämns Räntekostnader leasingskuld.

Ränteutgifter aktiveras för större om- och tillbyggnadsprojekt till den delen som har uppkommit under byggnationstiden. Räntan beräknas med utgångspunkt från koncernens genomsnittliga upplåningsränta.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade och realiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

Uppskjuten skatt

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde, efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 69 of 108.

ank=20250616.20250617119O3

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 1

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader alternativt verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 10.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för sålda fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten övergått till köparen eller säljaren vilket oftast sammanfaller med tillträdesdagen.

Nyttjanderättstillgång, tomträtter

Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas som en nyttjanderättstillgång. Värdet på tillgången baseras på antaget marknadsvärde i tomträttsavtalen eller om sådant saknas baseras värdet på beslutad tomträttsavgäld och gällande avgäldsränta vid senaste omförhandling av tomträttsavtalet. Det görs inga avskrivningar utan värdet på nyttjanderättstillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet.

I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden i sin helhet som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad, vilket innebär att koncernens driftöverskott förbättras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

Klassificering och värdering

Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån den affärsmodell den innehas i och villkoren för kassaflöden som det genererar. Samtliga av bolagets finansiella instrument värderas antingen till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat som värderas till verkligt värde via resultatet. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. För vidare information om hur koncernens finansiella instrument värderas, se not 25.

Derivat och ränterisk

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta.

Säkringsredovisning tillämpas inte, varför de orealiserade värdeförändringarna på swapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare, även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Som förmånsbestämda planer räknas alla andra planer som inte är att klassificera som avgiftsbestämda enligt tidigare definition. De förmånsbestämda planerna inom koncernen utgörs av den, för tjänstemän, kollektivavtalade ITP 2-planen och tryggas genom kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti. Koncernens redovisade pensionsskuld beräknas genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde enligt "projectad unit credit method".

Diskonteringsräntan utgörs av marknadsräntan på svenska bostadsobligationer extrapolerade till en motsvarande löptid som pensionsförpliktelserna.

Beräkningarna av pensionsskulden utförs av en kvalificerad aktuarie. Räntekostnaden på den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs baserat på den tillämpade diskonteringsräntan och redovisas i resultatet som finansiell kostnad.

Omvärderingseffekter utgörs i princip av aktuariella vinster och förluster på pensionsåtagandet vilka redovisas i övrigt totalresultat. Pensionsskulden inkluderar särskild löneskatt vilket också har beaktats i pensionskostnader och omvärderingseffekter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer, en rekommendation utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterföretag

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

Finansiella instrument

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalats, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Derivatinstrument värderas enligt lägsta värdets princip om instrumentet utgör en tillgång. Derivatinstrument med för moderbolaget negativt verkligt värde redovisas som en skuld uppgående till detta värde.

Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag, intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasing

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad från koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 70 of 106.

ank=20250616.20250617119O4

TeamEngine E-Signing

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/– 5–10 procent. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet/-er och förvärvet inte medför att väsentliga processer som kan förknippas med rörelseförvärv övertas i samband med transaktionen, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Not 3 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av segmenten förvaltning och projekt.

Resultaträkning

mkr	Förvaltning 2024	Förvaltning 2023	Projekt 2024	Projekt 2023	Ej fördelade poster och elimineringar 2024	Ej fördelade poster och elimineringar 2023	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Hyresintäkter	1919,3	1903,5	71,9	0,3	–13,0	–11,9	1978,2	1891,9
Fastighetskostnader	–503,8	–509,5	–44,7	–3,1	22,4	21,2	–526,1	–491,4
Driftöverskott	**1415,5**	**1394,0**	**27,2**	**–2,8**	**9,4**	**9,3**	**1452,1**	**1400,5**
Central administration					–44,6	–42,8	–44,6	–42,8
Övriga rörelsekostnader					–11,2	–1,9	–11,2	–1,9
Finansnetto					–342,6	–336,1	–342,6	–336,1
Tomträttsavgälder					–17,9	–17,9	–17,9	–17,9
Förvaltningsresultat	**1415,5**	**1394,0**	**27,2**	**–2,8**	**–406,9**	**–389,34**	**1035,8**	**1001,8**
Värdeförändringar fastigheter	233,6	–2454,8	–53,6	–124,9			180,0	–2579,7
Värdeförändringar derivat					–29,9	–508,3	–29,9	–508,3
Resultat före skatt	**1649,1**	**–1060,9**	**–26,4**	**–127,7**	**–436,8**	**–897,7**	**1185,9**	**–2086,2**
Skatt					–243,7	417,8	–243,7	417,8
Årets resultat	**1649,1**	**–1060,8**	**–26,4**	**–127,7**	**–680,5**	**–479,9**	**942,2**	**–1668,4**

Nyckeltal

	Förvaltning 2024	Förvaltning 2023	Projekt 2024	Projekt 2023	Ej fördelade poster och elimineringar 2024	Ej fördelade poster och elimineringar 2023	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	35 517,1	36 477,8	3 572,5	1 690,0	–	–	39 089,6	38 167,8
Investeringar i egna fastigheter, mkr	302,9	472,0	451,6	520,9	–12,7	–2,9	741,8	990,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	–	92,5	–	–	–	–	–	92,5
Överskottsgrad, %	74	73	38	–	–	–	73	74

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C89BC-C5B6-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 71 of 106.

ank=20250616;20250617119O5

TeamEngine E-Signing

Not 4 Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kontors- och butikslokaler, bostäder samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende energi, el, vatten, sophämtning och övriga intäkter uppgick till 109 mkr (113) och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3–5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,8 år (4,1). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1882,6 mkr (1859,7). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Koncern	
	Årshyra, mkr	Andel, %
2025	278,2	15
2026	313,6	17
2027	335,2	18
2028	181,8	10
2029 och senare	772,1	41
Totalt exklusive parkering	1 880,9	100
Parkering	1,7	0
Totalt inklusive parkering	1882,6	100

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exklusive parkering

	Koncern	
mkr	2024	2023
Inom 1 år	1749,1	1773,3
Mellan 1 år och 5 år	2 986,3	4 212,1
Senare än 5 år	1054,0	1708,2
	5 789,4	7 693,5

Not 5 Extern förvaltning och central administration

Central administration

Central administration består av kostnader för styrelse, Vd och delar av företagsledningen som inte är kopplad till ledning av koncernens fastighetsägande bolag. Vidare ingår kostnader för stabsfunktioner inom koncernredovisning, finansiering, kommunikation, IT och revision. Ersättning till revisorer framgår av tabellen nedan.

Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag, KPMG	2,0	2,2	1,0	1,0
Andra uppdrag, KPMG	0,7	–	–	–
Totalt	2,7	2,2	1,0	1,0

Not 6 Styrelse och personal

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Män	53	47	53	47
Kvinnor	43	44	43	44
Totalt	96	91	96	91

Personalkostnader

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024	2023	2024	2023
Styrelse och företagsledning				
Löner och ersättningar	16,7	15,6	16,7	15,6
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	5,3	4,9	5,3	4,9
Pensionskostnader	3,4	3,3	3,4	3,3
Totalt	25,4	23,9	25,4	23,9
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	60,7	52,2	60,7	52,2
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	19,4	16,8	19,4	16,8
Pensionskostnader	10,0	10,9	20,9	23,7
Totalt	90,0	80,0	101,0	92,7
Totalt				
Löner och ersättningar	77,4	67,8	77,4	67,8
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	24,6	21,7	24,6	21,7
Pensionskostnader	13,4	14,3	24,3	27,0
Totalt	115,4	103,8	126,3	116,6

Samtliga pensionsåtaganden är täckta genom försäkring eller avsättning till pensionsskuld. Årets betalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner för koncernen tillika moderbolaget uppgick till 5,4 mkr (4,4).

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 72 of 106.

ank=20250616.20250617119O6

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 6

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – koncern/moderbolag

	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
1kr	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Styrelse						
Anders Gränäs (ordförande 2023)	344	236	–	–	–	–
Ola Evensson	64	236	–	–	–	–
Jonas Rosman	258	236	–	–	–	–
Karin Starrin	–	74	–	–	–	–
Sten Dunér	308	286	–	–	–	–
Per-Ove Bäckström	–	59	–	–	–	–
Susanna Bäsk	64	177	–	–	–	–
Hans Ljungkvist	276	202	–	–	–	–
Åsa Röhs	193	–	–	–	–	–
Lars Hallqvist	206	–	–	–	–	–
Företagsledning						
Anneli Jansson (Vd)	5 280	5 040	420	400	1 848	1 764
Övrig företagsledning 5 personer (5)	9 184	8 491	–	–	1 539	1 569
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	16 182	15 117	420	400	3 387	3 333

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning

	Styrelse		Företagsledning	
Koncern/moderbolag	2024	2023	2024	2023
Kvinnor	1	1	4	4
Män	5	5	2	2
Totalt	6	6	6	6

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsen erhåller endast fast ersättning. Styrelsearvodena fastställs vid bolagsstämman efter rekommendation från Länsförsäkringar AB:s ersättningsutskott. Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2024 till 6,0 basbelopp per år för ordförande och för övriga styrelseledamöter 4,5 basbelopp per år. Därutöver ersätts styrelseledamöter som inte är anställda inom länsförsäkringsgruppen med ett dagarvode om 5 000 kronor per mötesdag. För anställda inom Länsförsäkringar AB (LFAB) utbetalas inte några arvoden. Till Vd utgår fast lön. Utöver den fasta lönen har en gratifikation på en månadslön utbetalats.

Pensionen är premiebestämd utan andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie om 35 procent av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare utgörs av förmånsbestämda pensionsåtaganden enligt ITP-planen.

Kapitalvärdet av pensionsskulden för Vd uppgår till 0 mkr (0) och företagsledningen till 8,1 mkr (7,8).

Avgångsvederlag

Vd har en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag motsvarande en årslön. Om Vd säger upp sig själv utgår inget avgångsvederlag.

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	12,9	8,6	9,8	7,1
Övriga finansiella intäkter	0,5	–	–	–
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	509,5	423,1
Totalt	13,4	8,6	519,3	430,2

Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	–327,4	–320,7	–362,2	–343,4
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	–5,7	–5,4	–3,5	–3,2
Övriga finansiella kostnader	–22,9	–18,6	–22,6	–18,4
Räntekostnader från koncernföretag	–	–	–197,4	–163,5
Totalt	–356,0	–344,7	–585,7	–528,5
Omräkningsdifferenser	–17,9	–17,9	–	–
Totalt	–373,9	–362,6	–585,7	–528,5

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 35,2 mkr (22,9). Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 2,5 procent (2,9).

Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter

	Koncern	
mkr	2024	2023
Realiserade värdeförändringar	–	–
Orealiserade värdeförändringar	180,0	–2 579,7
Totalt	180,0	–2 579,7

Räntederivat

	Koncern	
mkr	2024	2023
Realiserade värdeförändringar	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–29,9	–508,3
Totalt	–29,9	508,3

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BEC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 73 of 106.

ank=20250616.20250617119O7

TeamEngine E-Signing

Not 9 Inkomstskatt

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Skillnaden beror främst på möjligheten att göra större skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter samt tidigare års skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt är en avsättning för de temporära skillnader som uppstår mellan redovisningen och den skattemässiga hanteringen. Exempel på skillnader är bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar, direktavdrag på vissa ombyggnationer som i redovisningen aktiveras i balansräkningen samt utestående underskottsavdrag. I koncernredovisningen redovisas uppskjuten skatt för orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat. Den avsatta uppskjutna skatten kommer att betalas vid en direktförsäljning av en fastighet. I de fall ett dotterbolag avyttras som äger en fastighet görs denna avyttring skattefritt enligt gällande regler om näringsbetingande andelar.

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och kan kvittas mot framtida skattemässiga vinster.

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

Avstämning effektiv skatt

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	1185,9	–2086,2	1259,5	115,3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	–244,3	429,8	–259,5	–23,8
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	–2,1	1,6	–0,7	–0,6
Ej redovisad skatt på nedskrivningar	–	–	270,9	–6,6
Ej skattepliktiga intäkter	0,4	–0,4	–	0,1
Försäljning av näringsbetingade andelar/realiserade värdeförändringar	–	–	–	–
Justering av tidigare års skatt	0,3	0,2	0,1	–0,1
Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	–4,2	4,7	–	–3,6
Värdeförändring som ej givit upphov till uppskjuten skatt	10,3	–21,0	–10,3	–
Övriga skattemässiga justeringar	–4,0	2,9	–0,5	–0,2
Redovisad skattekostnad	**–243,7**	**417,8**	**0,0**	**–34,7**
varav aktuell skatt	–96,0	–85,7	0,0	–34,7
varav uppskjuten skatt	–147,7	503,5	–	–

Skatteberäkning, koncern

	Underlag 2024		Underlag 2023	
mkr	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	1185,9		–2086,2	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	–361,1	361,1	–430,0	430,0
investeringar	–207,7	207,7	–143,5	143,5
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
orealiserade värdeförändringar, fastigheter	–130,0	130,2	2579,7	–2516,3
realiserade värdeförändringar, fastigheter	–	–	–	–
värdeförändringar, räntederivat	29,9	–29,9	508,3	–508,3
realiserade värdeförändringar, räntederivat	–	–	–	–
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–35,2	35,2	–22,9	22,9
ej avdragsgill ränta	23,8	–	25,3	–25,3
effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	–3,3	–	–2,2	2,2
ej skattepliktig kostnadsreduktion avseende pension	–8,8	8,8	–10,5	10,5
Övriga skattemässiga justeringar	23,9	4,0	–3,3	–1,2
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	**467,4**	**717,1**	**414,6**	**–2443,9**
Underskottsavdrag, ingående balans	–	–	–	–
Skattepliktigt resultat	**467,4**	**717,1**	**414,6**	**–2443,9**
Aktuell skatt 20,6%, Uppskjuten skatt 20,6%	–96,3	–147,7	–85,4	503,5
Skattereduktion inventarier	–	–	–	–
Återförd uppskjuten skatt sålda fastigheter	–	–	–	–
Skatt avseende tidigare år	0,3	–	–0,2	–
Redovisad skattekostnad	**–96,0**	**–147,7**	**–85,7**	**503,5**

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4478-93DD-16EA532DCBE8. Page 74 of 106.

anr=20250616.20250617119O8

TeamEngine E-Signing

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet

	Koncern	
mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	38 167,8	39 665,0
+ Investeringar	741,8	990,0
+ Förvärv	-	92,5
+/– Orealiserade värdeförändringar	180,0	–2 579,7
Marknadsvärde, utgående balans	39 089,6	38 167,8

Definition

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte av ägaren att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Humlegården klassificerar samtliga sina fastigheter som förvaltningsfastigheter och de lokaler som nyttjas för den egna verksamheten är marginell i förhållande till det totala fastighetsbeståndet.

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Sålda fastigheter bokas ut till motsvarande belopp från den senaste gjorda värderingen och därmed ingår värdeförändringar till denna värdering i årets orealiserade värdeförändringar.

Värdering

Humlegårdens fastighetsbestånd värderas av den oberoende värderingsfirman Cushman & Wakefield två gånger per år. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles.

Värderingsmetod

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Kassaflödena marknadsanpassas successivt under kalkylperioden. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av koncernens fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara data

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/– 10%	+/– 3 597
Fastighetskostnader	+/– 50 kr/kvm	–/+ 502
Direktavkastningskrav	+/– 0,25%	– 2 025/+2 279
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	–/+ 719

Värderingsantaganden

Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga hyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Hyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser.

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att en oberoende värdering görs av en extern part.

Direktavkastningskrav per område, förvaltade fastigheter

	Viktat genomsnitt, % 2024	Viktat genomsnitt, % 2023
Stockholm city	3,93	3,95
Gärdet/Hagastaden/Kungsholmen	4,41	4,42
Solna strand/Sundbybarg/Hagalund	5,20	5,21
Totalt	4,40	4,43

Värde utifrån normaliserat driftnetto
2024-12-31

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 110	236	2 346
Långsiktig vakansgrad, %	5,59	6,20	5,64
Hyresintäkter	1 993	221	2 213
Fastighetskostnader	–397	–34	–432
Normaliserat driftnetto	1 595	187	1 782
Direktavkastningskrav, %	4,40	5,13	4,47
Kalkylerat värde före justeringar	36 220	3 641	39 861
Justeringar:			
Nuvärde återstående investeringar	–1 034	–416	–1 450
Initiala vakanser	–190	–203	–393
Övriga justeringar	521	551	1 072
Verkligt värde	35 517	3 573	39 090

Redovisat i förvaltningsresultatet

	Koncern	
mkr	2024	2023
Hyresintäkter	1 971,2	1 891,1
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	–526,1	–491,5
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	0,0	0,0

Pågående större projekt

mkr	Beräknad investering	Varav upparbetat 2024-12-31
Päronet 8, Solna strand	326	286
Stenhöga 5, Solna strand	1067	1032
Bremen 4, Gärdet	262	8
Totalt	1655	1326

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C93BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 75 of 106.

ank=20250616.20250617119O9

TeamEngine E-Signing

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9,4	4,9	9,4	4,9
Investeringar	–	4,5	–	4,5
Utgående anskaffningsvärde	9,4	9,4	9,4	9,4
Ingående avskrivningar	-4,3	-2,7	-4,3	-2,7
Årets avskrivningar	-1,3	-1,6	-1,3	-1,6
Utgående avskrivningar	-5,6	-4,3	-5,6	-4,3
Redovisat värde	3,8	5,1	3,8	5,1

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för programvaror är 3–5 år.

Not 12 Leasing

Tomträttsavtal

	Koncern	
mkr	2024-12-31	2023-12-31
Nyttjanderättstillgång – tomträtt	599,3	589,3

Tomträttsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyesavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,25 procent.

Förfallostrukturen nedan visar när koncernens tomträttsavtal kommer att omförhandlas. Beloppen avser tomträttsavgäld enligt gällande avtal.

Förfallostruktur tomträttsavtal

	Koncern	
mkr	2024	2023
Inom 1 år	–	–
2–5 år	–	–
Senare än 5 år	17,9	17,9
Totalt	17,9	17,9

Not 13 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	53,6	52,5	13,1	13,0
Investeringar	0,7	1,1	0,1	0,1
Utgående anskaffningsvärde	54,3	53,6	13,2	13,1
Ingående avskrivningar	-52,7	-51,0	-11,9	-11,4
Årets avskrivningar	-1,3	-1,7	-0,6	-0,5
Utgående avskrivningar	-54,0	-52,7	-12,5	-11,9
Redovisat värde	0,3	0,9	0,7	1,2

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för maskiner och inventarier är 3–5 år.

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 76 of 106.

anx=20250616.20250617111910

TeamEngine E-Signing

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 441,1	11 417,7
Återbetalat aktieägartillskott	-2 000,0	-
Lämnade aktieägartillskott	-	23,4
Utgående anskaffningsvärde	**9 441,1**	**11 441,1**
Ingående uppskrivningar	376,1	376,1
Utgående uppskrivningar	**376,1**	**376,1**
Ingående nedskrivningar	-44,1	-14,2
Årets nedskrivningar	-	-29,9
Utgående nedskrivningar	**-44,1**	**-44,1**
Redovisat värde	**9 773,1**	**11 773,1**

Moderbolagets direktägda koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Redovisat värde, mkr 2024-12-31	2023-12-31
Apelsinen 4 Fastighets AB	556983-7502	Stockholm	50 000	100	109,9	109,9
Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6	556769-6132	Stockholm	100 000	100	244,5	244,5
Fastighets AB Cirkusstenen Holding	556891-5481	Stockholm	50 000	100	100,5	100,5
Fastighets AB Citygården	556053-6253	Stockholm	12 674 016	100	474,7	474,7
Fastighets AB Kungsbrunnen	556683-3835	Stockholm	1000	100	137,9	137,9
Fastighets AB NMT	556738-3509	Stockholm	1000	100	11,2	11,2
Fastighets AB Nystenen	556673-5790	Stockholm	1000	100	113,6	113,6
Fastighets AB Riny	556683-3819	Stockholm	1000	100	187,9	187,9
Fastighets AB Styrpinnen	556738-4036	Stockholm	1000	100	480,8	480,8
Fastigheten Automobilpalatset AB	559136-4020	Stockholm	500	100	1030,4	1030,4
Fastigheten Dykarhuset AB	556678-4004	Stockholm	1000	100	401,7	401,7
Humlegården Holding II AB	556682-1178	Stockholm	616 274	100	2936,8	2936,8
Humlegården Holding III AB	556682-1186	Stockholm	616 274	100	931,5	931,5
Humlegården Holding IV AB	559204-2708	Stockholm	500	100	1100,1	1100,1
Humlegården Holding V AB	559201-7007	Stockholm	500	100	1379,5	3 379,5
Humlegården Slottsbacken AB	556683-3850	Stockholm	1000	100	132,0	132,0
Humstad Stadsutveckling AB	556994-3771	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Gelben Holding AB	559352-0520	Stockholm	250	100	0,1	0,1
Totalt					**9 773,1**	**11 773,1**

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Blasieholmen 24 AB	556683-9105	Stockholm
Cirkusängen Komplementär AB	556892-6066	Stockholm
Engelbrektsplan Fastighets Aktiebolag	556380-6537	Stockholm
Fabriksvägens Fastighets AB	556501-6739	Stockholm
Fastighets AB Apelsinen 5 Holding	556891-5499	Stockholm
Fastighets AB BJ 25	556070-4701	Stockholm
Fastighets AB Björkbacka	556880-1616	Stockholm
Fastighets AB Gelban	556725-6354	Stockholm
Fastighets AB Gelbis	556277-4694	Stockholm
Fastighets AB Gelbtretton	556838-8192	Stockholm
Fastighets AB Hagaindustrin	556760-1751	Stockholm
Fastighets AB Indugelb	556275-0082	Stockholm
Fastighets AB Kajviken	556028-3904	Stockholm
Fastighets AB Kassan 1	556821-6609	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet	556360-3330	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet 4	556841-4550	Stockholm
Fastighets AB KCV	559183-6813	Stockholm
Fastighets AB Mitokondrien	559212-5669	Stockholm
Fastighets AB Månhärden	556605-0729	Stockholm
Fastighets AB Päronet 6	556822-2482	Stockholm
Fastighets AB Solna Ugnator	556660-5498	Stockholm
Fastighets AB Solnasmultronet 2 Holding	556891-5424	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Fyran	556994-3748	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Trean	556994-3755	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Tvåan	556994-3722	Stockholm
Fastighets AB Stockholm EBR	556070-6433	Stockholm
Fastighets AB Volund 11	556868-2529	Stockholm
Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB	916628-5289	Stockholm
Fastighetsbolaget Underhill AB	556933-0938	Stockholm
Gelben Fastighets AB 1	559388-1625	Stockholm
Gelben Fastighets AB 2	559388-1633	Stockholm
Gelben Fastighets AB 3	559388-1609	Stockholm
Gelben Fastighets AB 4	559388-1617	Stockholm
Gelben Fastighets AB 5	559388-1666	Stockholm
Gelben Fastighets AB 6	559388-1674	Stockholm
Gelbfyren AB	556789-7087	Stockholm
Gelben Holding 2 AB	559352-0496	Stockholm
Gelben Holding 3 AB	559352-0504	Stockholm
Gelben Holding 4 AB	559352-0538	Stockholm
Gelben Holding 5 AB	559352-0546	Stockholm
Gelben Holding 6 AB	559352-0744	Stockholm
Gelben Holding 7 AB	559434-5596	Stockholm
Gelben Projekt AB	559388-1675	Stockholm
Gröna Triangeln Fastighets AB	559228-2296	Stockholm
Hagalunds Fastighets AB	556421-3055	Stockholm
Hagastaden Kv 38 AB	559202-8483	Stockholm
Hopsgården AB	559348-0030	Stockholm
Humlegården Norra City AB	559198-0698	Stockholm
Humlegården Partner 1 AB	559201-7015	Stockholm
Humlegården Partner 2 AB	559201-7064	Stockholm
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Mjölnertrean AB	559069-0482	Stockholm
Origoettan Fastighets AB	559164-7507	Stockholm
Päronet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Ribosomen Bostäder AB	559348-0048	Stockholm
Ribosomen Kontor AB	556994-3730	Stockholm
Solna Banvakten 1 AB	559406-3579	Stockholm
Space as a service AB	559348-0065	Stockholm
Stenhöga Utveckling AB	559165-1805	Stockholm
Stockholm Dykaren Hotellfastighets AB	559158-1540	Stockholm
Ugnasjuan AB	556788-7012	Stockholm
Ugnetrean AB	556788-7004	Stockholm
Utile Dulci 2 Handelsbolag	916601-0067	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 5 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-330D-16EA532DCBEB. Page 77 of 106.

ank=20250616.20250617119111

TeamEngine E-Signing

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	6 870,1	6 640,9
Tillkommande fordringar	1 500,0	229,2
Reglerade fordringar	–730,0	–
Utgående balans	7 640,1	6 870,1

Not 16 Hyres- och kundfordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna	–	8,0	–	–
Förfallna upp till 30 dagar	1,2	0,6	–	–
Förfallna 31–360 dagar	2,7	1,3	–	–
Förfallna mer än 360 dagar	1,5	1,0	–	–
Reserv för förväntade kreditförluster	–1,4	–1,4	–	–
Totalt	4,1	9,4	–	–

Angående kreditrisk se not 22.

Not 17 Övriga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordran	1,1	10,1	–	–
Skattefordringar	15,5	–	64,2	–
Övriga fordringar	156,1	216,7	21,7	60,0
Totalt	172,7	226,8	85,9	60,0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	0,7	–	–	–
Upplupna hyror och avgifter	66,5	69,8	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	2,9	2,3	0,2	0,2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44,4	41,7	8,9	7,0
Totalt	114,5	113,8	9,1	7,2

Not 19 Eget kapital

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Antal aktier uppgår vid årsskiftet till 709 119 och aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

Enligt ägardirektivet ska verksamheten bedrivas aktsamt och innehavet vara långsiktigt (minst 10 år). Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent. Årlig utdelning bör lämnas, men med hänsyn till bolagets investerings- och finansieringsförutsättningar. Humlegårdens finanspolicy anger att bolagets finansieringsbehov ska ske till lägsta möjliga kostnad över tid med beaktande av de risker och regler för riskbegränsning som anges i denna policy. Finansfunktionen är en stödfunktion till den operativa verksamheten och till företagsledningen. Se även not 22.

Kapital definieras som redovisat eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Not 20 Avsättningar pensioner

Allmän beskrivning av pensionsplanerna

Koncernens pensioner är dels avgiftsbestämda och dels förmånsbestämda ålderspensioner. De värderas och redovisas enligt gällande regelverk (IAS 19). Det förmånsbestämda ofonderade pensionsåtagandet relaterar i sin helhet till den kollektivavtalade ITP 2-planen som inkluderar livsvarig ålderspension som baseras på en procentsats av den anställdes slutlön vid pensioneringstidpunkten. Koncernen finansierar pensionsåtagandet genom avsättning i egen balansräkning kombinerat med en kreditförsäkring hos det ömsesidiga försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti. Den viktade genomsnittliga löptiden på förpliktelsen är 18 år (17).

De förmånsbestämda pensionsplanerna kan i huvudsak, utifrån ett riskperspektiv, påverka koncernen genom förändringar av förpliktelsens nuvärde. Utvecklingen av förpliktelsens nuvärde, bortsett från ordinarie pensionsintjänande, drivs vanligtvis av förändringar av aktuariella antaganden (exempelvis diskonteringsränta, löneökningar, avgångsintensitet och förväntad livslängd) samt andra erfarenhetsbaserade justeringar (exempelvis förändringar av populationen). I normalfallet är det diskonteringsräntan tillsammans med antagandet om inflation som har störst påverkan på utvecklingen av förpliktelsen. De aktuariella antagandena fastställs utifrån gällande regelverk (IAS 19), se även not 1. Koncernen tillämpar långsiktig marknadsförväntad inflation istället för Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.

Aktuella antaganden[1]

	Koncern	
Procent	2024	2023
Diskonteringsränta	3,6	4,4
Löneökning	2,8	2,7
Inkomstbasbelopp	2,8	2,7
Inflation	1,8	1,7
Avgångsintensitet	5,0	5,0

[1] Antagandena som redovisas för 2024 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2024-12-31 medan antagandena för 2023 används för att värdera 2023 års pensionsskuld.

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde

	Koncern	
mkr	2024	2023
Diskonteringsränta –0,5 procentenheter	13,2	10,3
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	–11,7	–9,2
Löneökning –0,5 procentenheter	–3,2	–2,7
Löneökning +0,5 procentenheter	3,6	2,9
Inflation –0,5 procentenheter	–9,5	–7,5
Inflation +0,5 procentenheter	10,4	8,2
Livslängd –1 år	–5,0	–3,7
Livslängd +1 år	4,9	3,6

Känslighetsanalysen har beräknats enligt "projected unit credit method" (se även not 1) och underlaget är detsamma som i beräkningen av nuvärdet, intjänandet och räntekostnaden i IAS 19-värderingen per 2024-12-31. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde

	Koncern	
mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	118,9	126,8
Förmåner intjänade under perioden	3,3	4,7
Reserverad löneskatt	–2,1	–2,5
Pensionsutbetalningar[1]	–3,2	–2,8
Ränta	5,7	5,4
Aktuariella vinster(–)/förluster(+)	28,7	–12,7
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	151,3	118,9

[1] Budgeterade pensionsutbetalningar för 2024 uppgår till 3,2 mkr (2,8).

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat

	Koncern	
mkr	2024	2023
Förmåner intjänade under perioden[1]	–3,3	–4,7
Räntekostnad	5,7	5,4
Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen	2,4	0,7
Aktuariell vinst(–)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	–28,7	12,7
Pensionskostnad redovisad i totalresultatet	–26,3	13,4

[1] Redovisas på raderna för fastighetskostnader, externa förvaltningskostnader och central administration.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C5BBC-C586-4478-83DD-16EA532DCBEB, Page 78 of 105,

ank=20250616.20250617119.12

TeamEngine E-Signing

Not 21 Uppskjuten skatt

Redovisad uppskjuten skatteskuld beräknas till gällande nominell skattesats. Humlegården har värderat den uppskjutna skatteskulden till 20,6 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället på tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt som ej är redovisad i balansräkningen på grund av att fastigheterna har förvärvats genom så kallade tillgångsförvärv uppgår till 1 968,7 mkr (1 968,7).

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0,0 mkr (0,0) per 2024-12-31.

Uppskjuten skatteskuld

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 769,9	3 613,5	-	-
Räntederivat	69,1	75,3	-	-
Pensionsavsättningar	-5,3	-1,3	-	-
Avsättning till periodiseringsfond	39,3	39,3	-	-
Ännu ej avdragsgill ränta	-17,4	-13,2	-	-
Nyttjanderättstillgång	121,4	121,4	-	-
Leasingskuld	-121,4	-121,4	-	-
Totalt	3 855,5	3 713,7	-	-

Förändring av uppskjuten skatteskuld

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024	2023	2024	2023
Ingående balans	3 713,7	4 214,6	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	147,7	-503,5	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-5,9	2,6	-	-
Uppskjuten skatt som inte redovisats över resultaträkningen	-	-	-	-
Utgående balans	3 855,5	3 713,7	-	-

Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	5 627,7	4 860,4	5 627,7	4 860,4
Obligationer (MTN)	6 425,2	5 278,6	6 425,2	5 278,6
Kortfristiga skulder				
Obligationer (MTN)	690,0	2 213,8	690,0	2 213,8
Företagscertifikat	198,5	544,8	198,5	544,8
Totalt	12 941,4	12 897,6	12 941,4	12 897,6

Obligationsprogram (MTN)
Under 2024 emitterade Humlegården gröna obligationer om 1 850 mkr samt 1 000 mkr hållbarhetslänkade obligationer under bolagets MTN-program med en ram om 15 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 7 115 mkr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm sustainable bonds list.

Finansiella åtaganden
Banker ställer vanligtvis krav på upprätthållande av finansiella åtaganden i ingångna låneavtal. Brott mot dessa villkor kan medföra uppsägningsgrund. Ingångna avtal föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger och en högsta belåningsgrad om 65–70 procent. Samtliga av dessa villkor var med god marginal uppfyllda vid årsskiftet.

Finanspolicy och finansiella risker
Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras. Finanspolicyn är koncernövergripande och innebär sammanfattningsvis:

- Kapitalbindningen ska uppgå till minst 3,0 år. Andelen låneförfall inom de kommande 12 månaderna får max uppgå till 35 procent.
- Belåningsgraden får ej genom aktivt agerande överstiga 50 procent.
- Skuldkvoten för koncernen bör inte varaktigt överstiga 13,0 gånger.
- Räntebindningsstrukturen ska väljas så att en kostnadseffektiv räntekostnad uppnås i förhållande till finansiell stabilitet och för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar. För att uppnå önskad räntebindning får finansiella derivatinstrument användas. Den genomsnittliga räntebindningstiden får inte understiga 2,0 år.

De primära riskerna som koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk, samt kredit- och motpartsrisk.

Finansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Risken begränsas genom att bolaget har tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Humlegården strävar efter en bred upplåningsstruktur, som består av flera banker och flera kapitalkällor. Den begränsas ytterligare av att finanspolicyn anger genomsnittlig längd på kapitalbindningen och andelen förfall inom 12 månader. Dessutom ska summan av likvida medel och outnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter motsvara 100 procent av låneförfall, inom 12 månader.

Likviditetsreserv

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Obundna bankmedel	905,8	480,1	904,1	477,9
Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)	100,0	100,0	100,0	100,0
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	3 100,0	3 100,0	3 100,0	3 100,0
Totalt	4 105,8	3 680,1	4 204,1	3 677,9

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 12 941,4 mkr (12 897,6). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur

	Koncern			
Förfall under	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	198,5	1,5		
År 1	684,9	5,3	1 651,8	12,8
År 2	2 096,6	16,2	2 446,6	18,9
År 3	3 867,5	29,9	1 847,5	14,3
År 4	-2,0	0,0	1 098,0	8,5
År 5 eller senare	6 095,9	47,1	5 897,5	45,6
Totalt	12 941,4	100,0	12 941,4	100,0

Ränterisk
Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framförallt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar.

Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 10 530 mkr (10 680) och ett redovisat värde i balansräkningen om 335,5 mkr (365,4). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,8 år (4,4) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 11 mkr (21), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar. Vilka motparter som får användas vid upplåning regleras i finanspolicyn. Några säkerheter ställs inte ut i de fall avtal träffas om räntederivat.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B9C-C586-447B-93DD-16EA532DC8E3. Page 79 of 106.

am=20250616.20250617119 13

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 22

Kommersiell kreditrisk
Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt. Se åldersanalys av hyresfordringar i not 16.

Finansiell kredit- och motpartsrisk
I likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat finns en risk att motparten inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett sätt att begränsa kreditrisken är spridning på flera olika motparter. För att ytterligare minska risken anger finanspolicyn att ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst motsvarande kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Dessutom krävs så kallade ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran och skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare. Placering av likvida medel får endast göras med motparter som har lägst kreditrating motsvarande BBB+ på Standard & Poor's ratingskala eller med bolag som är kommunalt eller statligt ägda. Löptiden för placeringar av likvida medel får inte heller överstiga 6 månader.

Valutarisk
Koncernen har endast positioner i svenska kronor.

Verkligt värde för räntebärande skulder
Verkligt värde för de räntebärande skulderna har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell kreditmarginal har använts. Uppgifter om aktuell kreditmarginal har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos, vilket innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan observeras på marknaden och som därför tillhör nivå 3 i hierarkin för verkligt värde.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av verkligt värde på grund av den korta löptiden och uppgifter om verkligt värde lämnas därför inte.

Not 23 Derivat

Förfallostruktur – derivat

	Koncern		
Förfall under	Nominellt belopp, mkr	Redovisat värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
År 1	1280	34,6	–0,72
År 2	2350	104,6	–0,36
År 3	1000	19,0	1,29
År 4	1100	41,1	1,65
År 5 eller senare	4800	156,1	1,83
Totalt	10530	355,3	0,97

Verkligt värde för finansiella instrument
De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal. Verkligt värde bestäms genom diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

Not 24 Övriga långfristiga skulder

	Koncern	
mkr	2024-12-31	2023-12-31
Leasingskuld	589,3	589,3
Övriga långfristiga skulder	–	0,1
Totalt	589,3	589,4

Not 25 Finansiella instrument

	Koncern					
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar						
Räntederivat	–	–	335,5	365,4	–	–
Hyres- och kundfordringar	9,1	9,4	–	–	–	–
Övriga fordringar	93,0	85,6	–	–	–	–
Likvida medel	905,8	480,1	–	–	–	–
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	12 941,4	12 897,5
Leverantörsskulder	–	–	–	–	19,9	48,7
Övriga skulder	–	–	–	–	56,9	53,6
Totalt	1 002,9	576,1	335,5	365,4	13 018,2	12 999,9

Likviditetsflöde
– finansiella tillgångar och skulder, mkr

	Koncern			
2024-12-31 Förfall under	Räntebärande skulder inkl räntor	Räntederivat	Leverantörsskulder	Övriga skulder
År 1	1370,4	–147,8	19,9	56,9
År 2	2 532,2	–96,8	–	–
År 3	4 227,7	–44,5	–	–
År 4	222,6	–44,7	–	–
År 5 eller senare	6 580,7	–74,6	–	–
Totalt	14 933,6	–408,3	19,9	56,9

Likviditetsflöde
– finansiella tillgångar och skulder, mkr

	Koncern			
2023-12-31 Förfall under	Räntebärande skulder inkl räntor	Räntederivat	Leverantörsskulder	Övriga skulder
År 1	2 838,3	–242,6	48,7	53,6
År 2	3 516,9	–199,8	–	–
År 3	3 254,0	–159,9	–	–
År 4	3 752,5	–96,5	–	–
År 5 eller senare	1 462,8	–23,8	–	–
Totalt	14 824,5	–722,6	48,7	53,6

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C938C-C586-447B-98DD-16EA532DCBEB, Page 80 of 106.

anti=20250616.20250617119.14

TeamEngine E-Signing

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	374,9	328,0	–	–
Upplupna driftskostnader	9,5	9,3	–	–
Upplupna personalkostnader	6,2	5,6	6,2	5,6
Upplupna räntekostnader	65,4	62,6	65,4	62,6
Övriga poster	275,2	131,3	15,3	7,8
Totalt	731,2	536,8	86,9	76,0

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	5 652,0	4 870,0	–	–
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	5 652,0	4 870,0
Övriga ställda säkerheter				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	8,2	17,7	8,0	8,0
Övriga ställda säkerheter	–	–	–	–
Totalt	5 660,2	4 887,7	5 660,0	4 878,0

Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Garantiåtagande, PRI	2,5	2,3	2,5	2,3

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	2,6	3,3	1,8	2,1
Avsättningar till pensionsskulder	–1,9	–0,6	13,6	16,9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–	–	–29,9
Totalt	0,7	2,7	15,4	–10,9

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern, 2024 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Upplupen ränta	Orealiserade värdeförändringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 897,6	46,1	–2,3		12 941,4
Räntederivat	–366,4			29,9	–336,5
	12 352,2	46,1	–2,3	29,9	12 605,9

Koncern, 2023 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Upplupen ränta	Orealiserade värdeförändringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 635,0	263,0	–0,4		12 897,6
Räntederivat	–873,7			508,3	–365,4
	11 761,3	263,0	–0,4	508,3	12 532,2

Moderbolag, 2024 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Upplupen ränta	Ej betalda koncernbidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 897,6	46,1	–2,3		12 941,4
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–14 758,0	–1 199,1		–54,9	–16 022,0
Förändring av skulder till koncernföretag	6 618,9	–1 570,0		23,4	5 072,3
	4 748,5	–2 723,0	–2,3	–31,5	1 991,7

Moderbolag, 2023 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Upplupen ränta	Ej betalda koncernbidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 635,0	263,0	–0,4		12 897,6
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–14 081,5	–398,5		–288,0	–14 768,0
Förändring av skulder till koncernföretag	6 098,3	544,0		–23,4	6 618,9
	4 651,8	389,8	18,3	–311,4	4 748,5

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9B8C-0586-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 81 of 106.

ank=20250616;20250617119 15

TeamEngine E-Signing

Not 29 Transaktioner med närstående

Moderbolagets ägare	Moderbolagets ägare består av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv. Den största ägaren innehar 14,5 procent av kapitalet. Därmed har ingen av bolagets ägare bestämmande eller betydande inflytande.
Styrelse	Styrelseledamöter och dess helägda bolag anses som närstående. Ersättningar till styrelsen framgår av not 6.
Företags-ledning	Företagsledningen anses som närstående. Ersättningar till företagsledningen framgår av not 6.
Dotterbolag	Transaktioner framgår av tabellen nedan.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolag	
mkr	2024	2023
Försäljning till dotterbolag	183,7	183,7
Inköp från dotterbolag	–14,5	–16,4
Ränteintäkter från dotterbolag	509,5	423,1
Räntekostnader från dotterbolag	–197,4	–163,4
Fordringar på dotterbolag	8 381,9	7 697,9
Skulder till dotterbolag	5 072,3	6 642,3

Not 30 Händelser efter balansdagen

I januari 2025 förvärvades fastigheten Skålen 30 i Hagastaden, mer känd som Fenix Stockholm.

Utdelning föreslås i enlighet med vinstdispositionen i not 31.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125 kr
Balanserad vinst	4 850 465 001 kr
Årets resultat	1 259 688 783 kr
Summa	8 130 986 909 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

Till aktieägarna utdelas 231,90 kr per aktie	164 444 696 kr
I ny räkning överförs	7 966 542 213 kr
Summa	8 130 986 909 kr

Till stämman föreslås en utdelning om 164 444 696 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C585-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 82 of 106.

ank=20250616.20250617119 16

TeamEngine E-Signing

Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Humlegården Fastigheter AB (publ). Org. nr. 556682-1202.

Stockholm den 18 mars 2025

Anders Grånäs Ordförande	Åsa Röhs Styrelseledamot	Sten Dunér Styrelseledamot
Lars Hallkvist Styrelseledamot	Hans Ljungkvist Styrelseledamot	Jonas Rosman Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 83 of 106.

ank=20250616.20250617119117

TeamEngine E-Signing

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Humlegården Fastigheter AB (publ), org. nr 556682-1202

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–86 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat 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 revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 och redovisningsprinciper på sidan 75 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 95 procent av koncernens totala tillgångar.	Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.	Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	Vi har stickprovsvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.	Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser insteg av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden. Vi har testat de kontroller som koncernen etablerat för att säkerställa att indata som lämnats till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–21 samt 91–104. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C588-4478-99DD-16EA532DC8EB, Page 84 of 106,

anr=20250616.20250617119 18

TeamEngine E-Signing

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Humlegården Fastigheter 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-98DD-16EA532DCBEB. Page 85 of 106.

ank=20250616.20250617119 19

TeamEngine E-Signing

och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:529) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 22–49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Humlegården Fastigheter ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 8 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 18 mars 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C585-4478-93DD-16EA532DCBE3. Page 86 of 106.

anr=20250616.20250617119 20

Styrning

ank=20250616;20250617111921

TeamEngine E-Signing

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen syftar till att skapa förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för ägarna genom en god riskkontroll och företagskultur. Bolagsstyrningen i Humlegården baseras bland annat på Aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer. Dessutom finns ett antal styrdokument såsom styrelsens arbetsordning och policydokument samt tydliga mål och strategier.

Principer för bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Humlegården omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad. Till grund för Humlegårdens bolagsstyrning ligger huvudsakligen Aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

Ägande

Bolaget ägs av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv. De två sistnämnda ägarna är dotterbolag till Länsförsäkringar AB (publ). Länsförsäkringar AB ägs gemensamt av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. Se vidare i ägarförteckningen på sidan 91.

Årsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 8 april 2024 hölls årsstämman. Årsstämma 2025 kommer att hållas den 8 april 2025.

Aktieägarnas rösträtt

I bolagsordningen finns en rösträttsbegränsning som innebär att en aktieägare för egen eller andras aktier inte får rösta för mer än 9,9 procent av samtliga aktier i bolaget.

Valberedning

Valberedningen representerar bolagets ägare och föreslår ordförande vid årsstämman samt nominerar styrelseledamöter, styrelsens ordförande och revisorer. Valberedningen ser över och föreslår även arvoden och annan ersättning till styrelseledamöterna och revisorerna som sedan beslutas om på bolagsstämman. Valberedningen är gemensam för bolaget, bolag inom Länsförsäkringar AB-koncernen samt vissa bolag som ägs gemensamt av länsförsäkringsbolag och bolag inom Länsförsäkringar AB-koncernen. Valberedningen utses vid Länsförsäkringar AB:s årsstämma och består av personer som är styrelseordförande eller verkställande direktörer i olika länsförsäkringsbolag.

Vid nominering av styrelseledamöter ska hänsyn tas till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållande i övrigt för att på ett effektivt sätt leda och övervaka bolagets verksamhet.

Styrelsen

Styrelsen består av sex ledamöter valda på två år. Vd ingår inte i styrelsen. Från och med årsstämman 2024 till och med årsstämman 2025 bestod styrelsen av ledamöterna Anders Grånäs (ordförande), Sten Dunér, Lars Hallkvist, Hans Ljungkvist, Jonas Rosman och Åsa Röhs. Styrelsens sekreterare är en chefsjurist från Humlegården Fastigheter.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete regleras bland annat av Aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete. Enligt Aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning anges formerna för styrelsens arbete avseende bland annat antal styrelsemöten, mötesprotokoll och beslut om ersättning till Vd. Styrelsen fastställer alla Humlegårdens policyer årligen, såsom ersättningspolicyn. Eventuella intressekonflikter relaterade till styrelsens arbete identifieras, protokollförs och hanteras löpande. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för att årligen utvärdera styrelsens arbete med hänsyn till såväl bolagets finansiella som hållbarhetsrelaterade resultat samt Länsförsäkringars långsiktiga mål. Länsförsäkringar AB:s valberedning ska informeras om resultatet av utvärderingen. Ingen förändring av styrelsens sammansättning har skett som ett resultat av utvärderingen.

Utdelning

Utgångspunkten för Humlegårdens utdelningspolicy är att bolaget ska kunna upprätthålla sin kreditvärdighet och tillväxtstrategi. En årlig utdelning bör lämnas, men med hänsyn till bolagets investerings- och finansieringsförutsättningar. När investeringsmöjligheter bedöms gynnsamma för att nå Humlegårdens mål bör avkastningen i första hand återinvesteras. Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 164 mkr (0).

Styrelseåret 2024

Under 2024 höll styrelsen åtta styrelsemöten.

Styrelsens utskott

Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar Vds ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Anders Grånäs och Sten Dunér.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 88 of 106.

ank=20250616.20250617119222

TeamEngine E-Signing

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men har valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

Vd och företagsledning

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och som bland annat framgår av Vd-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Företagsledningen består av Vd, Chief Financial Officer (CFO), Fastighets- och uthyrningschef, HR-chef, Marknads- och kommunikationschef samt Affärsutvecklingschef.

Förändringar i företagsledningen

Inga förändringar har skett under 2024.

Revisorer

På årsstämman 2024 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisor Fredrik Sjölander som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2028.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en effektiv intern kontroll. Styrelsens ansvar regleras i Aktiebolagslagen och Årsredovisningslagen.

Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, Vd-instruktion, attestordning, finanspolicy, etc. som alla syftar till att skapa en tydlig ansvarsfördelning och effektivare hantering av verksamhetens risker.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggt i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Humlegården är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda styrdokument och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för Vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Företagsledningen bereder inför, för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i såväl den finansiella rapporteringen som i hållbarhetsrapporteringen.

Information och kommunikation

Humlegårdens kommunikationsriktlinje syftar till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Riktlinjerna är utformade så att de ska följa svensk lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Avrapportering sker till ledning och styrelse. Styrelsen följer kvartalsvis den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9BBC-C586-447B-930D-16EA822DCBEB. Page 89 of 106.

ank=20250616.20250617119235

TeamEngine E-Signing

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Humlegården Fastigheter AB (publ), org. nr 556682-1202

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 88–89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Uttalande
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 samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 18 mars 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 922C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 90 of 106.

ank=20250616.20250617119 24

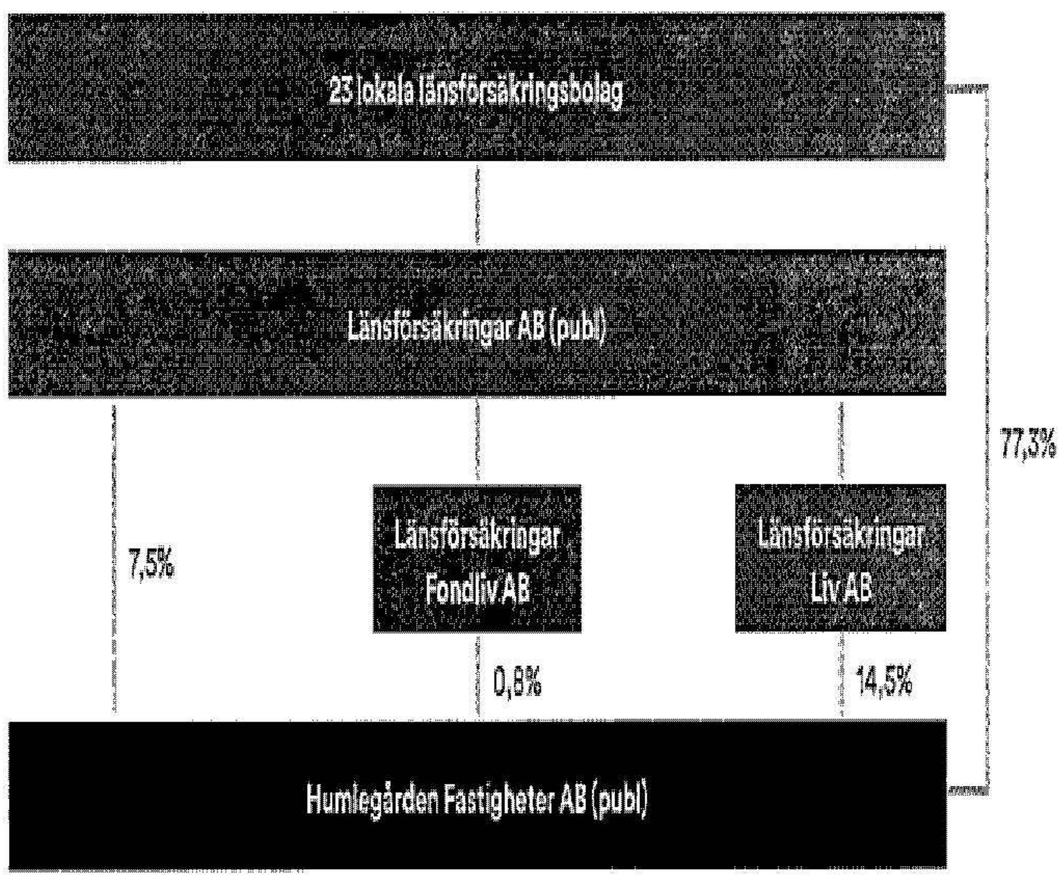
TeamEngine E-Signing

Ägarstruktur

Humlegården Fastigheter AB ägs av 23 lokala länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv.

Humlegården ingår i länsförsäkringsgruppen. Länsförsäkringsgruppen består av 23 lokala och kundägda länsförsäkringsbolag och det gemensamt ägda Länsförsäkringar AB med dotterbolag, bland annat Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv. Länsförsäkringsgruppen är den ledande försäkringsgruppen i Sverige med en mycket stark finansiell position, vilken har stärkts kontinuerligt de senaste decennierna. Inom gruppen finns ett inbyggt beroende av och support till varandra under det gemensamma varumärket. Ett kännetecken är även devisen att verka för aktsamhet om risk.

Genom respektive länsförsäkringsbolag får kunderna ett helhetserbjudande inom bank, försäkring, pension och fastighetsförmedling. Utgångspunkten är den lokala närvaron och beslutskraften. Erfarenheten visar att lokal beslutskraft i kombination med gemensamma muskler skapar ett verkligt mervärde för kunderna. Länsförsäkringsbolagen ägs av försäkringskunderna – det finns inga externa aktieägare och att uppfylla kundernas behov och krav är alltid det primära uppdraget. Länsförsäkringsgruppen har 3,9 miljoner kunder och 8 700 medarbetare.



Ägare Länsförsäkringsbolag	Ägarandel %	Antal aktier
Länsförsäkringar Liv	14,5	102 494
Älvsborg	10,0	70 680
Länsförsäkringar AB	7,5	52 955
Dalarna	7,4	52 691
Göteborg och Bohuslän	7,4	52 173
Östgöta	5,9	41 909
Jönköping	4,8	34 333
Bergslagen	4,6	32 624
Skåne	4,6	32 606
Södermanland	4,4	31 510
Halland	3,6	25 773
Kalmar	3,3	23 159
Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad	3,2	22 907
Uppsala	3,0	21 047
Jämtland	2,5	17 511
Kronoberg	2,1	15 195
Blekinge	1,9	13 363
Västerbotten	1,4	9 805
Gotland	1,3	9 314
Värmland	1,2	8 536
Stockholm	1,2	8 281
Skaraborg	1,1	8 142
Västernorrland	1,1	7 520
Norrbotten	0,9	6 563
Länsförsäkringar Fondliv	0,8	5 602
Gävleborg	0,3	2 436
Totalt	100	709 119

För fullständig ägarstruktur, se www.humlegarden.se/agarstruktur.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 91 of 106.

ank=20250616.20250617119Z5

TeamEngine E-Signing

Styrelse

Anders Gränäs

Född 1966

Styrelseordförande i Humlegården sedan 2023.
Vd LF Dalarnas.
Utbildning: Civilingenjör i teknisk fysik, Uppsala universitet, MBA Stanford University.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB samt Försäkringsaktiebolaget Agria.

Sten Dunér

Född 1951

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019.
Styrelseordförande Länsförsäkringar Liv.
Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Fastighets AB Balder. Styrelseledamot i KSLA's Ekonominämnd.

Lars Hallkvist

Född 1963

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2024.
Styrelseordförande i Länsförsäkringar Älvsborg och advokat på Gullack Advokatbyrå.
Utbildning: Jur. kand. Lunds universitet.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Pulsen AB.

Hans Ljungkvist

Född 1952

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2023.
Styrelseordförande Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.
Utbildning: Högre eftergymnasial utbildning inom revision, bank och beskattning samt företagsekonomi och juridik, Umeå universitet.
Övriga engagemang: Styrelseordförande för AB Tornstaden och Crepido AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB.

Jonas Rosman

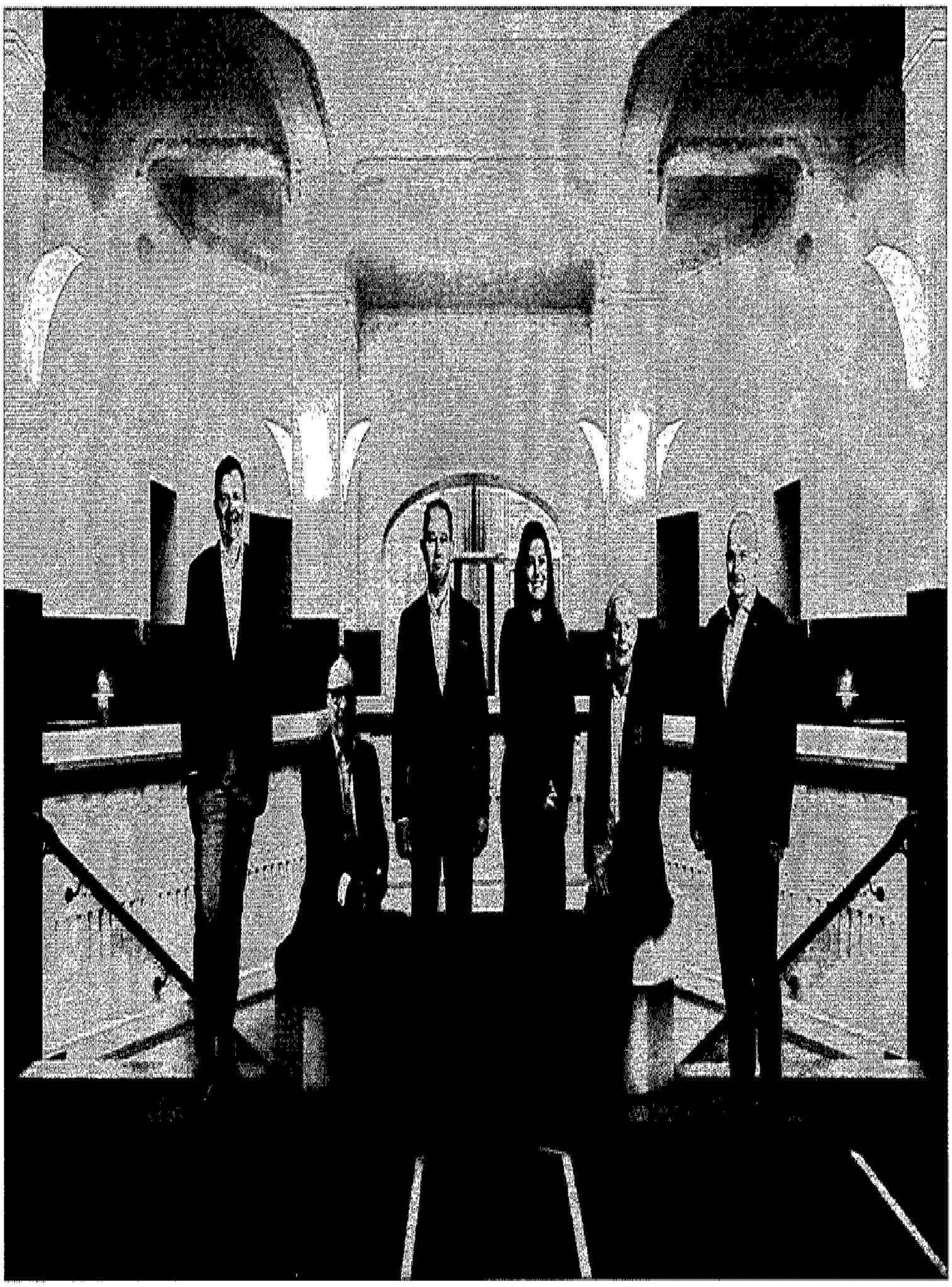
Född 1963

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2021.
Vd Länsförsäkringar Skaraborg.
Utbildning: Akademisk.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Skaraborg Invest AB. Styrelseledamot i Hällefors Tierps Skogar AB.

Åsa Röhs

Född 1970

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2024.
Vd Länsförsäkringar Östgöta.
Utbildning: Ekonomi och juridik, Linköpings universitet.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i LFant AB och Superæji AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag, LF Trygghetstjänster AB, Skadedjursbekämpning i Väst AB, samt Östgöta Brandstodsbolag Fastigheter AB.



Från vänster: Anders Gränäs, Hans Ljungkvist, Lars Hallkvist, Åsa Röhs, Sten Dunér och Jonas Rosman.

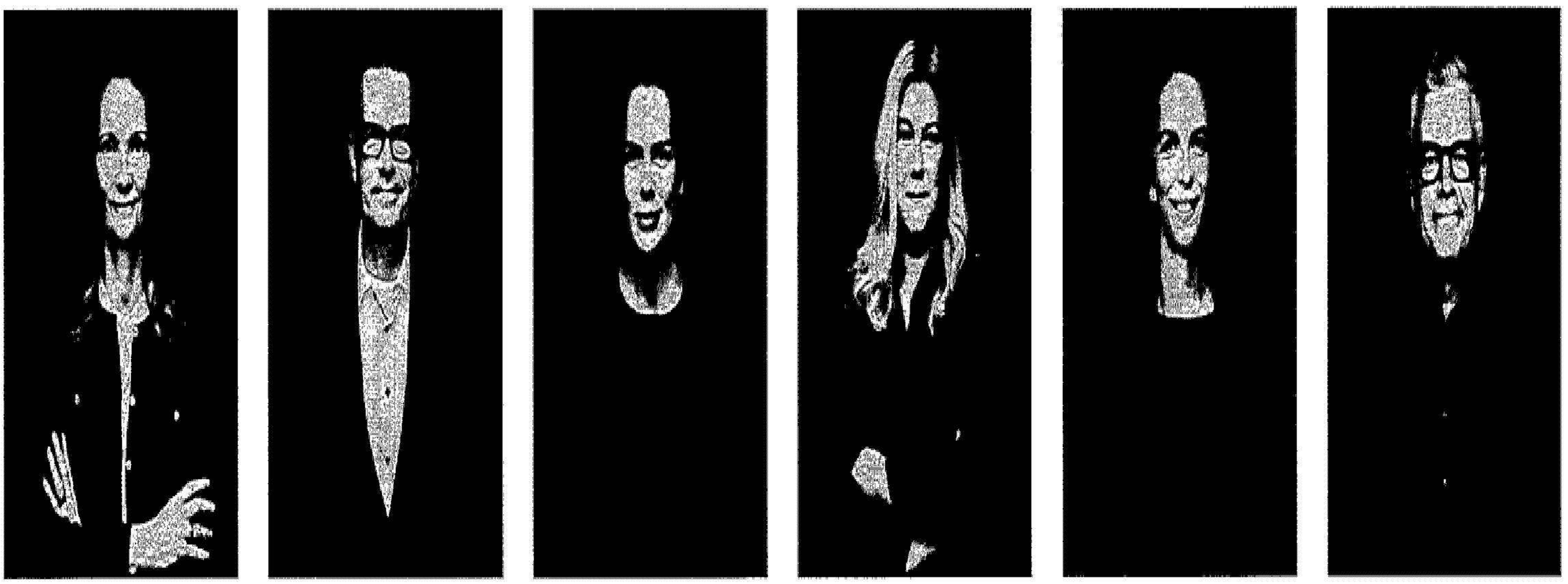
Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till Humlegården Fastigheter AB (publ) men ej oberoende i förhållande till länsförsäkringsgruppen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 922C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 92 of 106.

amk=20250616-20250617119 26

TeamEngine E-Signing

Företagsledning



Anneli Jansson

Född 1974
Verkställande direktör, anställd sedan 2016.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Övriga engagemang: Styrelseledamot Catella AB, Pletzer Fastigheter Holding AB, Wihlborgs Fastigheter AB och Centrum för AMP. Ledamot i SNS förtroenderåd.

Mikael Andersson

Född 1968
CFO, anställd sedan 2017.
Utbildning: Ekonomie Magister, Linköpings universitet.

Madeleine Castenvik Holt

Född 1981
Marknads- och kommunikationschef, anställd sedan 2016.
Utbildning: Kandidatexamen Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Väst.

Marie Edling

Född 1971
HR-chef, anställd sedan 2015.
Utbildning: Personalvetarlinjen, Stockholms universitet.

Anna Kullendorff

Född 1975
Affärsutvecklingschef, anställd sedan 2018.
Utbildning: Nationalekonom, Lunds universitet.

Fredrik Lantz

Född 1972
Fastighets- och uthyrningschef, anställd sedan 2023.
Utbildning: Civilingenjör, Luleå tekniska universitet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 93 of 106.

ank=20250616;20250617119 27

Brasserie Astoria på Nybrogatan i Stockholm (Kv. Riddaren 18).

Övrigt

ank=20250616.20250617111928

TeamEngine E-Signing

Fastighets-förteckning

Stockholm

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	City									
1	Blasieholmen 24	●		Blasieholmsgatan 5	3 285	0	1 060	4 345	1979	293
2	Blasieholmen 55	○		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1–3	8 369	209	70	8 648	1898–1910/2006	759
3	Humlegården 60	●		Linnégatan 2–6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 646	1 765	906	10 317	1884/1966	609
4	Kåkenhusen 25	●		Kungsgatan 12–14, Brunnsgatan 11–13	8 046	3 293	681	12 020	1983	825
5	Käpplingeholmen 3	●		Nybrokajen 5	3 368	0	65	3 433	1881/1940, 1997	262
6	Landbyska Verket 8	●		Birger Jarlsgatan 28–30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29–31	9 020	840	609	10 469	1929, 2012	541
7	Landbyska Verket 9	●		Biblioteksgatan 25–27	1 464	0	119	1 583	1982, 2012	73
8	Riddaren 18	●		Nybrogatan 15–17	4 542	1 200	14	5 756	2020	516
9	Riddaren 27	●		Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 412	1 468	807	7 687	1912	292
10	Skrävelberget Större 20	○		Birger Jarlsgatan 6	4 932	979	26	5 937	1963	476
11	Sparbössan 1	●		Engelbrektsplan 1–3, Birger Jarlsgatan 32, Rimbogatan 1	7 672	2 135	1 821	11 629	1910, 2009	657
12	Styrpinnen 19	●	◎	Hamngatan 15	4 480	871	2 278	7 629	1831, 1995	552
13	Styrpinnen 20	●		Berzelli Park 9, Näckströmsgatan 3–5	2 276	0	2 554	4 830	1929	0
14	Styrpinnen 22	●		Hamngatan 17, Kungsträdgårdsgatan 20	3 929	933	178	5 040	1943	539
15	Österbotten 8[1]	●		Birger Jarlsgatan 25–27, Brunnsgatan 2, David Bagares gata 1–3	10 416	1 889	372	12 677	1904, 1912/2000, 2003	779
	Gärdet									
16	Bremen 2	○		Tegeluddsvägen 11–13	25 614	1 822	8 840	36 275	1968	1024
17	Bremen 4	●	○	Tegeluddsvägen 15–23	17 283	788	2 210	20 281	1979/2002	613
	Hagastaden									
18	Härden 15	●		Hälsingegatan 40	19 748	348	461	20 557	1962, 2021	853
19	Mitokondrien 1	○		Norra Stationsgatan 59	0	375	0	375	2022	10
20	Härden 15	●		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 124	312	1 089	25 525	1932, 1988/2006	579
	Kungsholmen									
21	Dykaren 10	●		Alströmergatan 39, Arbetargatan 35	8 065	0	1 687	9 752	1929, 1898/2018	295
22	Dykaren 33	●		Alströmergatan 41–43	0	0	2 421	2 421	1983/2010	65
	Summa Stockholm				179 691	19 228	28 268	227 187		10 713

● Miljöcertifiering
○ Pågående miljöcertifiering
● Färdigställda projekt under året
○ Pågående projekt
◎ Kommande/möjliga projekt (förvaltning)

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 dec 2024.

[1] Består av tre huskroppar, två med certifiering och en med pågående certifiering.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 95 of 106.

ank=20250616,20250617:1929

TeamEngine E-Signing

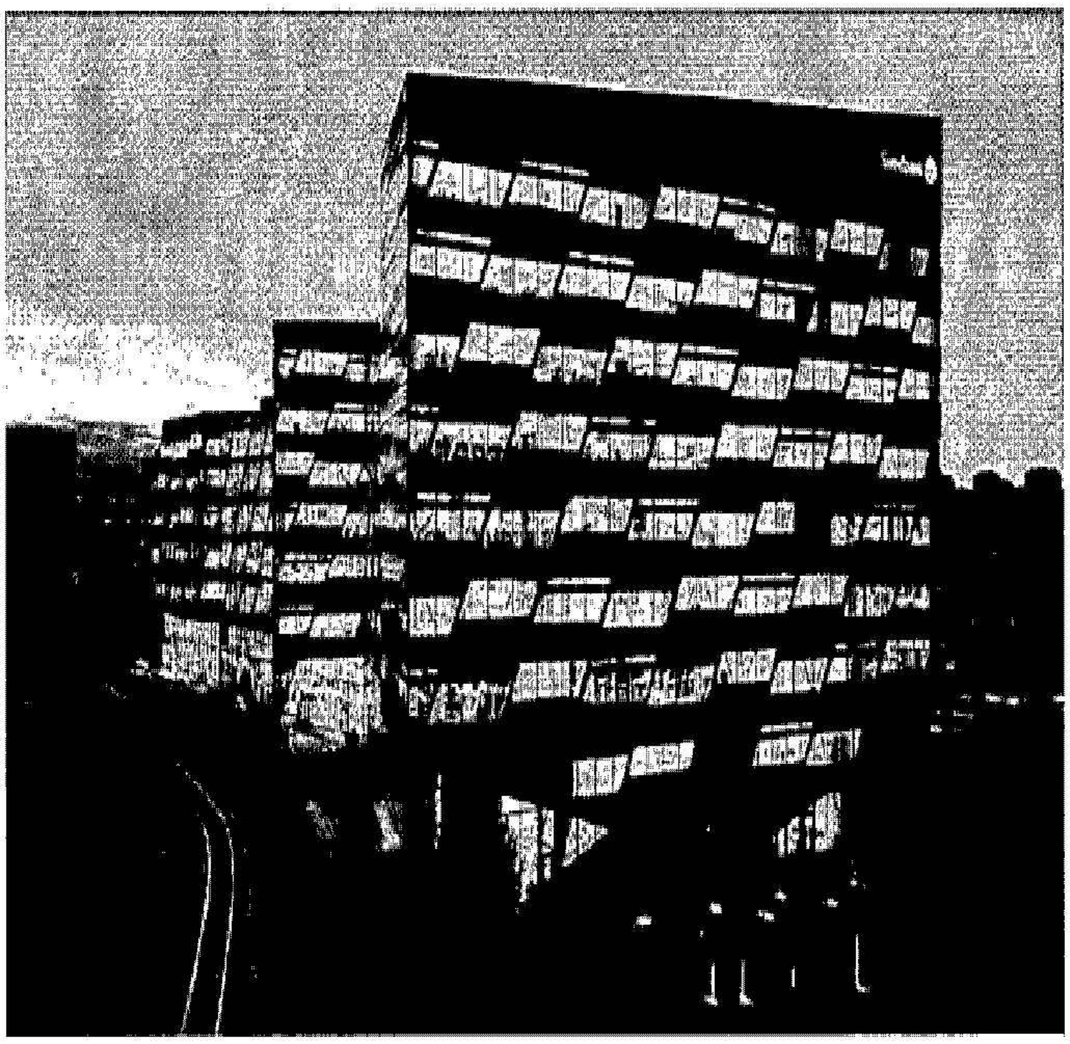
Stockholm

Värtahamnen
HAGASTADEN
GARDET
KUNGSHOLMEN
BLASIEHOLMEN
Djurgården
Gamla Stan
Stockholm Centralstation
Karolinska Universitetssjukhuset
Karolinska Institutet
Vasaparken
Kronobergs-parken
Rålambshovs-parken
Fridhemsplan
Tekniska högskolan
Odenplan
Rådmansgatan
Hötorget
Tegelbacken
Kungsträdgården
Karlaplan
Östermalmstorg
Norrmalmstorg
Centralen
T-Centralen
S:t Eriksplan
Fridhemsgatan
Torsgatan
Sveavägen
Dalagatan
Klarabergsgatan
Kungsgatan
Birger Jarlsgatan
Hamngatan
Nybroplan
Strandvägen
Nybrokajen
Skeppsbron
Slussen
Riddarfjärden
Klarabergsviadukten
Kungsbron
Vasagatan
Centralgatan
Tunnelgatan
Regeringsgatan
Drottninggatan
Kungsgatan
Sveavägen
Odengatan
Torsgatan
Dalagatan
Klaraberg

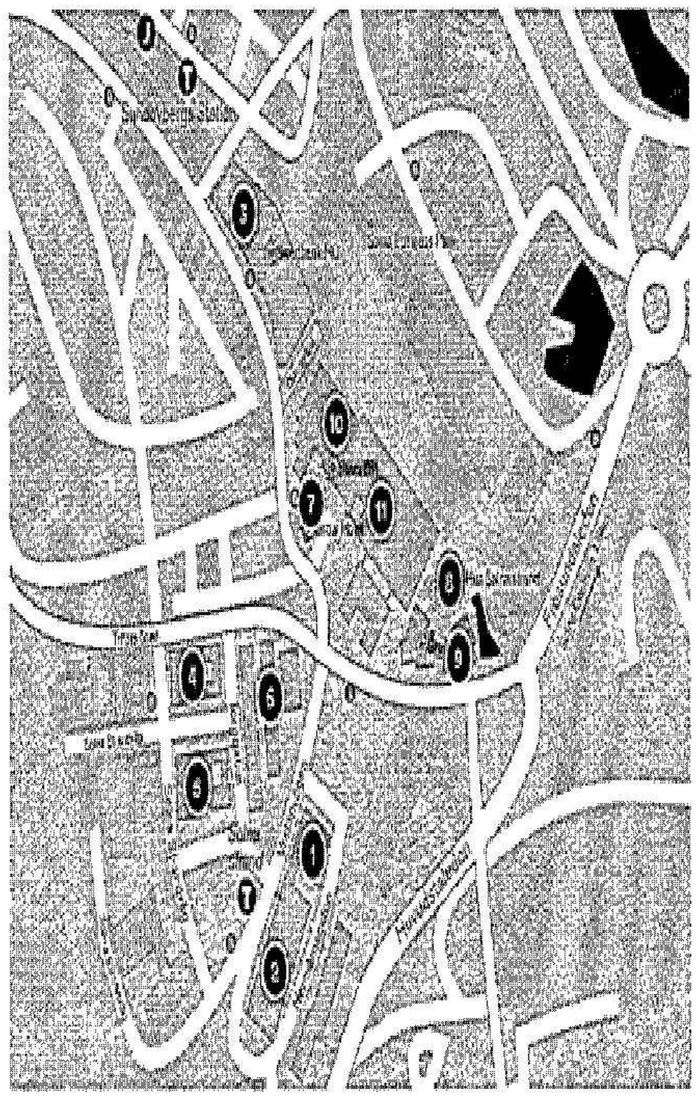
TeamEngine E-Signing

Solna/Sundbyberg

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Solna strand/Sundbyberg									
1	Apelsinen 4	●		Hemvärnsgatan 8–10, Vretenvägen 7–11	11 413	0	1 853	13 266	1974	132
2	Apelsinen 5	●		Hemvärnsgatan 12–22, Vretenvägen 13–15, Solna	16 174	972	3 279	20 425	1970, 2008	291
3	Cirkusängen 6	●		Cirkusgränd 3, Landsvägen 40, Sundbyberg	33 134	2 157	0	35 291	2014	1046
4	Päronet 6	●		Solna Strandväg 1–7, Torggatan 11–15, Tritonvägen 9–15, Solna	15 626	578	3 792	19 996	1951, 2008	313
5	Päronet 8	○	○	Korta Gatan 2–12, Solna strandväg 13–15	16 530	184	3 750	20 464	1978, 2009	274
6	Smultronet 2	○		Torggatan 2	27 885	1754	6 562	36 201	1963, 1965, 1966	409
7	Stenhöga 2	●		Landsvägen 30	0	0	7 041	7 041	2018	149
8	Stenhöga 3			Landsvägen, Solna	0	0	0	0	2016	133
9	Stenhöga 4	●		Röntgenvägen 11	24 322	616	2 310	27 248	2019	794
10	Stenhöga 5	●	○	Landsvägen 32	17 788	532	2 104	20 424	–	326
11	Stenhöga 6	○		Landsvägen 32–34, Röntgenvägen 1–9, 2–4, Cirkusgränd 2–4	19 208	1234	32 231	52 673	1972/1988, 2007	280



Fastigheten Cirkusängen 6, Landsvägen 40 i Sundbyberg.



TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 97 of 106.

anr=20250616.20250617119311

TeamEngine E-Signing

Södra Hagalund

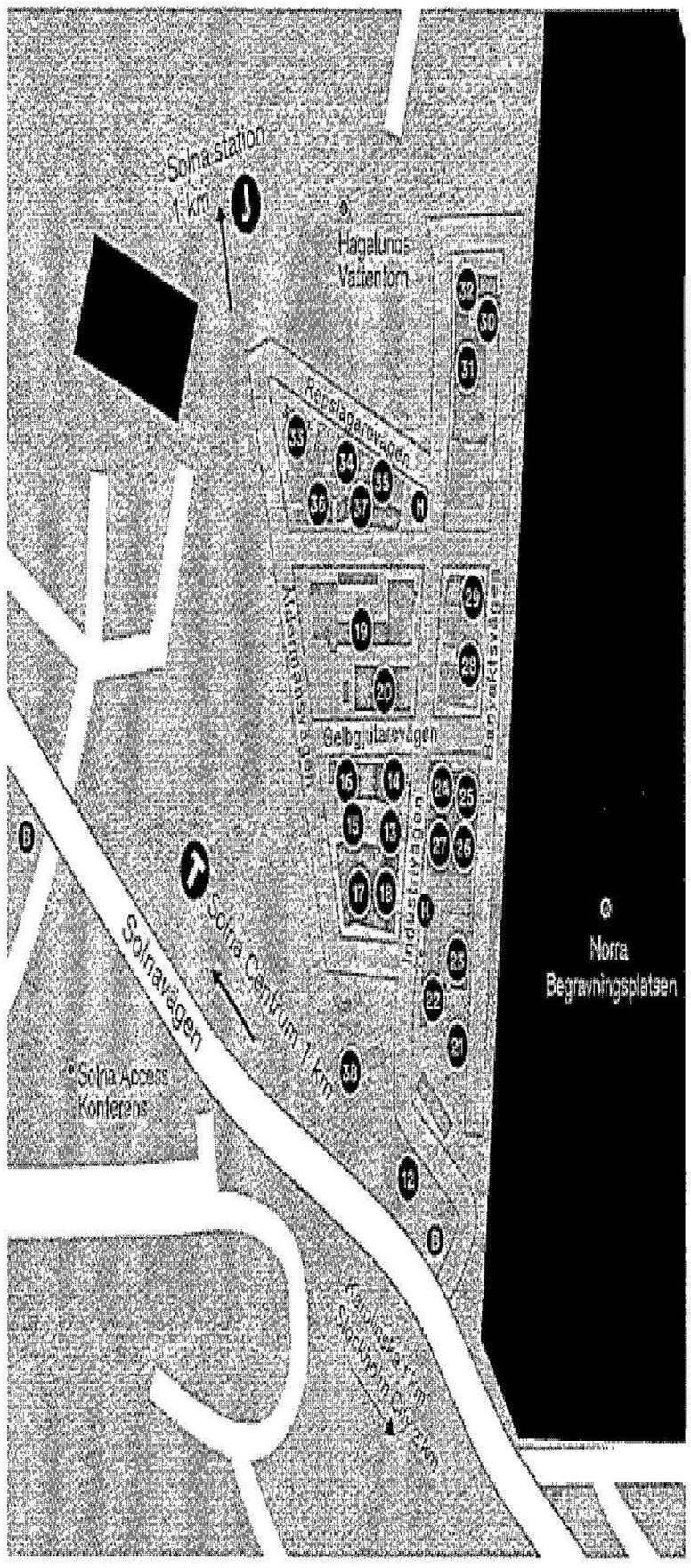
	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Hagalund									
12	Banvakten 1			Industrivägen 18–20	2 813	0	2 102	4 915	1959, 2021	33
13	Gelbgjutaren 3			Industrivägen 10A–B	0	0	0	0	1946	10
14	Gelbgjutaren 4			Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	0	0	0	0	–	3
15	Gelbgjutaren 10			Ådermansvägen 15	0	0	0	0	–	2
16	Gelbgjutaren 13			Gelbgjutarevägen 7–9, Ådermansvägen 13	0	0	0	0	–	3
17	Gelbgjutaren 14			Ådermansvägen 17–21	0	0	0	0	1930	30
18	Gelbgjutaren 17			Industrivägen 12–14, Ådermansvägen 23	0	0	0	0	1959	36
19	Instrumentet 2			Fabriksvägen 5–7	1 922	0	1 164	3 086	1943, 1956	16
20	Instrumentet 5			Gelbgjutarevägen 4–6, Industrivägen 6	0	0	0	0	–	7
21	Kassaskåpet 1			Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	0	0	540	540	1943	0
22	Kassaskåpet 2			Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0	0	0	0	–	3
23	Kassaskåpet 4			Banvaktsvägen 24	2 105	0	387	2 492	1955	16
24	Kassaskåpet 9			Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	1 089	0	927	2 016	1945	9
25	Kassaskåpet 10			Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	1 341	0	959	2 300	1941	15
26	Kassaskåpet 15			Banvaktsvägen 20–22	0	0	6 461	6 461	1945	50
27	Kassaskåpet 16			Industrivägen 19–23	4 593	1 102	3 932	9 627	1939	49
28	Mjölner 3			Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13	2 220	1 250	1 087	4 557	1958	18
29	Mjölner 4			Banvaktsvägen 12, Fabriksvägen 1, Industrivägen 11	3 127	0	505	3 632	1990	32
30	Ugnen 3			Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0	0	0	0	–	1
31	Ugnen 4	●		Industrivägen 3–5, Banvaktsvägen 4–6	5 082	0	2 097	8 179	1971, 2007	67
32	Ugnen 7	●		Industrivägen 1, Källvägen 3	2 895	588	761	4 244	1986/2012	46
33	Volund 2			Ådermansvägen 3	1 114	0	0	1 114	2000	13
34	Volund 6			Repslagarevägen 5	0	0	665	665	1938	3
35	Volund 7			Repslagarevägen 3	0	0	1 305	1 305	1938	5
36	Volund 11			Fabriksvägen 10	0	0	1 904	1 904	1938	6
37	Volund 16			Fabriksvägen 6–8	87	0	2 971	3 058	1940	7
38	Ådermannen 1			Ådermansvägen 10, Industrivägen 16	900	0	42	942	1902	0
	Summa Solna/Sundbyberg				212 368	10 967	90 731	314 066		4 625
	Summa Humlegården				392 059	30 195	118 999	541 253		15 338

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C8BBC-C586-447B-93DD-16EA632DCBEB, Page 98 of 106.

ank=20250616.20250617119 32

TeamEngine E-Signing

Södra Hagalund


Solna station
1 km
Hagalunds Vattentorn
Solnavägen
Solna Centrum 1 km
Norra Begravningsplatsen
Solna Access Konferens
Ålderstigen
Ålderstigen
Ålderstigen

TeamEngine E-Signing

Flerårsöversikt

Resultaträkning

mkr	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	1978	1892	1726	1624
Fastighetskostnader	-526	-491	-474	-411
Driftöverskott	1452	1401	1251	1213
Resultat från extern förvaltning	–	–	–	–
Central administration	-45	-43	-51	-49
Övriga rörelsekostnader	-11	-2	-2	-
Finansnetto	-343	-336	-223	-224
Tomträttsavgälder	-18	-18	-18	-15
Förvaltningsresultat	1036	1002	959	925
Värdeförändringar fastigheter	180	-2 580	1139	2 582
Värdeförändringar derivat	-30	-508	826	295
Resultat före skatt	1186	-2 086	2924	3 801
Skatt	-244	-418	-591	-604
Årets resultat	942	1668	2333	3 197

Balansräkning

mkr	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	39 090	38 168	39 665	37 740
Tomträtt, nyttjanderättsillgång	589	589	589	546
Derivat	335	365	874	47
Övriga anläggningstillgångar	6	7	7	6
Omsättningstillgångar	291	350	361	280
Likvida medel	906	480	282	254
Summa tillgångar	41 217	39 960	41 778	38 876
Eget kapital	22 872	21 952	23 611	21 223
Uppskjuten skatteskuld	3 856	3 714	4 215	3 596
Långfristiga räntebärande skulder	12 058	10 142	11 792	10 264
Derivat	–	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	741	708	716	737
Kortfristiga räntebärande skulder	883	2 755	843	2 421
Övriga kortfristiga skulder	808	688	601	535
Summa eget kapital och skulder	41 217	39 960	41 778	38 876

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C2BBC-C586-447B-93DD-18EA532DC8EB, Page 100 of 106,

ank=20250616.20250617119 34

TeamEngine E-Signing

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	541 257	512 099	508 454	522 095
Fastigheter, antal	60	60	59	58
Fastigheter marknadsvärde, mkr	39 090	38 168	39 665	37 740
Uthyrningsgrad, %	91	93	92	93
Överskottsgrad, %	73	74	73	75
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	–	93	–	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	–	1252
Investeringar i egna fastigheter, mkr	742	990	786	676
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,9	2,3	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år[1]	3,8	4,4	3,8	4,1
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,1	3,0	3,6	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1	5,5	6,3
Belåningsgrad, %	30,8	32,5	31,1	32,9
Skuldkvot, ggr	8,7	9,1	10,3	11,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,5	0,5
Soliditet, %	55,5	54,9	56,5	54,7
Eget kapital, mkr	22 872	21 952	23 611	21 223
Avkastning på eget kapital, %	4,2	–7,3	10,4	16,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	–4,3	7,8	10,6
Substansvärde, mkr	22 605	21 662	22 917	21 185
Substansvärde per aktie, kr	31 878	30 548	32 317	29 876
Förändring substansvärde per aktie, %	4,4	–5,5	8,2	15,9
Övriga nyckeltal				
Antal anställda[2]	95	91	93	86

[1] Inkluderar effekt av kupongränta på räntederivat

[2] För 2022 och tidigare redovisas medeltalet anställda

Härledning av alternativa nyckeltal

Humlegården har ett antal alternativa nyckeltal i sin rapport. De alternativa nyckeltal som Humlegården anser mest väsentliga följer enligt nedan.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	1978,2	1891,9
Fastighetskostnader, mkr	–526,1	–491,4
Driftöverskott, mkr	1452,1	1400,5
Överskottsgrad, %	73	74

Substansvärde	2024	2023
Utgående eget kapital, mkr	22 871,6	21 952,2
Återläggning av derivattillgång, mkr	–335,5	–365,4
Uppskjuten skatt på derivattillgång, mkr	69,1	75,3
Substansvärde, mkr	22 605,2	21 662,1
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	31 878	30 548

Finansiella risker

Belåningsgrad	2024	2023
Räntebärande skulder, mkr	12 941,4	12 897,6
Avdrag likvida medel, mkr	–905,8	–480,1
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr	12 035,6	12 417,5
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	39 089,5	38 167,8
Belåningsgrad, %	30,8	32,5

Räntetäckningsgrad	2024	2023
Förvaltningsresultat, mkr	1035,8	1001,8
Återläggning av räntenetto, mkr	325,2	323,3
Justerat förvaltningsresultat, mkr	1361,0	1325,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 101 of 106.

ank=20250616.20250617111955

TeamEngine E-Signing

Definitioner

Humlegården presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS. Syftet med dessa nyckeltal är att komplettera analysen och möjliggöra en utvärdering av bolagets prestation för intressenter och företagsledningen.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Area, kvm[1)]
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Direktavkastningskrav, %[1)]
Bedömning av vilket krav på direktavkastning en investerare har för att investera på en marknad, vilket speglar risk och förväntningar om framtida värde.

Energiprestanda totalt, kWh/kvm[1)]
Total energi per kvadratmeter som innefattar energislagen värme, kyla och fastighetsel.

Hyresvärde, mkr[1)]
Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd[1)]
Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Marknadsvärde fastigheter, mkr[1)]
Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av ett värderingsobjekt på en fri och öppen fastighetsmarknad mellan olika marknadsaktörer. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Nettouthyrning[1)]
Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Orealiserad värdeförändring, %[1)]
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med summan av marknadsvärdet vid periodens ingång och periodens investeringar.

Projektfastighet[1)]
Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %[1)]
Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Återuthyrningsgrad, %[1)]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad, %
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Överskottsgraden visar den löpande intjäningsförmågan från förvaltningsverksamheten och motsvarar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter avdrag för fastighetskostnaderna.

[1)] Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4473-930D-16EA532DC6EB, Page 102 of 106.

anx=20250616.20250617119 36

TeamEngine E-Signing

FINANSRELATERADE DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %
Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.

Avkastning på totalt kapital, %
Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt totalt kapital.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Belåningsgraden används för att belysa den finansiella risken.

Driftöverskott, mkr
Intäkter minus fastighetskostnader (drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

Finansnetto, mkr
Finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter.

Genomsnittlig kapitalbindning, %
Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall för de externa räntebärande lånen på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken.

Genomsnittlig ränta, %
Genomsnittlig kupongränta för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa koncernens gällande räntenivå för de externa räntebärande skulderna på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning, %
Genomsnittlig kvarstående löptid till räntereglеringstidpunkt för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa ränterisken.

Räntetäckningsgrad, ggr
Förvaltningsresultat med återläggning av räntenettot (räntekostnader minus ränteintäkter) dividerat med räntenettot. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och för att bedöma den finansiella risken.

Skuldkvot, ggr
Genomsnittliga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med driftöverskott och central administration samt återläggning av avskrivningar. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Skuldsättningsgraden belyser företagets finansiella risk.

Soliditet, %
Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten.

Substansvärde, mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa. Substansvärdet visar ägarnas nettovärde i Humlegården.

Substansvärde per aktie, kr
Substansvärde dividerat med utestående antal aktier vid periodens utgång. Nyckeltalet visar substansvärdet per aktie.

Förändring substansvärde per aktie, %
Årets förändring av substansvärdet per aktie dividerat med ingående substansvärde per aktie. Förändring av substansvärdet visar periodens förändring av substansvärdet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4478-93DD-16EA532DC5EB. Page 103 of 106.

anl=20250616.20250617119337

TeamEngine E-Signing

Kontaktinformation

Kontakt

Anneli Jansson
Vd
08-678 92 01
anneli.jansson@humlegarden.se

Mikael Andersson
CFO
08-678 92 19
mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt
Marknads- och kommunikationschef
08-678 92 35
madeleine.castenvik@humlegarden.se

Information till kapitalmarknaden

Humlegården publicerar regelbundet information på bolagets hemsida, www.humlegarden.se. Här offentliggörs pressmeddelanden och finansiella rapporter. Långivarpresentationer sker på regelbunden basis.

Kalender

Bolagsstämma 2025	8 april 2025
Halvårsrapport 2025	juli 2025
Bokslutskommuniké 2025	februari 2026
Års- och hållbarhetsredovisning 2025	mars 2026

Foto: Emil Fagander (sid. 1, 4, 5, 6, 10, 17, 19, 20, 28, 43, 87, 92), Jonas Malmström (sid. 4, 5, 16, 38, 50, 55, 94), Michael Odelberth (sid. 3, 99), Michael Lasanta (sid. 93), Per-Erik Adamsson (sid. 8), Linus Flodin (sid. 18), Camilla Lindqvist (sid. 22), Adam Mörk (sid. 97).

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA632DC8EB, Page 104 of 108.

amk=20250616.20250617119238

humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN

ank=20250616.20250617111939

Hans Ljungkvist
Hans Ljungkvist
Date: 2025-03-18 12:58 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: hans@ljungkvistab.se

Jonas Rosman
Jonas Rosman
Date: 2025-03-18 13:13 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Vd
Signed via account: jonas.rosman@lfskaraborg.se

Anders Grånäs
Anders Grånäs
Date: 2025-03-18 13:13 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: anders.granas@dalarnas.se

Lars Hallkvist
Lars Hallkvist
Date: 2025-03-18 13:13 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: lars@gullack.se

Åsa Röhs
Åsa Röhs
Date: 2025-03-18 13:14 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Vd
Signed via account: asa.rohs@lfostgota.se

Anneli Jansson
Anneli Jansson
Date: 2025-03-18 13:15 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: anneli.jansson@humlegarden.se

Sten Magnus Dunér
Sten Magnus Dunér
Date: 2025-03-18 13:20 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: sten@niagara.se

Fredrik Sjölander
Fredrik Sjölander
Date: 2025-03-18 16:26 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: fredrik.sjolander@kpmg.se

ank=20250617/1940