20220623010500

Årsredovisning

för

Humlegården Partner 2 AB

559201-7064

Räkenskapsåret

2021–01–01 – 2021–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Humlegården Partner 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-15

Anneli Jansson

20220623010511

Årsredovisning

för

Humlegården Partner 2 AB

559201-7064

Räkenskapsåret

2021–01–01 – 2021–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010S2

Styrelsen för Humlegården Partner 2 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021–01–01 – 2021–12–31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är sedan 5 juni 2019 ett helägt dotterbolag till Humlegården Holding V AB, org. nr 559201-7007, med säte i Stockholm. Bolaget äger 50 % av andelarna i bolaget Utile Dulci 2 HB. Verksamheten består i huvudsak i att äga och förvalta andelarna i dotterbolaget. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har världen påverkats av Covid-19. Humlegården Partner 2 AB har haft en begränsad påverkan av rådande situation. Bolaget har starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas. Bolaget har ett starkt utgångsläge för att kunna hantera denna kris och klara av även sämre tider.

Flerårsöversikt (tkr)	**2021**	**2020**	**2019** (9 mån)
Resultat efter finansiella poster	58 839	67 310	0
Balansomslutning	816 443	1 769 961	1 703 826

Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet enligt BREEAM In-Use och enligt Miljöbyggnad.

Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 194 295
erhållet villkorat aktieägartillskott	689 710 291
årets vinst	48 204 073
	780 108 659
disponeras så att	
i ny räkning överföres	780 108 659

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010S3

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 949	1 512
		6 949	**1 512**
Rörelsens kostnader			
Adminstrations- och försäljningskostnader	2	-6 950	-1 523
Rörelseresultat		**-1**	**-11**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	51 296	52 325
Finansiella intäkter	4	7 621	14 996
Finansiella kostnader	4	-77	0
Resultat efter finansiella poster		**58 839**	**67 310**
Bokslutsdispositioner	5	0	-11 000
Resultat före skatt		**58 839**	**56 310**
Aktuell skatt	6	-9 327	-3 975
Uppskjuten skatt		-1 308	-1 091
Årets resultat*		**48 204**	**51 244**

* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010534

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	812 105	760 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 307	1 007 918
Övriga fordringar		31	1 233
		4 338	**1 009 151**
Summa omsättningstillgångar		**4 338**	**1 009 151**
SUMMA TILLGÅNGAR		**816 443**	**1 769 961**

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010555

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		689 710	1 689 710
Balanserad vinst eller förlust		42 194	-9 050
Årets resultat		48 204	51 244
		780 108	**1 731 904**
Summa eget kapital		**780 158**	**1 731 954**
Obeskattade reserver		21 010	21 010
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	2 650	1 342
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 766	1 511
Aktuella skatteskulder		10 859	14 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	1
Summa kortfristiga skulder		**12 625**	**15 655**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**816 443**	**1 769 961**

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010056

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50**	**1 680 660**	**1 680 710**
Årets resultat		51 244	51 244
Summa totalresultat		**51 244**	**51 244**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**50**	**1 731 904**	**1 731 954**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**1 731 904**	**1 731 954**
Årets resultat		48 204	48 204
Återbetalning aktieägartillskott		-1 000 000	-1 000 000
Summa totalresultat		**-951 796**	**-951 796**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**780 108**	**780 158**

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 500 aktier. Aktiens kvotvärde uppgår till 100 kronor per aktie.

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010157

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1	-11
Erhållen ränta		7 621	14 996
Erlagd ränta		-77	0
Betald skatt		-6 426	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 117**	**14 985**
Förändring av kortfristiga fordringar		949	-2 745
Förändring av kortfristiga skulder		-5 931	-2 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 865**	**10 179**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-4 355
Finansieringsverksamheten			
Återbetalda aktieägartillskott		-1 000 000	0
Årets kassaflöde		**-1 003 865**	**5 824**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 006 406	1 000 582
Likvida medel vid årets slut		**2 541**	**1 006 406**

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010S8

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Humlegården Partner 2 AB, org nr 559201-7064, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Humlegården Holding V AB, org nr 559201-7007 med säte i Stockholm.

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan 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.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2022.

Intäkter

Intäkter från förvaltningsuppdrag redovisas kvartalsvis samband med fakturering av tjänster.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010559

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Aktier och andelar i andra företag
Innehav av aktier och andelar redovisas till anskaffningsvärde i förekommande fall efter avdrag för nedskrivningar och tillägg för uppskrivningar. Aktiernas/andelarnas redovisade värde minskas genom nedskrivningar och återbetalningar av aktieägartillskott samt ökas genom investeringar inklusive lämnade aktieägartillskott samt uppskrivningar. Det redovisade värdet av andelar i handelsbolag och kommanditbolag ökas dessutom genom resultatandelar och minskas med gjorda uttag. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i aktier/andelar. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran avseende villkorad köpeskilling läggs på/reducerar anskaffningsvärdet för aktierna/andelarna.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas dessa till nominellt belopp, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Nedskrivningar
Nedskrivning av förvaltningsfastigheter, materiella anläggningstillgångar och aktier/andelar.
Bolagets redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

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. Prövning av nedskrivningsbehov avseende osäkra fordringar görs kvartalsvis.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010600

förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010061

Not 2 Ersättning till revisorerna

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Resultatandelar handelsbolag	51 296	52 325
	51 296	**52 325**

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	7 621	14 996
	7 621	**14 996**
Räntekostnader, övriga	-77	0
	-77	**0**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Periodiseringsfond	0	-11 000
	0	**-11 000**

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010 62

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-9 327	-7 717
Justering avseende tidigare år	0	3 742
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i ägt handelsbolag	-1 308	-1 091
Totalt redovisad skatt	**-10 635**	**-5 066**

Avstämning av skattekostnad

		2021-01-01 -2021-12-31		2020-01-01 -2020-12-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		58 840		56 310
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-12 121	21,4	-12 050
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-16		0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-11		0
Förändring uppskjuten skatt på temporära skillnader i ägt handelsbolag		0		42
Justering skatt föreg år		0		3 742
Övriga skattemässiga justeringar		1 512		3 200
Redovisad skattekostnad	**18,1**	**-10 635**	**9,0**	**-5 066**

Bolagsskatten uppgår till 21,4 procent från den 1 januari 2019 och sänks till 20,6 procent år 2021. Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende fastigheter har värderats till en skattesats om 20,6 procent.

Not 7 Andelar i handelsbolag

Humlegården Partner 2 AB innehar andelar i Utile Dulci 2 HB, men upprättar inte koncernredovisning då företaget och dess dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Humlegården Fastigheter AB (publ) ÅRL 1995:1554 Kap 7 §2.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	760 809	703 244
Förvärv		5 240
Resultatandelar handelsbolag	51 296	52 325
Uttag		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**812 105**	**760 809**
	812 105	**760 809**

20220623011063

Not 8 Förslag till vinstdisposition

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	42 194
erhållet villkorat aktieägartillskott	689 710
årets vinst	48 204
	780 109
disponeras så att	
i ny räkning överföres	780 109

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	**2020-12-31**
Fövaltningsfastighet, ägt handelsbolag	2 650	1 342
	2 650	**1 342**

Not 10 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolaget är Humlegården Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

	2021-12-31	**2020-12-31**
Transaktioner mellan koncernföretag, tkr		
Försäljning till andra koncernföretag	6 949	1 511
Inköp från andra koncernföretag	6 949	1 523
Ränteintäkter från andra koncernföretag	7 621	14 996
Fordringar på andra koncernföretag	1 766	1 511
Skulder till andra koncernföretag	1 766	1 511

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623011064

Not 11 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Anneli Jansson
Ordförande

Mikael Andersson

Monica Bodell

Peter Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift

KPMG

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010 65

KPMG

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Humlegården Partner 2 AB, org. nr 559201-7064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Humlegården Partner 2 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Humlegården Partner 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Humlegården Partner 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, *modifiera* uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623010566

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Humlegården Partner 2 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Humlegården Partner 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557469264206 Signerat MA, MB, PL, AJ1, AJ2

20220623011067

Verifikat

Transaktion 09222115557469264206

Dokument

552 Humlegården Partner 2 AB 210101-211231
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2022-05-15 21:09:07 CEST (+0200) av Jonas Alm (JA)
Färdigställt 2022-05-23 13:23:31 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Alm (JA)
Humlegården Fastigheter AB
jonas.alm@humlegarden.se
+46725197013

Signerande parter

Mikael Andersson (MA)
mikael.andersson@humlegarden.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL ANDERSSON"
Signerade 2022-05-16 18:18:12 CEST (+0200)

Monica Bodell (MB)
monica.bodell@humlegarden.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Monica Sofia Bodell"
Signerade 2022-05-16 21:26:52 CEST (+0200)

Peter Lind (PL)
peter.lind@humlegarden.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Peter Nilsson Lind"
Signerade 2022-05-18 13:25:06 CEST (+0200)

Anneli Jansson (AJ1)
anneli.jansson@humlegarden.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELI JANSSON"
Signerade 2022-05-20 15:16:13 CEST (+0200)

Anders Jerkeryd (AJ2)
anders.jerkeryd@kpmg.se

Verifikat

Transaktion 09222115557469264206

20220623011068

BankID

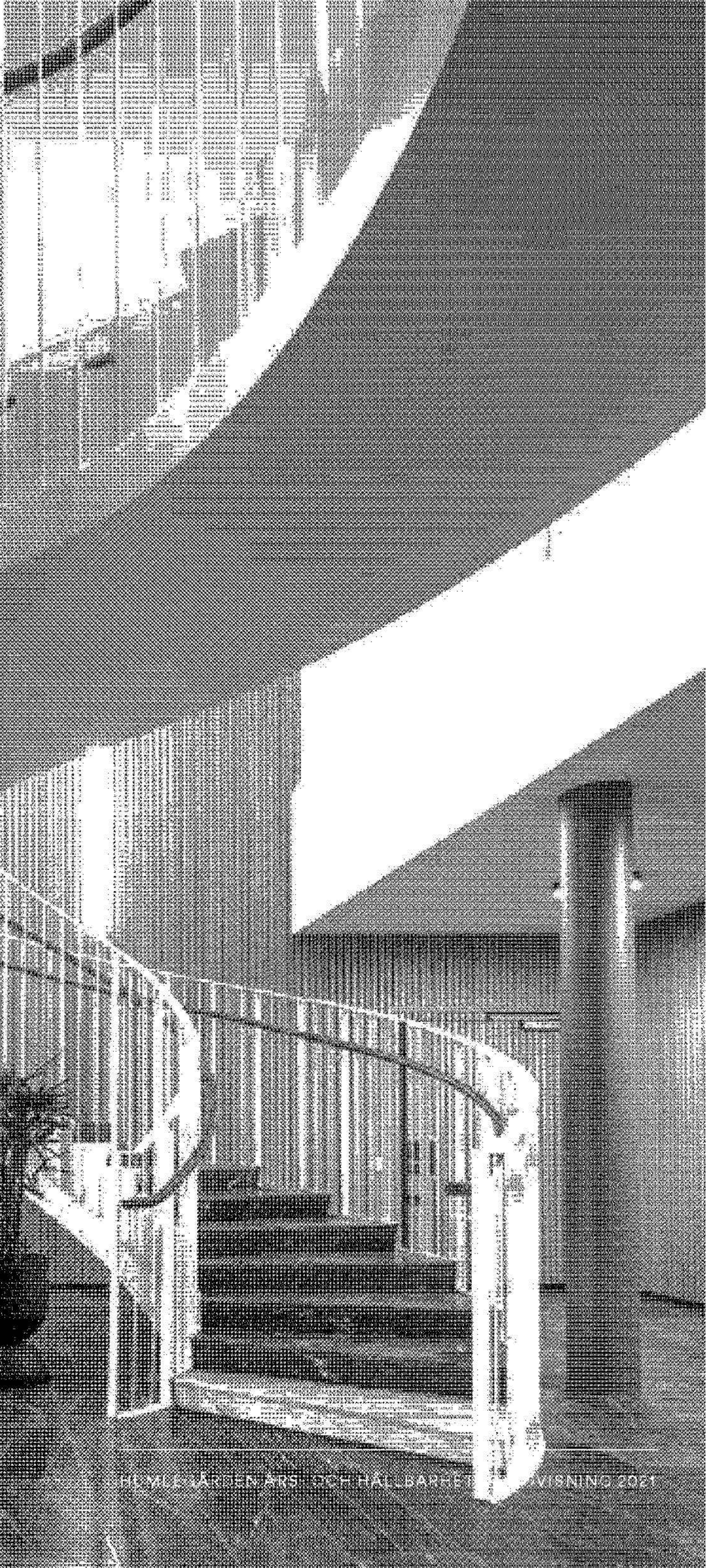
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Jerkeryd"
Signerade 2022-05-23 13:23:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Års- och hållbarhets-redovisning 2021



Vi skapar platser där man vill vara och dit man vill återvända.



Innehållsförteckning

Inledning

Om Humlegården 4
2021 i korthet 5
Vd har ordet 8
Marknad 11
Hur anpassar man kontoret för nya arbetssätt och en digifysisk vardag? 14
Trender 15
Humlegården Labs fångar omvärldstrender 17

Verksamheten

Mål, strategier och värdeskapande 19
▩ Hållbarhetsstrategi 22
Mål och måluppfyllelse 23
▩ Mål och måluppfyllelse hållbarhet 24
Vårt erbjudande 25
CAIA Cosmetics 26
Attraktiva platser 27
Konst i fokus på Linnégatan 28
Medarbetare 29
Premiär för Humlegårdens podcast 32
Våra områden 33
Våra kunder 36
Budbee valde Norra Station 38
Våra fastigheter
Förvaltning 39
Fokus på digital transformation 40
Att tänka långsiktigt är att tänka i cirklar 41
▩ Fokus på klimatneutralitet 42
Vår klimatfärdplan 44
Minskar energianvändning med artificiell intelligens 47
Förändring av fastighetsvärdet 48
Projekt 49
Hagastaden – en ny stadsdel växer fram 53
Finansiering 54
100 procent grön finansiering 57

Finansiella rapporter

Innehållsförteckning 59
Förvaltningsberättelse 60
Risker och riskhantering 63
▩ Risker och riskhantering hållbarhet 66
Räkningar 69
Noter 77
Årsredovisningens undertecknande 96
Revisionsberättelse 96

Styrning

Bolagsstyrning 100
Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten 102
Ägarstruktur 103
Styrelse 104
Företagsledning 105
▩ Hållbarhetsstyrning 106
▩ GRI-index 108

Övrigt

Fastighetsförteckning 111
Flerårsöversikt 116
Definitioner 119
Kontaktinformation 121

= Granskad årsredovisning
▩ = Hållbarhetsredovisning

Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj. Vi ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp. Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Vi är den sjunde största fastighetsägaren på Stockholms kontorsmarknad.

På Humlegården strävar vi efter att utveckla hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Det skapar vi genom en aktiv fastighetsförvaltning och utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion samt utveckling av befintliga fastigheter.

Vi har 86 anställda och äger 58 fastigheter till ett värde om 37,7 miljarder kronor (31 december 2021).

2021 i korthet

Hyresintäkter

1 624 mkr

2020: 1 587 mkr

Förvaltningsresultat

925 mkr

2020: 920 mkr

Substansvärde

21,2 mdkr

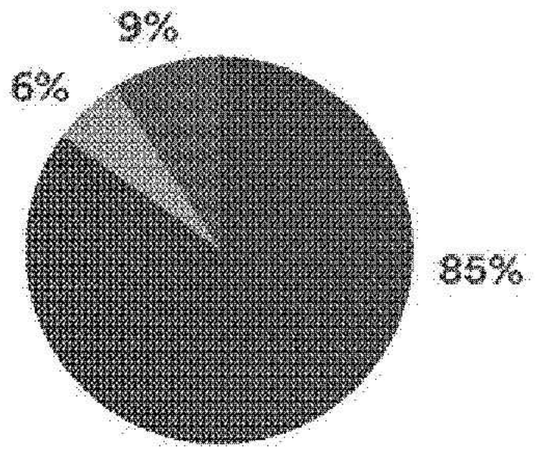
2020: 18,3 mdkr, +15,9 procent

Andel grön finansiering

100 procent

2020: 85 procent

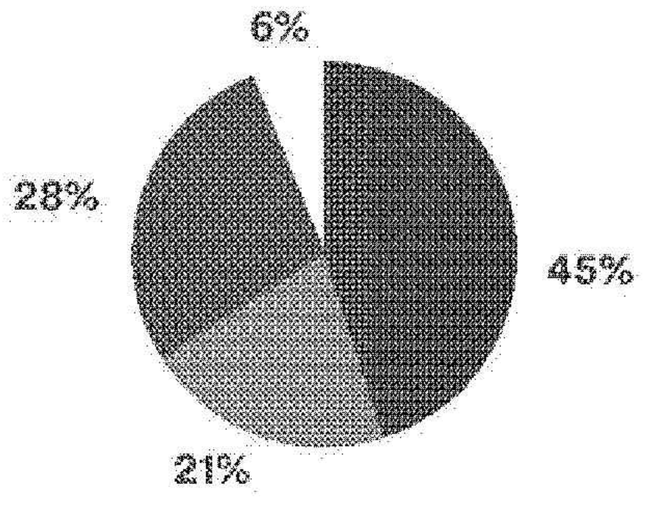
Hyresvärde per lokaltyp[1]



- Kontor 1 496 mkr/85%
- Butik/Restaurang 107 mkr/6%
- Övrigt 166 mkr/9%

1) Exklusive parkering

Marknadsvärde per område



- Stockholm city 16 798 mkr/45%
- Gärdet/Hagastaden 8 004 mkr/21%
- Solna strand 10 606 mkr/28%
- Övriga områden 2 332 mkr/6%

Nyckeltal

	2021	2020
Hyresintäkter, mkr	1 624	1 587
Hyresintäkter, mkr (jämförbart bestånd)	1 492	1 458
Nettouthyrning, mkr	34	–27
Hyresökning vid omförhandling, %	17	20
Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte tillträdda hyresavtal, %[1]	93	92
Driftöverskott, mkr	1 213	1 206
Driftöverskott, mkr (jämförbart bestånd)	1 127	1 124
Överskottsgrad, %	75	76
Finansnetto, mkr	–224	–235
Förvaltningsresultat, mkr	925	920
Marknadsvärde, mkr	37 740	35 735
Värdeförändringar, mkr	2 582	632
Resultat efter skatt, mkr	3 197	1 121
Förändring substansvärde per aktie, %	15,9	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,0
Belåningsgrad, %	33	39
Avkastning på eget kapital, %	16,3	6,4
Antal fastigheter, st	58	59
Yta, tkvm	522	550
Andel miljöcertifierad LOA, %[2]	97	95

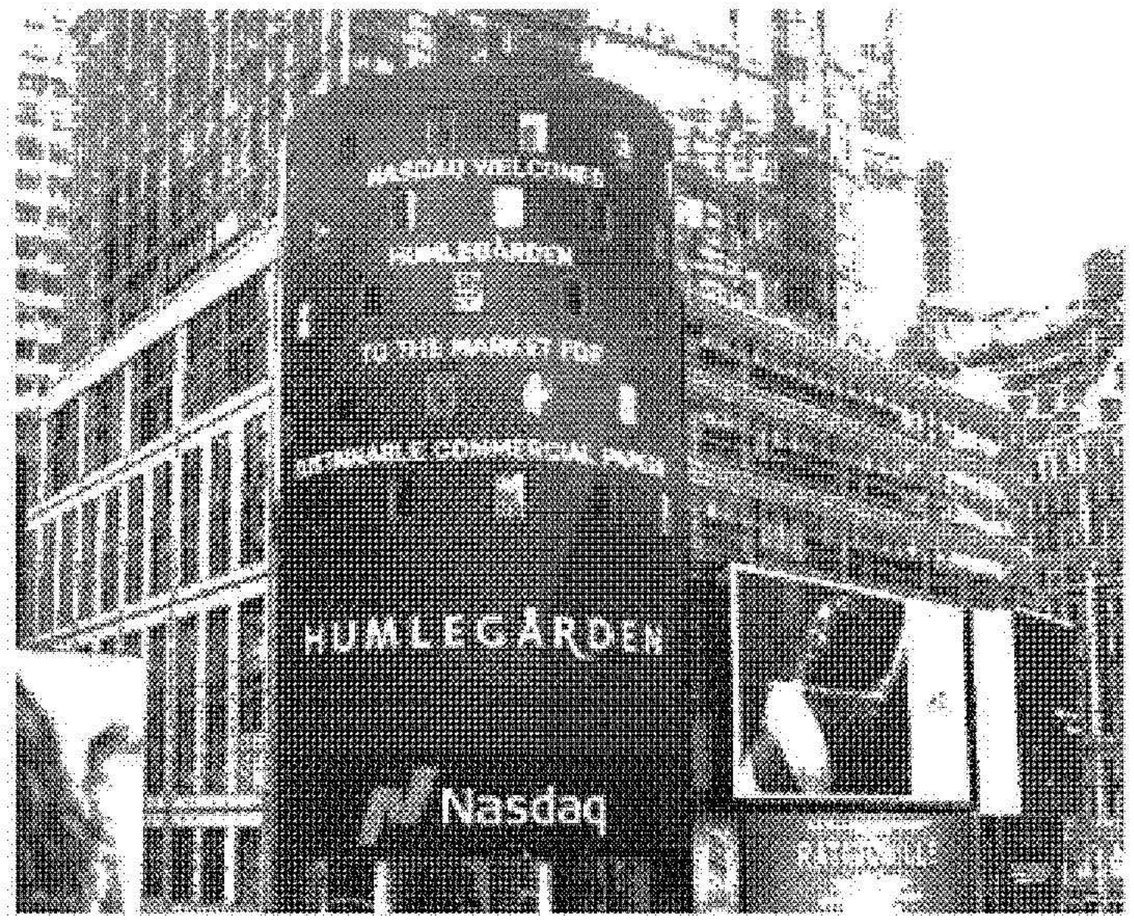
[1] Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2021 uppgick till 92 procent (91, exklusive tecknade men inte tillträdda hyresavtal.

[2] Andel miljöcertifierad lokalarea (LOA) med undantag för fastigheter med kommande ombyggnadsprojekt samt fastigheter i förvaltning, se sidan 110–114.

Händelser under året

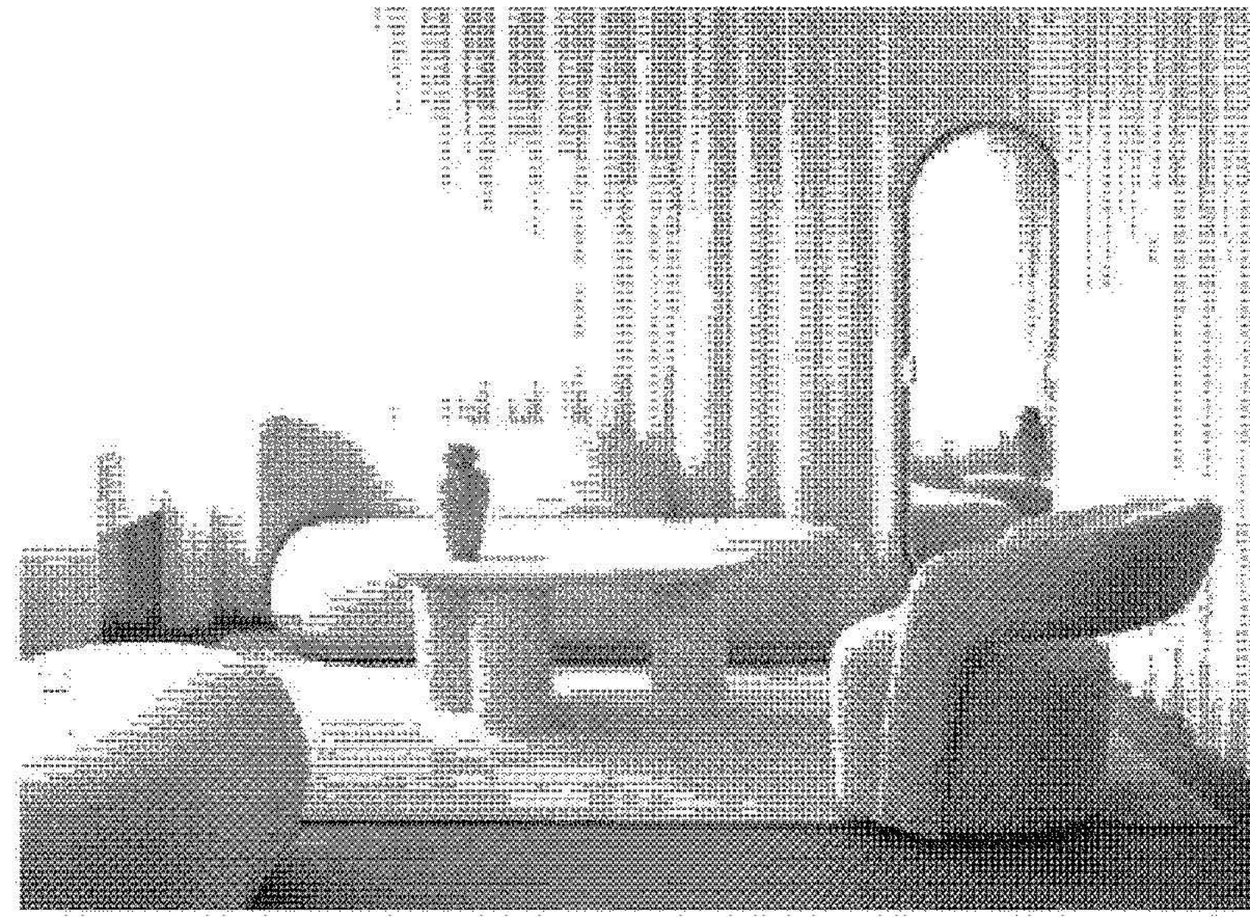
100% grön finansiering

I juni 2021 blev vi ett av få fastighetsbolag i världen som emitterat gröna företagscertifikat. Dessa listades på Nasdaq Stockholms Sustainable Commercial Paper. Detta var ett viktigt steg mot en verklig milstolpe, som uppnåddes i september 2021 då 100 procent av vår finansiering blev grön. Satsningen på grön finansiering är en central del i vårt hållbarhetsarbete och bidrar till utvecklingen av hållbara fastigheter och stadsmiljöer.



CAIA Cosmetics flyttar in

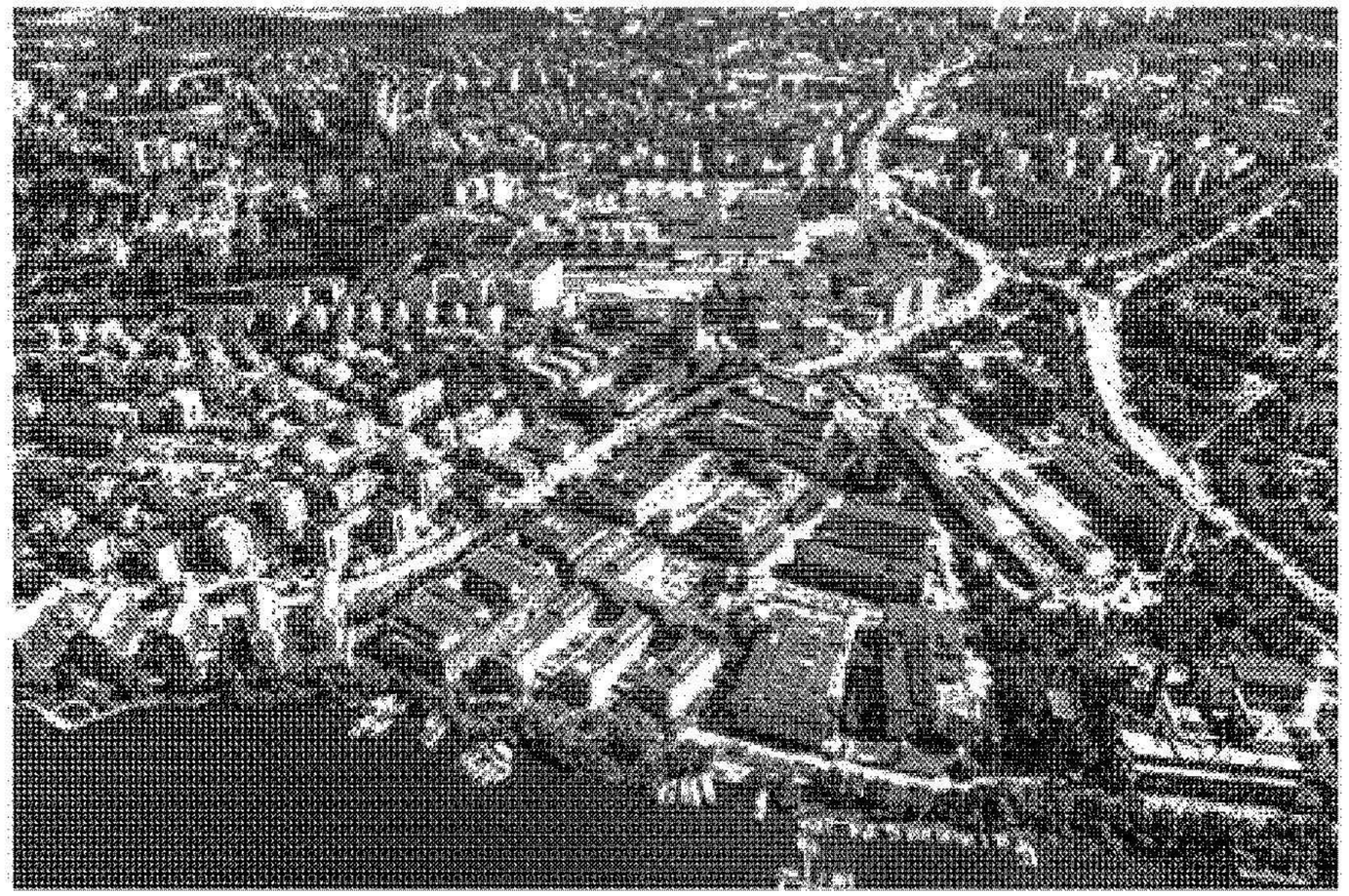
Snabbväxande CAIA Cosmetics valde Humlegården och en etablering vid Engelbrektsplan för sitt nya kontor. Under hösten 2021 flyttade det uppmärksammade skönhetsvarumärket in i lokalerna. Ambitionerna har varit höga och resultatet liknar inget annat. Kontoret på Biblioteksgatan 29 sträcker sig över cirka 700 kvm, med utsikt över Humlegården och Engelbrektsplan. I lokalerna finns förutom flexibla arbetsplatser, mötesrum och gemensam lounge även en studio om 150 kvm som används för fotograferingar och event.





Klara City View – markanvisning i bästa läge

I september 2021 stod det klart att Stockholms stad valde Humlegården för den eftertraktade markanvisningen Klara City View, belägen intill Centralstationen och Waterfront. Här är målsättningen att uppföra kommersiella lokaler om cirka 15 000 kvm med fokus på kontor. Klara City View utmärks genom läget, som tveklöst är ett av Stockholms absolut bästa. Här ser vi en sällsynt möjlighet att tillföra värden till platsen som bidrar till staden och stockholmarna. Vi vill göra Klara City View till en av Stockholms mest intressanta och attraktiva platser.



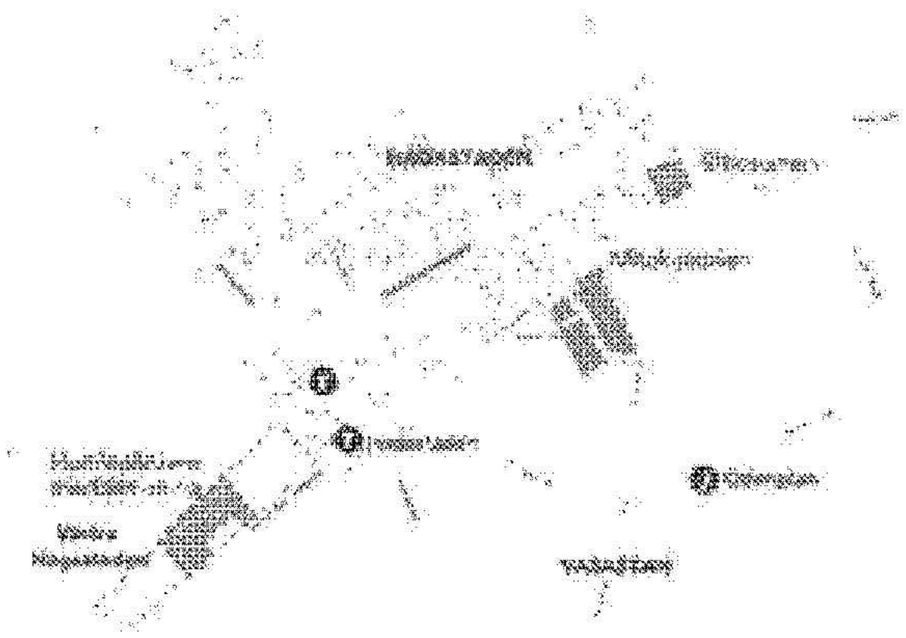
Utvecklingen i Solna strand fortskrider

I september 2021 tecknades en principöverenskommelse med Solna stad avseende en markanvisning intill Mälarbanan i Solna strands norra delar. Markanvisningen avser kontor med en total bruttoarea om cirka 40 000 kvm fördelat på tre kvarter. Här möjliggörs en fortsatt utveckling av stadsdelen, där Humlegården genomfört flera stora satsningar de senaste åren. Under året har Humlegården även avyttrat kontorsfastigheten Aprikosen 3 i Solna strand. Köpare var Castellum. Genom försäljningen realiserades en mycket stark värdeutveckling, det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 987 mkr.



Succé för Brasserie Astoria på Nybrogatan

Stjärnkrögaren Björn Frantzén letade länge efter rätt lokal för sin idé, ett brasserie av internationellt snitt. Hösten 2018 inleddes arbetet med Brasserie Astoria, som fått sitt namn efter den biograf som tidigare huserade i Humlegårdens fastighet vid Nybrogatan på Östermalm. I mars 2021 stod restaurangen klar och resultatet har fått stor uppmärksamhet och har på kort tid etablerats som en självklar destination i Stockholm.



Humlegården stärker närvaron i Hagastaden

I Hagastaden växer en ny, spännande stadsdel fram. I februari stärkte Humlegården sin position i området genom en ny markanvisning avseende kontor och bostäder i västra Hagastaden. Kombinationen av kommersiella lokaler och forskar-/talangbostäder ska bidra till visionen om att göra det framväxande Hagastaden till ett av världens främsta områden för life science.

Vd-kommentar

Vår marknad har även 2021 präglats av pandemin. Diskussionen om hur och var vi vill arbeta har fortsatt, men synen på kontorets roll som mötesplats har utvecklats positivt i takt med en ökande insikt om vikten av att träffas fysiskt. Vi mår bra av att träffa andra människor, och det är viktigt att arbeta i ett inspirerande sammanhang. Vårt erbjudande möter kundernas efterfrågan väl och vi levererar ett starkt resultat.

Humlegården har fortsatt siktet inställt på tillväxt, med stabilitet och finansiell styrka som viktiga grundförutsättningar. Att vi precis fått en höjd kreditrating genom en BBB+ rating av S&P är mycket glädjande och ett bra kvitto på att vi är på rätt väg. Det är i allt fler sammanhang viktigt att vara en långsiktig och stabil part. Att kunder, investerare, kommuner och medarbetare väljer Humlegården är en bekräftelse på vårt arbete och vår strävan mot att utvecklas och göra saker bättre – varje dag.

Vi fokuserar på mötesplatser i attraktiva lägen med närhet till spårbunden kollektivtrafik – en positionering som möter efterfrågan väl i en tid då alla verksamheter söker intressanta sammanhang och lokaler som stödjer nya arbetssätt. Intresset för kontorets strategiska betydelse för verksamheten är stort, och vi har en nära dialog med våra kunder kring dessa frågor. Vi har under året även utvecklat vår rådgivningsverksamhet ytterligare.

Fortsatt starkt och stabilt resultat

Humlegården har haft ett mycket starkt år och vi är stolta över resultatet. Vi har haft en god efterfrågan på våra kontor och noterar fortsatt stabila nyckeltal, där pandemins effekter varit begränsade. Ett viktigt och framåtriktat nyckeltal är nettouthyrningen som 2021 uppgick till 34 mkr, den högsta sedan vi började rapportera detta 2018. Det visar att företagen ser ljusare på framtiden, har kraften och modet att satsa framåt och ser vikten av en attraktiv arbetsplats. Vi ser det även som ett kvitto på att vårt erbjudande möter efterfrågan väl.

”Vår stabilitet och finansiella styrka är viktiga grundförutsättningar.”

Årets resultat uppgick till 3 197 mkr vilket kan jämföras med fjolårets 1 121 mkr. Förvaltningsresultatet var i nivå med 2020 trots att fastigheter har sålts och frånträtts under året. Vi realiserade en mycket stark värdeutveckling i Solna genom försäljningen av kontorsfastigheten Aprikosen 3. Marknadsvärdet på fastigheterna har ökat mer än 7 procent under 2021. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 37,7 mdkr. Substansvärdet per aktie ökade med 16 procent jämfört med förra året och på rullande fem år uppgår den genomsnittliga ökningen till 17 procent per år.

Ökade hyresintäkter och stor efterfrågan

Efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm generellt är stark, totalt sett något svagare än före pandemins utbrott men mer differentierad mellan olika lokaler och platser. Här är vi rätt



positionerade med bra kontorslokaler i attraktiva lägen där efterfrågan ökar.

Nyuthyrningarna summeras till över 31 000 kvm och de omförhandlade hyresavtalen har haft ökade hyresintäkter med i genomsnitt 17 procent. Av de kunder vi omförhandlat med under året har 76 procent valt att stanna kvar hos oss, ett viktigt nyckeltal som vi strävar efter att öka ytterligare.

Att skapa intressanta platser där man vill mötas kommer att bli allt viktigare framåt. Vi är mycket stolta över Brasserie Astoria, som slog upp sina porter hos oss på Nybrogatan under våren och snabbt etablerades som en självklar destination. Under våren 2021 stod det klart att snabbväxande CAIA Cosmetics valde att etablera sitt nya kontor hos oss vid Engelbrektsplan.

Stärker positionen inför framtiden

Vi fortsätter vårt arbete med att skapa framtidens hållbara arbets- och stadsmiljöer och arbetar aktivt med utvecklingen av de platser där vi är verksamma. Under året har inflyttningen påbörjats i Norra Station i Hagastaden och arbetet fortskrider i det nya kvarteret Origo i Solna strand.

I september 2021 stod det klart att Stockholms stad valt Humlegården för den mycket spännande markanvisningen Klara City View, i ett unikt läge mitt i city. Nu börjar en spännande resa, där vi tillsammans med Stockholms stad ska ta nästa steg i arbetet med att definiera den plan som ska göra Klara City View till en av Stockholms mest intressanta och attraktiva platser. I Hagastaden har vi tagit nästa steg genom ytterligare en markanvisning avseende kontor om cirka 22 000 kvm samt forskar- och talangbostäder. Vi har även möjliggjort en vidare utveckling av Solna strand genom en markanvisning i stadsdelens norra delar, nära Sundbybergs nya resecentrum. Tre goda exempel på hur vi fortsätter vår satsning på kontor i intressanta sammanhang och utmärkta kommunikationslägen.



Vårt hjärta klappar för Stockholm. För att lysa upp årets mörka månader tog vi i november 2021 initiativ till ett strålande hjärta som uppfördes på Engelbrektsplan. En symbol för gemenskap, kärlek och hopp.

Attraktivt investeringsobjekt

Långivarna visar ett fortsatt stort intresse för Humlegården som investeringsobjekt. I juni blev vi ett av de första fastighetsbolagen i världen att emittera gröna företagscertifikat. Några månader senare, i september 2021, stod det klart att vi uppfyllt ett av Humlegårdens viktigaste mål då vi uppnådde 100 procent grön finansiering.

Det finns en stark koppling mellan hållbar utveckling, attraktivitet i kapitalmarknaden och finansiell stabilitet i bolaget. Kraven är höga i det ramverk som definierar vilka typer av investeringar som finansieringen kan allokeras till. Det gör att den gröna finansieringen tydligt bidrar till vår utveckling av hållbara fastigheter och stadsmiljöer, samtidigt som det ger oss bättre finansieringsvillkor och sänkt refinansieringsrisk.

2022 inleddes med en höjd kreditvärdighet genom en BBB+ rating från S&P. Vi är väldigt stolta över detta och ser det som en bekräftelse på vår finansiella styrka.

Klimatfärdplanen visar vägen

Under 2021 antog Humlegården en klimatfärdplan som beskriver resan mot målet om att uppnå klimatneutralitet år 2045. Färdplanen tar utgångspunkt i tre byggstenar: veten-

skapligt validerade mål enligt Science Based Targets, ett hållbarhetsprogram för utvecklingsprojekt som visar hur vi kan gå från ord till handling samt formulerade målsättningar för en övergång till en mer cirkulär ekonomi. En viktig ledstjärna för vår verksamhet är även de tio principerna i FN:s Global Compact. Vi ger vårt fortsatta stöd till detta initiativ, som varit en del av vår strategi och dagliga arbete sedan 2017.

Senast år 2045 ska Sverige inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären. Det betyder att alla sektorer behöver bidra för att klimatmålet ska kunna nås. Jag är övertygad om att kraven kommer öka ytterligare på oss som arbetar med att utveckla fastigheter och städer. Bygg- och fastighetssektorn står för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser ur ett livscykelperspektiv, och vi måste därför på allvar få ner utsläppen från både vår nyproduktion och våra ombyggnationer, samt öka andelen återbrukat material.

Digital utveckling och ökad kundnytta

Det pågår ständigt teknikutveckling, där befintliga processer digitaliseras för att bli effektivare. Det som nu sker i Humlegården är ett breddat arbete med specifikt fokus på nyttan och mervärdet för våra kunder av att arbeta och mötas just i våra hus och på våra platser. Vi har under året lagt en ny plan för detta, där vi ska sätta grunden för ett digitalt gränssnitt som kan erbjuda våra hyresgäster, deras medarbetare och besökare servicetjänster och tillgång till delade resurser. Våra byggnader blir även alltmer uppkopplade och smarta.

Ytterst handlar det om att med teknikens hjälp kunna öka verkningsgraden i husen genom att ge fler människor möjlighet att enkelt och effektivt samutnyttja ytor, dela resurser och få tillgång till attraktiva tjänster – en prioriterad strategisk fråga för Humlegårdens utveckling mot ökad kundnytta, ökad hållbarhet och ökat fastighetsvärde.

Möta nya kundförväntningar

Humlegårdens fastigheter är väl positionerade i de delar av Stockholmsmarknaden där efterfrågan är fortsatt stark. Samtidigt ökar konkurrensen om kunderna, deras krav har förändrats och kommer att förändras ytterligare. Kontorsmarknaden befinner sig i ett systemskifte, där vi som fastighetsägare behöver förflytta oss från ett traditionellt arbetssätt och syn på uthyrning av lokaler mot ett nytt och utökat kunderbjudande. Det kommer inte längre duga att ha fina hus på rätt adresser, vi behöver också engagera oss mycket mer även i de kringfaktorer som tillsammans bidrar till att göra våra hus attraktiva att arbeta i.

Det är därför viktigare än någonsin att vi som organisation kan utveckla vårt erbjudande i form av mer flexibilitet, mer service och ännu mer attraktiva platser. Vägen framåt är tydlig. Det som fungerar bra idag behöver vårdas och uppmuntras, samtidigt som vi också behöver addera ny kompetens, nya funktioner och nya tankesätt på ett sätt som kan skapa synergier. Målet är att kombinera de kvaliteter Humlegården har idag med ett kundservicetänkande som genomsyrar hela organisationen och gör att Humlegårdens erbjudande uppfattas ännu starkare i morgondagens kontorsmarknad.

Fokus på tillväxt, värdeskapande och lönsamhet

De ökande kraven inom kontorssegmentet framåt kräver starka kluster i rätt lägen och en väl fungerande och framåtlutad affärsmodell. Vi har både ambition och kapacitet att växa och det finns strategiska skäl till att tillväxt är centralt. Det handlar om att försvara vår position i marknaden och stärka greppet om attraktiva platser. Att kunna bära strategiska investeringskostnader inom ny teknik, koncept och flexibilitet blir allt viktigare. Det skapar även förutsättning för långsiktig lönsamhet genom skalfördelar, lägre kapitalkostnader och ännu starkare position i marknaden. Dessutom är det viktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Den strategiska inriktningen ligger fast: vi ska fortsätta arbetet med kassaflödet, fokusera på att bli valda och omvalda av våra kunder samt skapa tillväxt genom förvärv och projekt. Allt med hållbarhet som en viktig utgångspunkt.

Ett bra utgångsläge

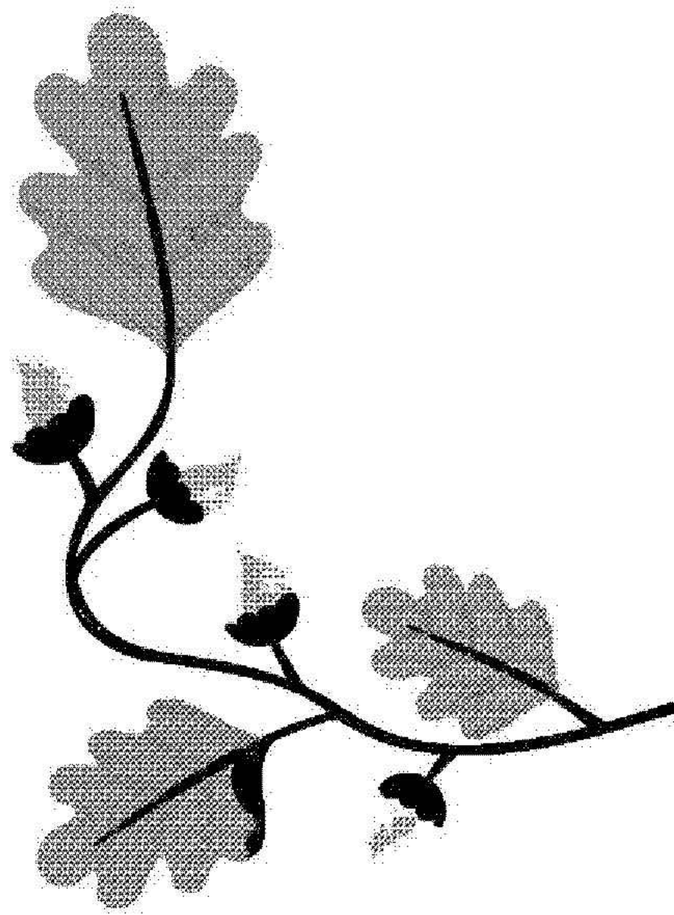
Jag är fortfarande övertygad om att ett nyfiket förhållningssätt framåt är viktigt. Som organisation måste vi vara lyhörda och kunna anpassa oss till nya förutsättningar. Det känns fantastiskt skönt att corona-restriktionerna hävdes den 9 februari 2022 och vi ser vi fram emot att Stockholm öppnar upp. Vi firade milstolpen gemensamt på kontoret. På Humlegården har vi inte saktat ner på takten, vi har inte ställt in utan ställt om. Handlingskraften och kreativiteten hos alla medarbetare har varit otrolig.

Jag vill rikta ett särskilt tack till alla mina fantastiska kollegor på Humlegården. Vi möter framtiden tillsammans och jag ser fram emot att arbeta vidare med alla de spännande möjligheter vi står inför.

Stockholm i mars 2022



Anneli Jansson
Verkställande direktör



Marknadsutblick

I takt med ökad tillgång till vaccin har världens samhällen sakta men säkert börjat hitta olika förhållningssätt till covid-19. Under året gick fastighetsbranschen för högtryck och transaktionsmarknaderna uppvisade nya rekord. Cushman & Wakefield summerar läget i svensk ekonomi, utvecklingen inom kontorssegmentet och transaktionsmarknaden.

Läget i svensk ekonomi

Året 2021 präglades av förhoppningar om att snart kunna återgå till en normal vardag. Efterfrågan på varor och tjänster var stor och världens finansmarknader visade på en stadig tillväxt.

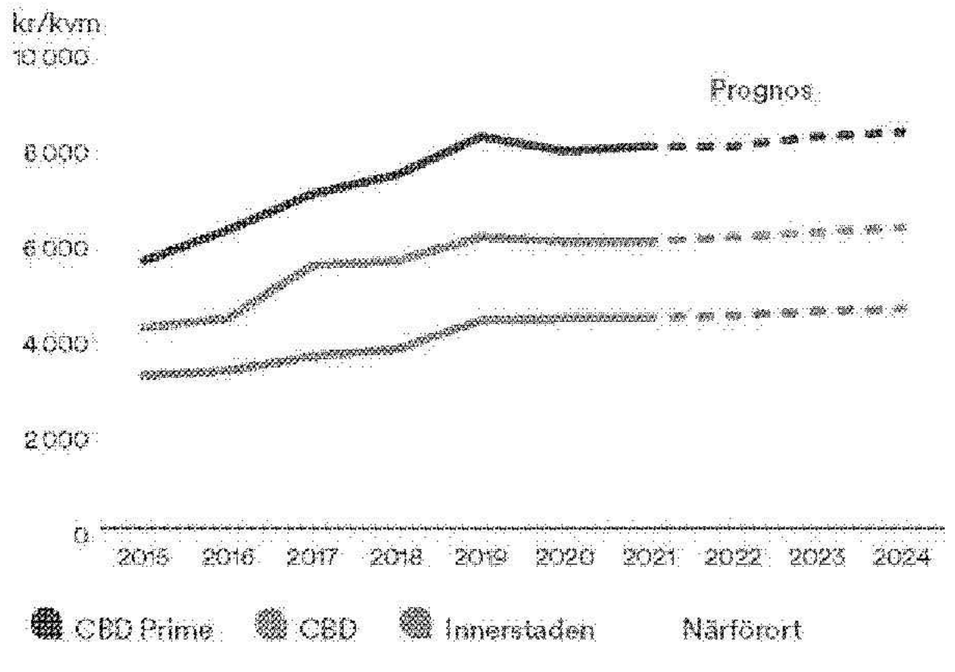
Svensk ekonomi visade en stark återhämtning under 2021 med en prognosticerad BNP-tillväxt om 4,9 procent. Detta trots att vissa branscher fortsatt drogs med leveransproblematik av varor och material. Hushållens ökade efterfrågan på varor och tjänster tillsammans med höga energipriser föranledde en ökad inflation, som i slutet av året mättes till 3,6 procent. Trots detta lämnade Riksbanken styrräntorna oförändrade. Arbetsmarknaden visade en god återhämtning under 2021 och arbetslösheten bedömdes av Konjunkturinstitutet uppgå till 8,9 procent vid årets slut. Motsvarande siffra innan pandemins utbrott låg på 6,8 procent i slutet av 2019, en nivå som förväntas uppnås först under 2023. Stockholm uppvisade en stark återhämtning under året och är en av tio europeiska städer där den ekonomiska tillväxten under 2021 förväntas överstiga nivåerna för 2019. Den nya Omikronvarianten av covid-19 medförde nya tuffare restriktioner i slutet av 2021, för att sedan vända till en mer positiv utveckling i början av 2022 då samhället återigen öppnades upp.

Kontorsmarknaden i Stockholm

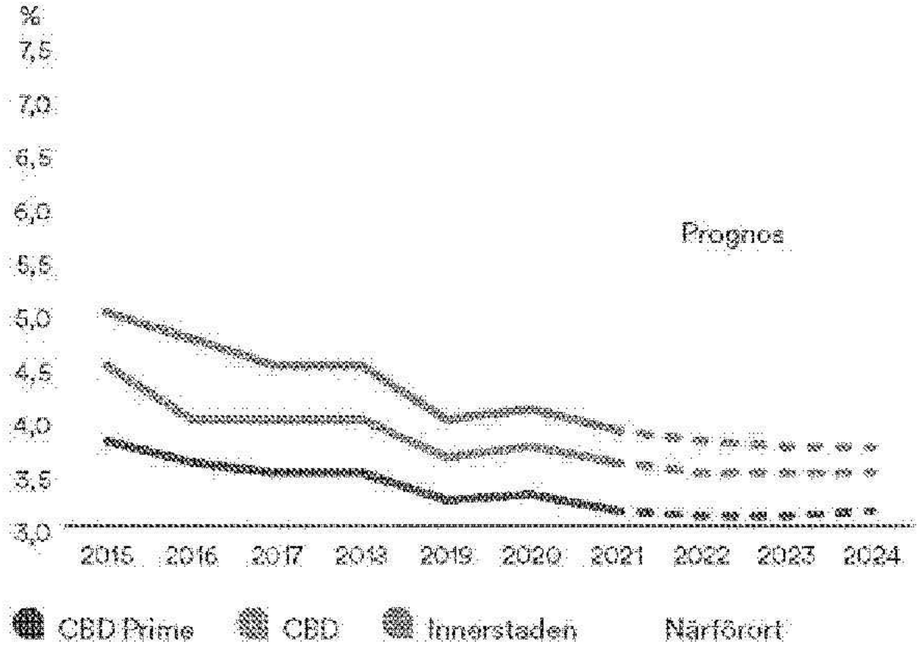
Med den ökande vaccinationstäckningen återkom anställda till kontoret i allt större utsträckning. Det var dock tydligt att en viss grad av flexibilitet och fortsatt möjlighet att arbeta hemifrån efterfrågades. Kontorets roll som plats för möten och kunskapsutbyte har förstärkts allt mer. Vid val av nytt kontor premieras lokaler med modern standard i lägen där de kollektiva trafikförbindelserna är goda och serviceutbudet brett. Viktigt för många hyresgäster är även att de finner ett sammanhang för sin verksamhet i närområdet. Miljöcertifierade kontorsbyggnader efterfrågas av allt fler hyresgäster.

Pandemin har lett till att vissa företag minskade ned kontorsytorna vid flytt eller omförhandling. Samtidigt syntes också en tydlig trend där en del företag istället valde att disponera om sina befintliga ytor. Den osäkerhet som pandemin medfört för många verksamheter avseende deras lokalbehov har tydligt förstärkt efterfrågan på flexibla kontorslösningar. Under 2021 stabiliserades hyresnivån för kvalitativa kontors-

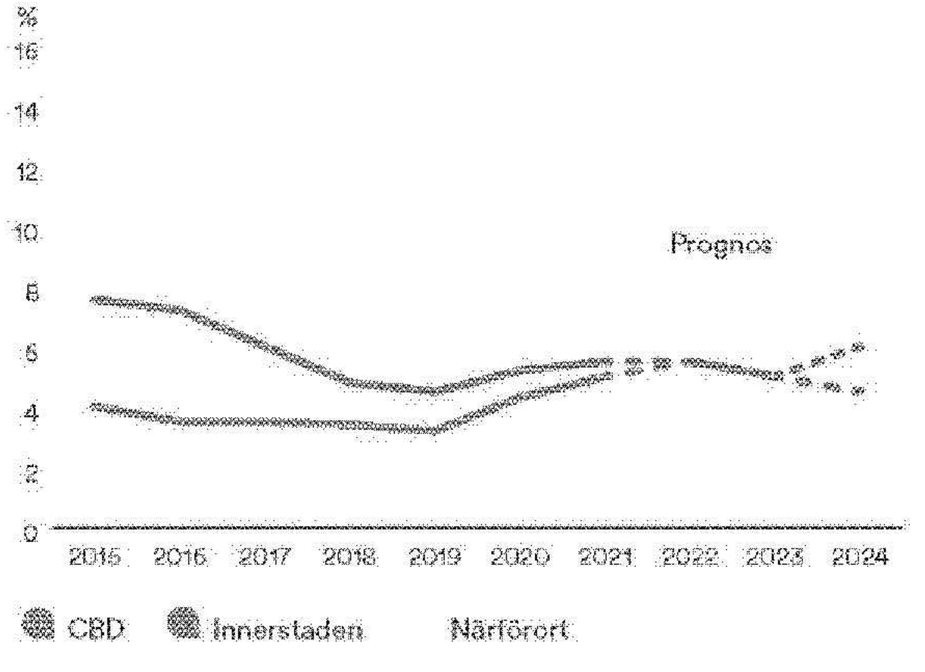
Hyror kontor



Yielder kontor



Vakansgrad kontor



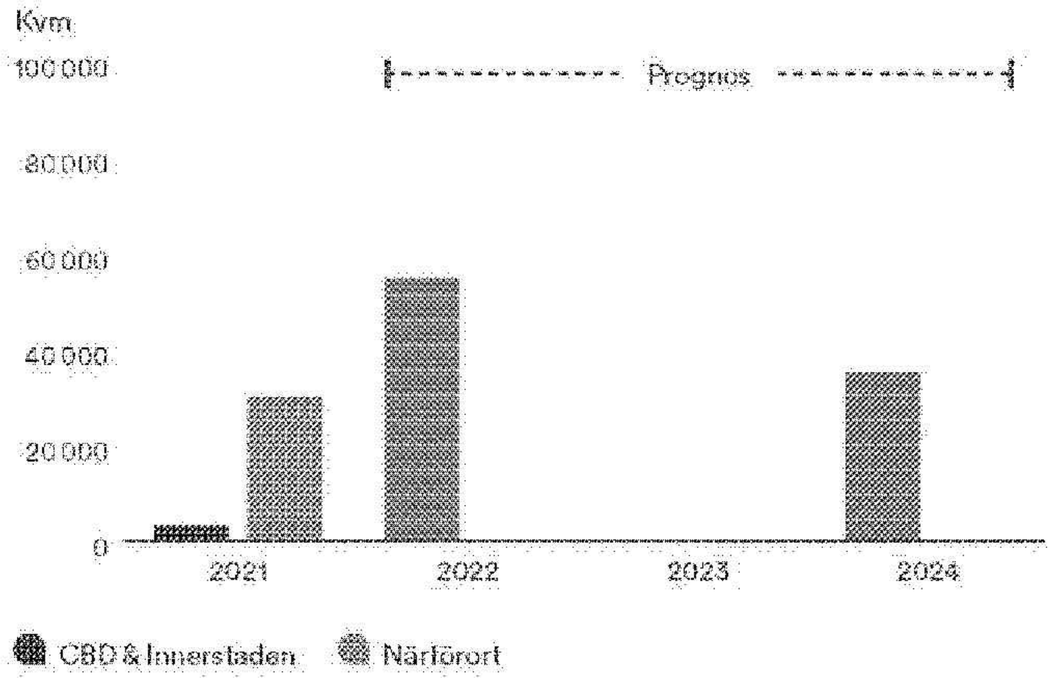
Källa: Cushman & Wakefield

lokaler i Central Business District (CBD) på en något lägre hyresnivå än vid toppen 2019 samtidigt som vakansgraden fortsatte stiga till dryga 5 procent vid årets slut, från de mycket låga nivåer som uppmättes innan pandemin. I slutet av året noterades en ökad efterfrågan från företag som utvärderat sina lokalbehov och eventuella flyttbeslut och den högre vakansgraden möjliggör nu för fastighetsägarna att finna nya lösningar för sina hyresgäster inom sitt bestånd. Övriga hyresnivåer bedöms ligga kvar på samma nivå som innan pandemin, men uthyrningsarbetet tenderar ta längre tid än innan pandemins utbrott. Antalet andrahandsuthyrningar ökade kraftigt, vilket bedöms få en negativ inverkan på hyresutvecklingen på medellång sikt. Fastighetsägare med en långsiktig syn på sina innehav har accepterat att vakanstalen kommer ligga något högre framöver, men att detta inte skall påverka hyressättningen. Olika typer av incitament såsom hyresrabatter och investeringsbidrag är nu mer vanligt förekommande vid nyteckning och omförhandling till en högre bashyra än tidigare.

Hyresnivåerna i övriga innerstaden samt i Stockholms närförorter förblev relativt oförändrade under året. Även dessa delmarknader uppvisade ökade vakansgrader, där hyresgäster i många fall förhyrt stora ytor som nu minskas ned.

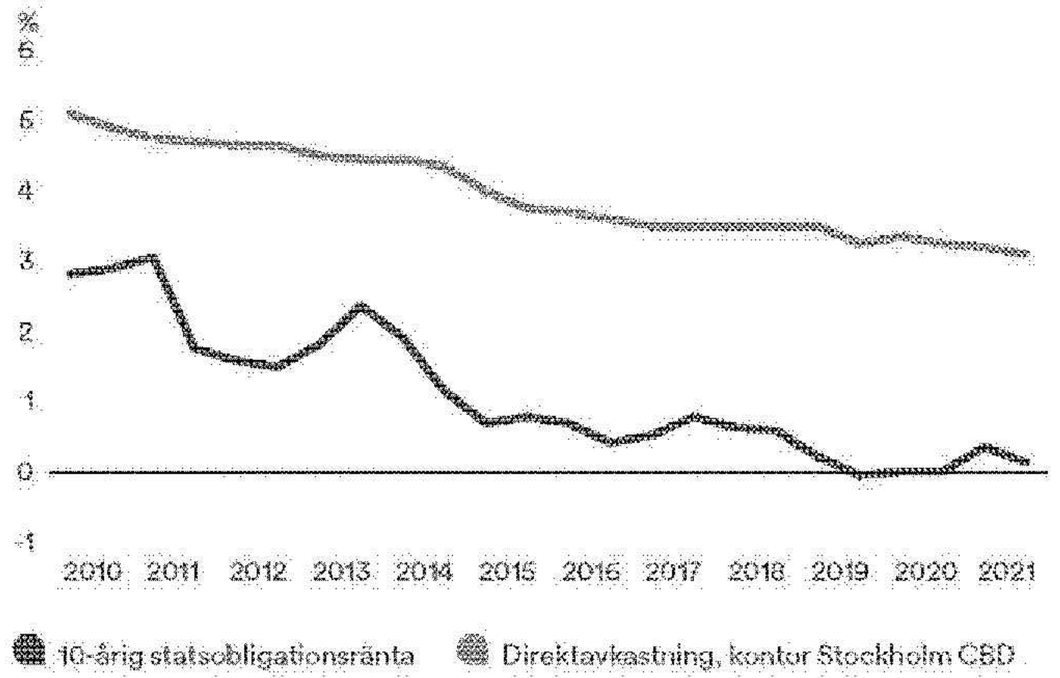
Kontorssegmentet står starkt som investeringsalternativ med fortsatt komprimerade avkastningskrav och stabila, höga hyresnivåer. Under 2021 startades flertalet nyproduktionsprojekt och stora kontorsvolymer är under konstruktion. Vid årets slut gick det dock även att konstatera att betydande volymer skjutits något ytterligare på framtiden. I Värtahamnen, Hagastaden och närförort finns ytterligare projekt som är möjliga att initiera, men där utvecklarna i de flesta fall gärna ser att en stor ankarhyresgäst tecknar avtal innan första spadtaget.

Färdigställda kontorsytor



Källa: Cushman & Wakefield.

Direktavkastning kontor & 10-årig statsobligationsränta 2010–2021



Källa: Cushman & Wakefield.

Sven Erik Hugosson
MRICS International Partner, Valuation & Strategic Advisory, Cushman & Wakefield:

Uthyrning av lokaler förväntas fortsatt ta något längre tid under det kommande halvåret än innan pandemins utbrott, efterfrågan är relativt god men utbudet har ökat. Framtidens kontor diskuteras flitigt bland många ledningsgrupper och framtida lokalbehov är inte helt lätt att prognostisera innan pandemin är över. Vi ser redan ett ändrat beteende vad gäller kontorsanvändning, men på sikt kommer tillväxten i Stockholmsregionen medföra att marknaden stabiliseras.

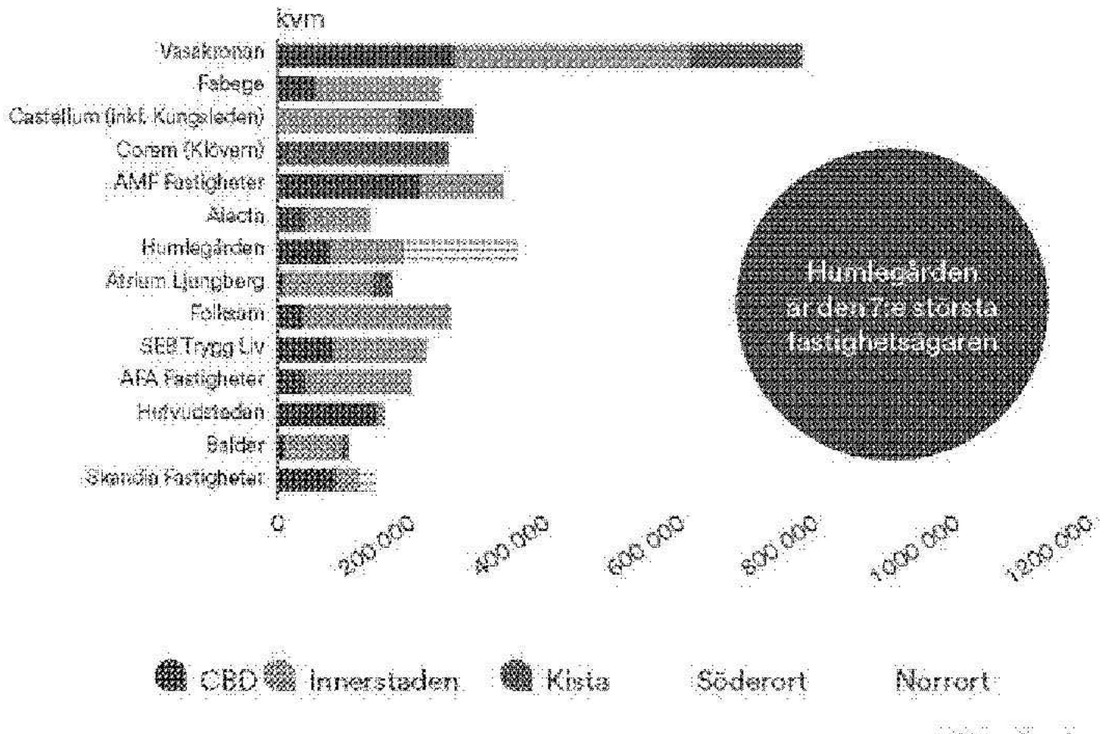
Ola Jacobsson
Partner, Capital Markets, Cushman & Wakefield:

Sannolikt har vi ökande räntenivåer under första halvåret 2022, vilket i teorin borde knuffa avkastningskraven uppåt. Denna rörelse motverkas dock av ett fortsatt hårt köptryck, då många aktörer har mycket kapital att placera. Gapet mellan avkastningskraven och statsobligationsräntorna är fortfarande på historiskt höga nivåer, så sannolikt kommer marknaden under 2022 vara stark nog att utmana de prisrekord som noterades för i princip samtliga segment under 2021.

Transaktionsmarknaden

Under 2021 har den svenska fastighetsmarknaden fullt ut visat sin attraktivitet och transaktionsvolymen har åter nått rekordnivåer. Transaktionsvolymen summerar till 389 miljarder kronor för 2021, vilket är mer än en fördubbling från året innan som summerade till 185 miljarder kronor. Flera stora uppköp och sammanslagningar av börsnoterade fastighetsbolag bidrog till den stora transaktionsvolymen samt att utbudet inte möter efterfrågan från det stora kapital som fortsatt finns tillgängligt på världens finansmarknader. Under året noterades rekordaffärer, både sett till volymer med fiertalet miljardaffärer och till låga avkastningsnivåer. Liksom förra året stod de utländska investerarna för närmare en fjärdedel av transaktionsvolymen. Kontorssegmentet utgjorde cirka 18 procent av volymen. ■

Största fastighetsägare i Stockholm, kvm kontor



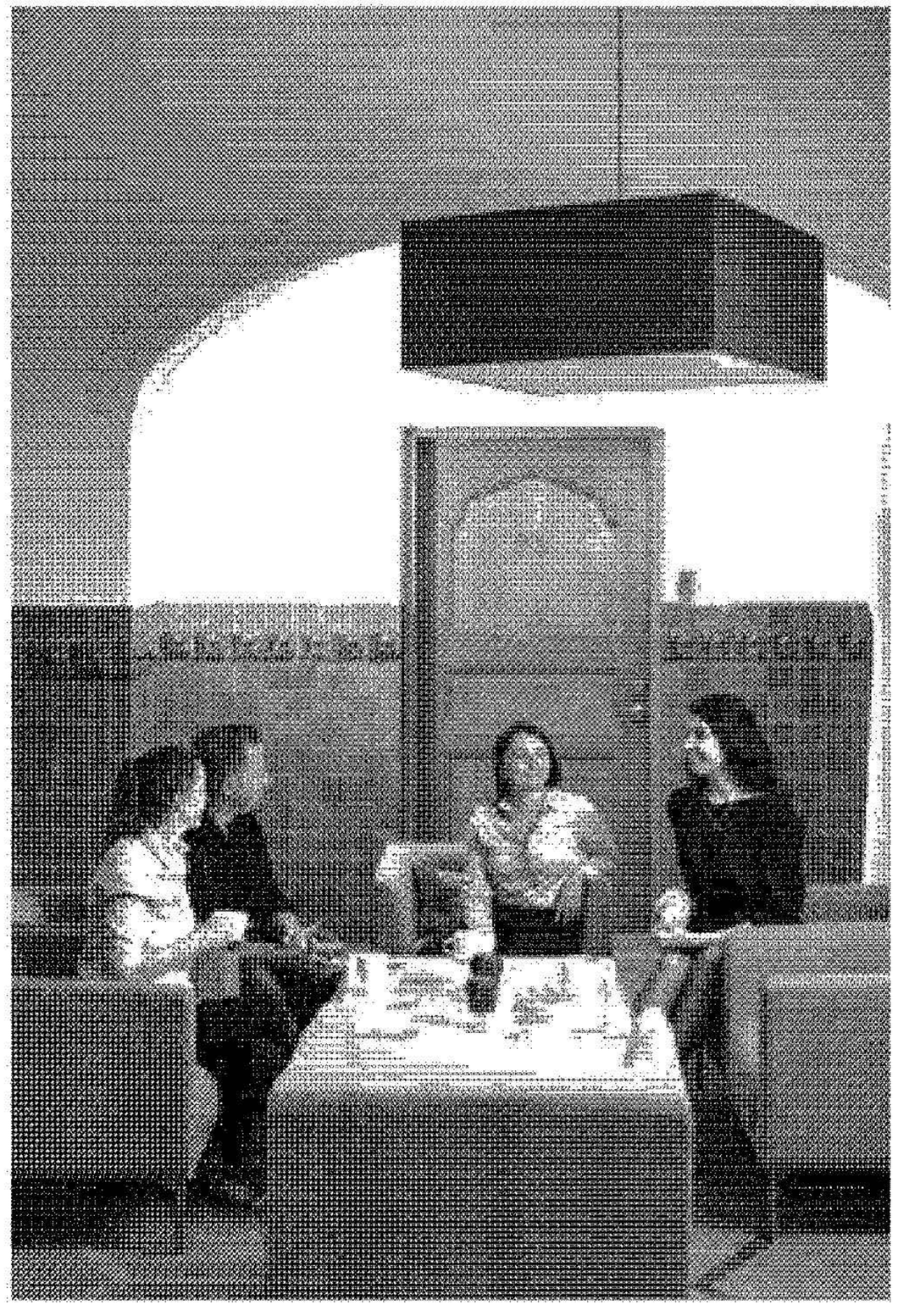
Källa: Savills.



Engelbrektsplan i Stockholm. Här äger Humlegården flera fastigheter.

Hur anpassar man kontoret för nya arbetssätt och en digifysisk vardag?

Nya arbetssätt och ett större fokus på kontorets roll belyser vikten av att ha en tydlig strategi. Hur ger man alla medarbetare de bästa möjliga förutsättningarna? Vi bad vårt uthyrningsteam om några smarta tips.



Många verksamheter kombinerar idag arbete på kontoret med arbete på distans. För att skapa ett attraktivt och funktionellt kontor, som blir ett verkligt nav i verksamheten, behöver man ha en tydlig strategi. Det viktigaste är att man tar utgångspunkt i verksamhetens arbetssätt – och anpassar lokalerna efter respektive kunds behov. Det finns mycket hjälp att få, både från fastighetsägare och experter inom arbetssätt och kultur. Här delar Humlegårdens uthyrningsteam, Lennart Öberg, Katarina Cygnaeus och Annelie Liljeqvist, med sig av sina bästa tips.

– En viktig del i arbetet med strategin för kontoret handlar om att beskriva hur man ska arbeta. När man definierar arbetssättet är det också bra att skapa spelregler som gör det enkelt och tydligt för alla medarbetare. Vad gäller på vårt kontor, hur ska vi tänka kring möten och hur nyttjar man alla verktyg och kanaler på bästa sätt?, säger Katarina Cygnaeus.

Skapa zoner för fokus och möten

En del företag kommer troligtvis att behöva förändra sina kontor för att möta de nya behov och förväntningar som vuxit fram under pandemin. Vi ser hybrider mellan arbete på kontor och arbete på distans. Vår vardag har blivit allt mer digifysisk.

– Digitala möten är här för att stanna, och våra arbetsdagar kommer bestå av både digitala och fysiska möten om vartannat, då kan man behöva göra anpassningar för att det ska fungera. Om man inte har flera små mötesrum kan det vara så enkelt som att man gör olika avdelningar på kontoret och speciella områden där man jobbar fokuserat och zoner där livliga möten och kreativitet står i fokus, berättar Annelie Liljeqvist, uthyrare.

Sammanhang, atmosfär och funktion viktigt

Även om många upplevt att hemmakontoret har fungerat bra är det också många som längtar till kontoret – och till kollegorna. För många arbetsgivare blir det nu viktigt att kontoret blir ett naturligt nav som medarbetarna aktivt väljer att åka till – snarare än att stanna hemma. Ett attraktivt kontor behöver erbjuda mer än bara en yta. Det handlar både om känslan och hur kontoret ser ut och är möblerat för att möta behovet av individuellt fokusarbete och kreativt utvecklande arbete. Lika viktigt är även att kontoret erbjuder det som medarbetarna behöver och det de inte har hemma. Här är det helheten och ett intressant sammanhang man är ute efter. Lokalerna är en viktig del i arbetsgivarvarumärket och måste stödja arbetssättet och erbjuda en inspirerande miljö.

– Många efterfrågar olika typer av tilläggstjänster som förenklar vardagen. Det ska vara enkelt att ta sig till kontoret och det ska finnas service och restauranger i närheten. Att skapa intressanta platser där man kan mötas tror vi kommer att vara särskilt viktigt framåt, avslutar Lennart Öberg.

Tre tips

- Formulera en strategi för ert arbetssätt och er fysiska, sociala och digitala miljö.
- Skapa bra förutsättningar i lokalerna – ytor som stödjer alla typer av moment och genomtänkta miljöer som bjuder på variation.
- Tänk på återbruk – en ny miljö behöver nödvändigtvis inte innebära nya möbler.

Trender: Vad händer i vår omvärld?

Hur påverkas Humlegårdens verksamhet av de stora omvärldstrenderna? Här fördjupar vi oss i några av de mest centrala frågorna inom stadsutveckling och arbetsliv och dess inverkan på såväl människa som miljö.

Hållbarhet, hälsa och hemvist

Ökade krav, risker och nya affärspotentialer gör att hållbarhetsarbetet växlas upp och tydliggörs. Ett av de ämnen som är högst på agendan är cirkularitet.

Vi ser ett växande intresse för kost, aktiv fritid och en strävan efter att uppnå work-life-balance. Det blir allt viktigare med miljöer som främjar välmående och återhämtning, men också trygghet och säkerhet. Människor söker sammanhang som ger fokus, inspiration och driv, men även avkoppling och bortkoppling.

Under pandemin ökade trygghetssökandet på grund av det snabbt föränderliga samhället, ökad instabilitet i omvärlden, oro för samhällsfunktioner och växande sociala slitningar. Det stora abstrakta får stå tillbaks för ett större fokus på det lilla konkreta.

När återgången till kontoret nu har påbörjats diskuteras människans förmåga till anpassning flitigt. Pandemin har belyst individens valmöjligheter och nya perspektiv på tillvaron påverkar livsstil och livsval. Här bidrar möjligheten till distansarbete och en större strävan efter trygghet, balans samt lugn och ro.

Stadens gröna oaser har spelat en viktig roll under pandemin, och fortsätter vara centrala frågor i utvecklingen av hållbara stadsmiljöer. Såväl stadsmiljöer som kontor förväntas stimulera alla våra sinnen.

Vår respons

Vår hållbarhetsstrategi, gröna ramverk för finansiering och klimatfärdplan tydliggör vårt fokus och ringar in de områden där vi kan bidra till en hållbar utveckling och skapa värde för våra intressenter. Ökade krav från myndigheter och investerare är att vänta, varför vi utvecklar vår hantering av hållbarhetsdata. Under året avslutades ett forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi. Nu arbetar vi för att integrera insikterna i våra processer.



Förväntningarna kring flexibilitet skapar större krav på oss i rollen som arbetsgivare, men också i värdeskapandet till våra kunder och i utformningen av våra fastigheter och platser. När vi utvecklar miljöer har vi människan i centrum. Vi vill skapa platser där människor vill vara och mår bra samt där de kan hitta det de behöver – från kognitiv kontemplation till inspiration eller effektivt arbete och avkoppling.

Logistik och tjänster i vardagen

Snabbt växande e-handel, tjänstefiering och delningslösningar ökar behovet av nya logistiklösningar. Det är en marknad med många nya aktörer som testar olika logiker och affärsmodeller. Konsolidering och standardiseringar är att vänta.

Arbetsplatsen blir allt mer flexibel och ytor används för flera funktioner samtidigt som vi ser nya tjänster växa fram. Här finns nya affärer och logiker att förstå och utforska.

De effekter som pandemin förde med sig kvarstår och präglar utvecklingen framåt. Ett exempel är e-handelns acceleration och det medföljande behovet av effektiva och smidiga leverans- och logistiklösningar. Infrastrukturen för detta är fortfarande en central fråga. Nyttjandet av fastigheter och ytor kommer spela stor roll för utvecklingen.

Intresset för nya lösningar kring mat och måltider i täta stadsområden är fortsatt stort. Konkurrensen är hård och vissa aktörer som tidigare fokuserade på leveranser direkt till kund har utvidgat sin affär till att även omfatta fysiska butiker.

Delningslösningarna och behov av flexibilitet samt service fortsätter att växa, med en ökad etablering av coworking som följd.

Vår respons

Vårt kunderbjudande stärks exempelvis genom rådgivningstjänsten ”Kontorskollen”, där kunder får stöd i frågor kopplat till strategi kring kontorets roll, dimensionering av ytorna och utveckling av arbetssätt. Vi erbjuder även färdiginredda, inflyttningsklara lokaler med korta kontrakt som vi kallar ”Startklart”. På alla de platser där vi är verksamma finns även



Origo är Humlegårdens senaste tillskott i Solna. Med [illegible] för satsningen är de gemensamma ytorna och det [illegible]

möjlighet att genom våra samarbetspartners nyttja konferensrum och arbetsplatser då behov uppstår.

Att möta våra kunders behov av flexibilitet, service och tjänster är även en central del i vår digitala strategi, där ett område fokuserar på utveckling av tjänster och funktioner som ska förenkla vardagen.

Vi följer utvecklingen av nya leverans- och mobilitetslösningar för att fånga upp det som kan stärka våra platser och skapa kundnytta. Att bygga för framtiden är viktigt och vi strävar efter en flexibilitet i nyproduktion för att möjliggöra implementering av de funktioner som efterfrågas.

E-handelns utveckling påverkar städernas butiksutbud, och därmed vårt arbete för att skapa attraktiva, levande bottenvåningar. Vi har utvecklat en affärsmodell för korttidsuthyrning av lokaler och genomför tillfälliga samarbeten inom till exempel kultur för att öka attraktionen i våra kvarter.

Arbetsliv och stadsrum i förändring

Betydelsen av att arbeta med placemaking blir allt viktigare. Här utgår man från ett antal principer som visat sig vara viktiga i arbetet med att skapa trygga, attraktiva platser. Privata aktörer behöver vara en god partner för det offentliga.

Kompetensförsörjning blir en alltmer kritisk fråga dels inom kärn-kompetenser där det finns gott om attraktiva arbetsgivare, dels vad gäller nya kompetenser som blir viktiga i flera branscher samtidigt (exempelvis data-/ systemvetare, mjukvaruutvecklare etc). Hållbarhet blir en allt viktigare fråga för framförallt yngre generationer.

För många har arbetet på distans medfört nya perspektiv som kommer leda till en ökad förväntan om ett mer flexibelt sätt att arbeta och organisera sig samt förändrade krav på ledarskap och organisationskulturer. Nu ser vi att allt fler ser över sina kontor för att fläta samman den fysiska, digitala och sociala miljön.

Trender kring ett mer agilt arbetssätt och flexibel arbetsmiljö fortsätter. Både arbetsgivare och medarbetare betonar vikten av att kontoret och arbetsplatsen verkligen bjuder på ett intressant sammanhang och erbjuder något som hemmet inte kan erbjuda.

Vanorna kring affärsresande, möten och konferenser har påverkats i form av att digitala möten till viss del kommer kvarstå. En följd av minskat resande kan bli att det ställs nya krav på tillgång till ytor anpassade för digitala möten.

Ur ett stadsutvecklingsperspektiv har pandemin bidragit till en förändring av retaillandskapet som innebär att vi behöver arbeta mer aktivt med stadsrummet för att skapa intressanta sammanhang i bottenvåningarna samt oväntade möten och samarbeten. Kan flera människor och funktioner dela på samma yta över dygnets alla timmar, och på så vis nyttja platsen på ett bättre sätt?

Vår respons

Vi ser ett behov av att utveckla arbetsformer, kompetenser och roller i ett stadsutvecklingshänseende för att bättre möta framtidens krav. Här driver vi internt "Humlegården Labs" för omvärldsbevakning och idéskapande, med syftet att möta våra kunders och samarbetspartners framtida behov. Samarbeten med andra aktörer är viktiga, exempelvis vårt engagemang i Centrum för AMP.

Det är viktigt att ge alla medarbetare rätt förutsättningar för att kunna prestera, främja ständigt lärande och uppmuntra nyfikenhet. För att behålla medarbetare och attrahera ny talang i tuff konkurrens är det även viktigt att arbetsplatserna återfinns i attraktiva sammanhang. Genom ett aktivt employer branding-arbete ska vi nå nya kompetenser och vässa vårt arbetsgivarerbjudande.

Läs mer kring de viktigaste omvärldstrenderna på www.humlegarden.se/omvarldstrender

Humlegården Labs fångar omvärldstrender

Humlegården Labs är ett forum som utforskar nya vägar inom fastighetsbranschen. Här samlas Humlegårdens medarbetare för att diskutera trender och tendenser i omvärlden. Vad händer, varför sker det och hur påverkar det vår verksamhet? Det arrangeras även workshops kring specifika frågor och studiebesök där man får upptäcka nya miljöer.

– Det är enkelt att fastna i hjulspåren, att köra på, hålla sig inom vedertagna lösningar. Det känns tryggt. I en oviss värld känns det som den vettiga strategin. Men vi tror att den största risken är att vara stilla och inte höja blicken bortom dagens lösningar. Gårdagen är förbi, idag förändrades världen och morgondagen är full av möjligheter. På Humlegården Labs jagar vi de möjligheterna, säger Anna Kullendorff, Affärsutvecklingschef på Humlegården.

Ett viktigt syfte med Humlegården Labs är att utveckla bolagets affär och verksamhet, där resultatet mynnar ut i nya tjänster och erbjudanden. Genom att samla kompetens från olika delar av bolaget blir det också ett intressant utbyte kollegor emellan.

Under 2021 har man samlats regelbundet och delat omvärldsspaningar inom vitt skilda ämnen, från elbrist till metaverse. Med stöd av statistik, rapporter och undersökningar blir spaningarna inte bara en åsikt utan även en insikt. Delar kommer man även att dela med sig av i sociala medier och på humlegarden.se.

Läs mer om Humlegårdens hållbarhetsområden under Hållbarhet på humlegarden.se/omvarldstrender



Verksamheten

Mål, strategier och värdeskapande

För att uppnå vår vision och skapa en långsiktig, hållbar avkastning har Humlegården formulerat sex långsiktiga mål. Dessa mål ska återspegla hur vi med hjälp av dedikerade, ansvarstagande, modiga och nyfikna medarbetare samt genom goda relationer med kunder och samarbetspartners kan skapa resurseffektiva och hållbara lösningar och utveckla attraktiva arbets- och stadsmiljöer.

Miljöer att växa i

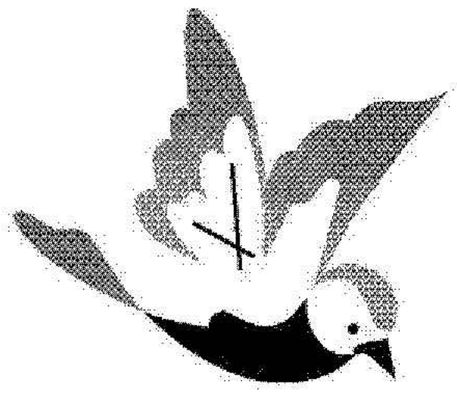
Att förstå sin omvärld och ha förmågan att omvandla insikter till handling har aldrig varit viktigare. Vår vision är att vara Sveriges mest älskade fastighetsbolag. För att nå dit strävar vi efter att på bästa möjliga sätt underlätta våra kunders vardag, så att de kan fokusera på sin affär. Vi ska guida våra kunder till lösningar som utgår från deras behov och passar just dem. När vi skapar miljöer där våra kunder kan prestera, trivas, mötas och känna stolthet, där såväl människor som idéer och verksamheter kan växa – då tror vi att kärlek uppstår. En stark lojalitet uppnås bara om vårt bidrag gör verklig skillnad.

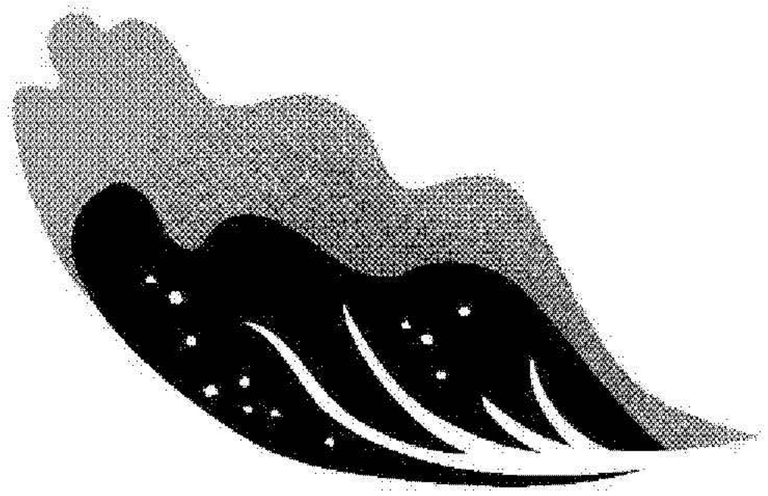
För en hållbar utveckling

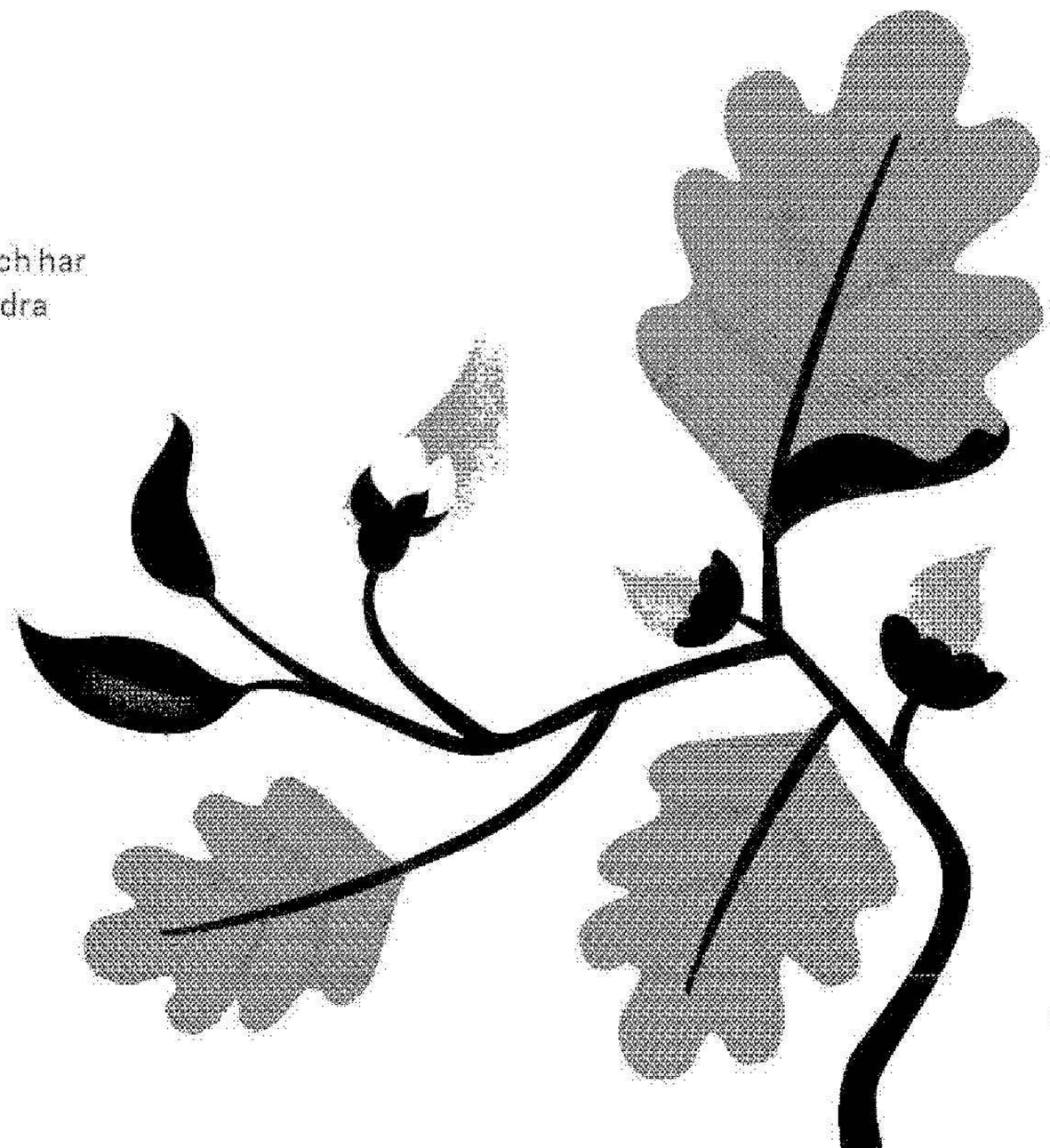
För oss på Humlegården är långsiktighet en viktig kompass. Genom vår ambition att bidra till en hållbar utveckling skapar vi värde för våra kunder och övriga intressenter. Det är en grundpelare som ska prägla hela vår verksamhet, både i det korta och långa perspektivet. Den strategi som vägleder oss tar avstamp i tre grundprinciper:

- *Skapa förutsättningar* som gör det enklare för både oss och våra kunder att bidra till en hållbar utveckling.
- *Begränsa vår påverkan* för att minska resursanvändningen i hela värdekedjan.
- *Driva utvecklingen* mot nya hållbara tankesätt och innovationer tillsammans med våra samarbetspartners.

Vi har kartlagt hur vi kan bidra till FN:s 17 Globala mål och har integrerat tolv av dessa, de vi har störst möjlighet att bidra till, i vår hållbarhetsstrategi. Läs mer på sidan 22.







Vision: Vi ska bli Sveriges mest älskade fastighetsbolag.

Omvärldsfaktorer

Omvärldsfaktorer som påverkar fastighetsbranschen. Läs om dessa i avsnitten Marknadsutblick och Trender på sidorna 11–17.

Ingångsvärden

Upplånat och eget kapital

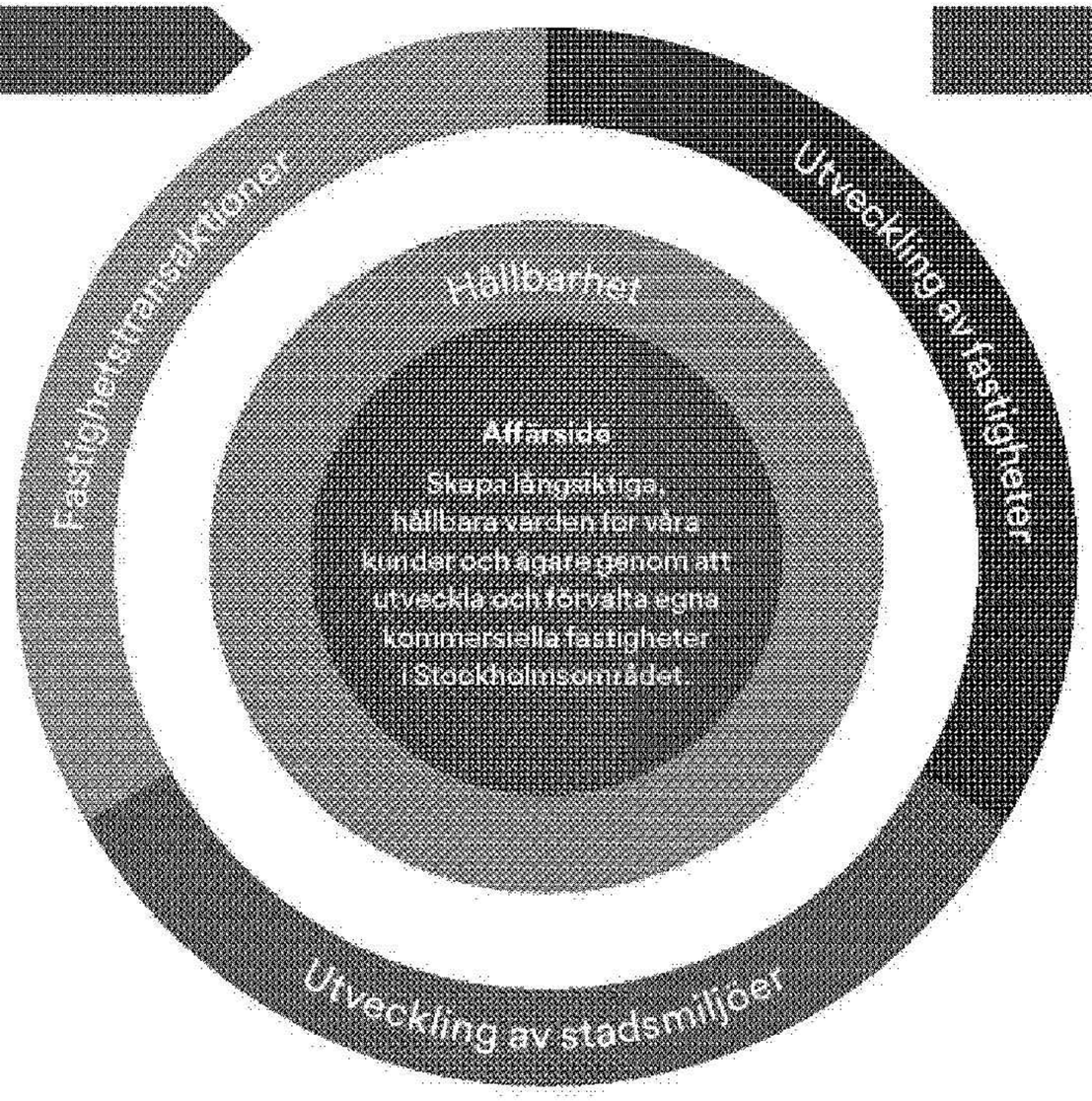
Kompetens

Naturresurser (energi, vatten och material)

Lokaler och byggrätter

Relationer med kunder

Relationer med samarbetspartners



Utgångsvärden

1. Långsiktig lönsamhet och tillväxt
2. Engagerade medarbetare
3. Resurseffektiva och hållbara lösningar
4. Attraktiva arbets- och stadsmiljöer
5. Lojala kunder
6. Ansvarsfulla samarbetspartners

Långsiktiga mål

Vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.

Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.

Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet.

Vi ska skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.

Vi ska ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet för de som söker kontor på vår marknad.

Vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners.

Utgångsvärdena beskrivs utförligare på nästa sida.

Vår modell för värdeskapande

Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet för våra ägare. För att lyckas med det behövs effektiva processer för förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter, stadsmiljöer och kunderbjudandet. En central del utgörs även av hållbarhet som ska genomsyra hela vår verksamhet. På sidan 22 beskriver vi vår hållbarhetsstrategi i praktiken och hållbarhetsstyrningen presenteras på sidorna 106–107. Humlegården har formulerat sex långsiktiga mål som ska leda oss mot vår vision: att bli Sveriges mest älskade fastighetsbolag. Utifrån dessa samt bolagets strategiska affärsplan definieras årliga bolagsövergripande mål. Läs mer om hur vi skapar värde för våra intressenter på sidan 21.

Omvärldsfaktorer

Konjunktur, urbanisering, sysselsättning, politiska beslut, förändrande kundbehov och begränsade resurser är exempel på faktorer som påverkar vår verksamhet och strategiska riktning. Den pågående globala pandemin påverkar flera av dessa faktorer. Läs mer om marknadsutvecklingen och de omvärldstrender som påverkar vår affär på sidorna 11–17.

Utgångsvärden		Långsiktiga mål
1 **Långsiktig lönsamhet och tillväxt**	Att verksamheten är lönsam är viktigt, men det är också centralt att vi levererar lönsamhet som är långsiktigt hållbar. Tillväxt uppstår dels genom externa faktorer i form av kontorshyresmarknadens efterfrågan på attraktiva kontorslokaler och investeringsmarknadens efterfrågan på lämpliga investeringsobjekt, dels genom vårt eget arbete för att ständigt förbättra kassaflödet i våra fastigheter och utveckla vårt fastighetsbestånd. Läs mer på sidan 5.	Vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.
2 **Engagerade medarbetare**	Bra arbetsklimat, gott ledarskap och engagerade medarbetare är viktiga grundförutsättningar för att vi ska kunna skapa värde för våra kunder. Varje medarbetare har ett stort eget ansvar. Genom att sätta tydliga mål får alla som arbetar på Humlegården en klar bild av både förväntningar och uppnått resultat, vilket bidrar till engagemang och lönsamhet. Viktigt är också betydelsen av en bra balans i livet. Summan av detta är hållbara medarbetare, vilket vi tror är nyckeln till att bolaget ska kunna uppnå sin fulla potential och uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Läs mer på sidan 29.	Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.
3 **Resurseffektiva och hållbara lösningar**	Våra ambitioner är höga, både i vår förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter samt vid nyproduktion. Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi större möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhet, såsom energianvändning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete och vi arbetar för att främja en ständig utveckling av arbetssätt och metoder. Läs mer på sidan 41.	Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet.
4 **Attraktiva arbets- och stadsmiljöer**	Vi fokuserar på attraktiva kontorsområden i Stockholmsregionen, med närhet till spårbunden kollektivtrafik. Vi vill utveckla de platser där vi är etablerade utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtmöjligheter och stadsmässiga kvaliteter. Vi vill skapa platser som är dynamiska och trygga, som har goda kommunikationer och service som förenklar vardagen. Våra fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och kontoren ska skapa goda förutsättningar för våra kunders verksamheter. Ett långsiktigt förhållningssätt i förvaltningen leder till lönsamhet, kvalitet för kunden och även till ett hållbart samhälle. Läs mer på sidan 27.	Vi ska skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.
5 **Lojala kunder**	En attraktiv produkt, ett flexibelt erbjudande, en hög servicenivå samt en nära kunddialog är avgörande framgångsfaktorer i vårt arbete för att skapa lojala kunder, som i sin tur bidrar till vår lönsamhet. Det krävs ett tydligt affärsmannaskap som baseras på en god förståelse för kundens verksamhet och en förmåga att omsätta kundinsikter till ett relevant erbjudande. Både i mötet med nya och befintliga kunder. I en föränderlig tid ställs särskilt stora krav på vår förmåga att lyssna in kundernas behov och guida till lösningar som stödjer verksamheten, samtidigt som vi är resurseffektiva. Läs mer på sidan 36 och 39.	Vi ska ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet för de som söker kontor på vår marknad.
6 **Ansvarsfulla samarbetspartners**	Som medlem i FN:s Global Compact har vi förbundit oss till att stödja de tio principerna och ska värna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Detta är centrala delar i vårt arbete. Genom en branschgemensam leverantörskod kan vi höja nivån och tillsammans påskynda utvecklingen. Vi har ett stort ansvar som fastighetsägare. För att få bättre framdrift i de frågor som rör exempelvis det sociala ansvarstagandet och bättre livsmiljöer för vi dialog och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer. Läs mer på sidan 31 och 107.	Vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners.

Vår hållbarhetsstrategi i praktiken

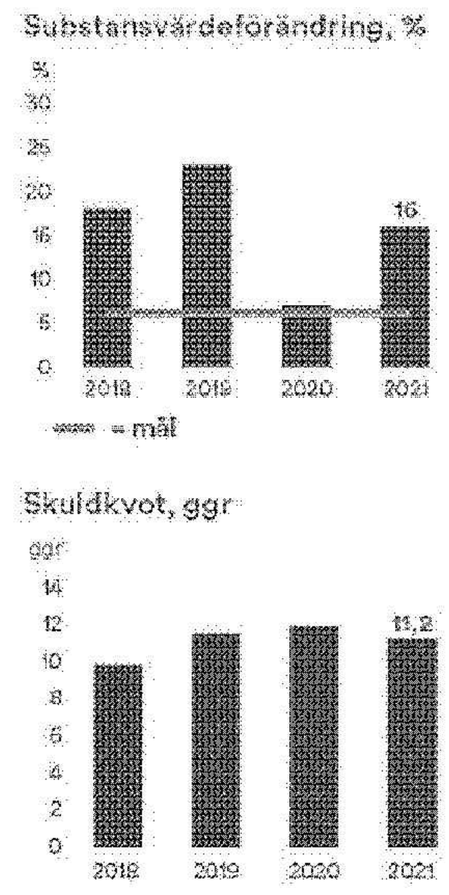
	Samarbeten	Fastigheter	Stadsmiljöer	Medarbetare
Långsiktigt mål	Vi ska vara branschens bästa beställare och leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.	Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet, minska vår energianvändning och erbjuda hållbara, certifierade 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% grön finansiering senast år 2021 • 100% av nya leverantörer ska signera uppförandekod och hållbarhetsutvärderas genom självskattningsenkät Läs mer: s. 24, 31, 57, 67, 106	• 100% av förvaltade fastigheter ska miljöcertifieras • Vi ska uppnå klimatneutralitet i hela verksamheten senast år 2045 • Vi ska minska energianvändningen med 32% till år 2030 med basår 2019 Läs mer: s. 24, 42–47	• Årlig kundenkät kring trygga miljöer • 100% av våra aktivt förvaltade fastigheter ska ha en tillhörande ekologiutredning Läs mer: s. 39, 43, 66	• Engagemangindex • Ledarskapsindex Läs mer: s. 24, 30
Exempel på aktiviteter	• Hållbar leverantörskedja (s. 31, 67) • Grön finansiering (s. 24, 57) • Leverantörssamarbeten (s. 31)	• Cirkulära flöden (s. 9–10, 39, 41, 44) • Miljöcertifieringar (s. 24, 43, 111, 113–114) • Cykelparkering och laddstationer (s. 43)	• Centrum för AMP (s. 16) • Grönytor (s. 43) • Klimatanpassning (s. 43, 66, 106)	• Hälsokontroller och träningsaktiviteter (s. 30, 67) • Kompetensutveckling (s. 30, 67)
Prioriterade delmål:	3.6, 8.2–8.4, 8.7, 9.4–9.5, 12.6, 12.8	6.3–6.4, 7.2–7.3, 11.5–11.6, 12.1–12.2, 12.4–12.5, 13.1–13.2, 15.4	3.9, 9.1, 11.2–11.4, 11.7, 11.a, 15.1, 15.5, 15.8–15.9	3.4–3.5, 5.1–5.2, 5.5, 8.5, 8.8, 10.2, 13.3, 16.5, 16.7

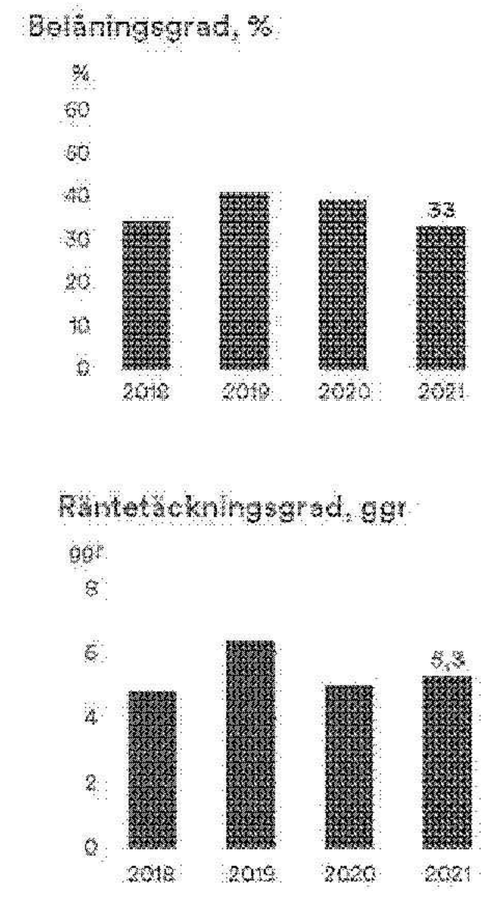
Mål och måluppfyllelse

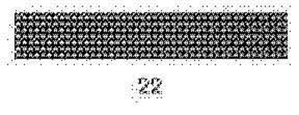
Humlegården har definierat ett antal nyckeltal inom fem kategorier, som följs upp på regelbunden basis under året. Finansiell stabilitet, kassaflödesfokus, ambitiösa hållbarhetsmål, nöjda kunder och engagerade medarbetare är viktiga framgångsfaktorer i vårt arbete med att realisera bolagets affärsplan.

	Mål	Måluppfyllelse
Finansiering		
Substansvärdeförändring, %	Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent.	✓
Belåningsgrad, %	Belåningsgraden ska ej, i enlighet med finanspolicyn, genom aktivt agerande överstiga 50 procent.	✓
Skuldkvot, ggr	Skuldkvoten ska ej, i enlighet med finanspolicyn, varaktigt överstiga 13,0 gånger.	✓
Räntetäckningsgrad, ggr	Räntetäckningsgraden ska, i enlighet med finanspolicyn, uppgå till minst 2,0 gånger.	✓
Kunder		
Kundnöjdhet	NPS (Net Promoter Score) som fångar kundnöjdheten ska uppgå till 25.	

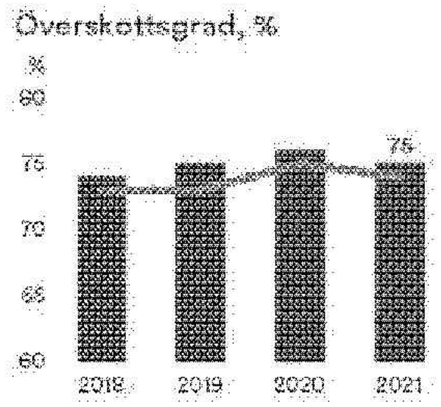
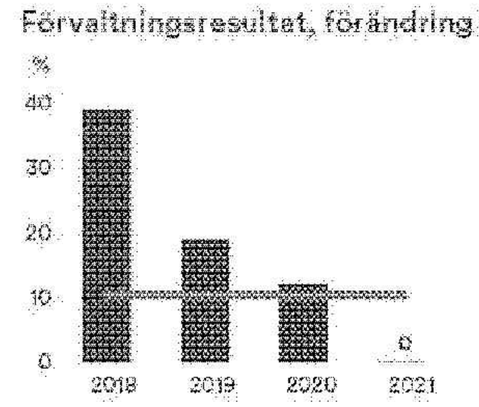
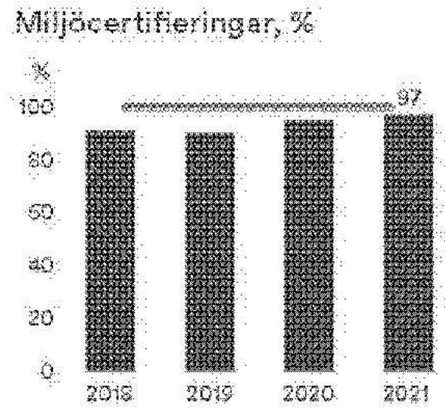
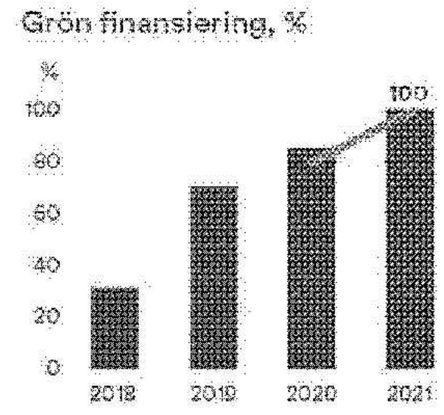
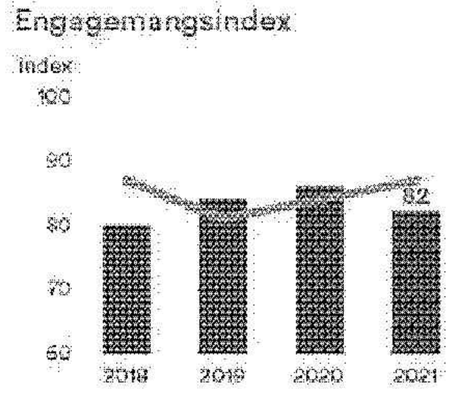
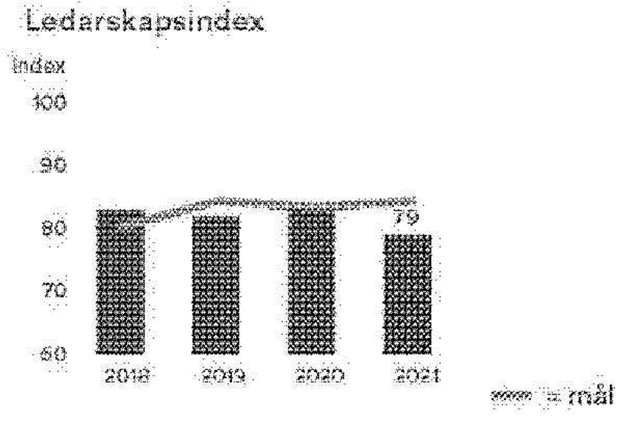
Utfall







Läs mer om fastighets- och finansrelaterade definitioner på sidan 119.

	Mål	Måluppfyllelse	Utfall
Fastigheter			
Överskottsgrad, %	Överskottsgraden 2021 ska ligga på minst 74 procent.	✓	
Förvaltningsresultat, förändring i %	En ökning av förvaltningsresultatet med minst 10 procent per år.		
Hållbarhet			
Miljöcertifieringar, %	Målsättningen är att 100 procent av våra fastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierade med undantag för kommande/möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen, sidorna 111–115.		
Grön finansiering, %	Målsättningen är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön senast år 2021.	✓	
Medarbetare			
Engagemangsindex	Målet för 2021 är ett engagemangsindex på 87.		
Ledarskapsindex	Målet för 2021 är ett ledarskapsindex på 84.		

Läs mer om fastighets- och finansrelaterade definitioner på sidan 119.

Vårt erbjudande

Vi vill skapa platser där man vill vara och dit man vill återkomma. Kontor som stödjer verksamheten på bästa möjliga sätt. Det gör vi genom ett starkt kunderbjudande, nära dialog och fokus på kvalitet i alla led.

Förståelse för kontorets roll

Idag är kontoret högt på agendan i alla verksamheter. Alla behöver ha en tydlig strategi. Det blir allt viktigare att ta hänsyn till och fläta samman verksamhetens tre dimensioner: den sociala, digitala och fysiska miljön.

Våra kunder består av både små och stora bolag, från start-ups till stora koncerner och statliga myndigheter. De återfinns inom ett brett spektrum av branscher. Vi har lång erfarenhet av att fånga kundernas behov och guida dem till lösningar som är skräddarsydda för just deras verksamhet. Det ger oss stor förståelse för kontorets roll.

Vårt mål är att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för våra kunder, leverera en kundupplevelse utöver det vanliga och ett värde som går bortom kvadratmeter. Högklassig service och omsorgsfull förvaltning i egen regi är en central utgångspunkt.

Skräddarsydda lösningar

När vi möter lokalsökande företag efterfrågar de ofta lokaler i bra lägen, effektiva ytor och tillgång till service som underlättar vardagen. Målsättningen är att skapa funktionella kontor, som stödjer verksamheten, stärker varumärket och attraktiviteten som arbetsgivare.

Vilken lösning som passar bäst är dock högst individuellt för varje bolag. Istället för att erbjuda standardiserade lösningar har vi därför lagt vårt fokus på ett synsätt och en metod som vi kallar Skräddarsytt. Med utgångspunkt i samtalet med kunden tar vi fram förslag, baserat på verksamhetens behov och önskemål.

Så skapar vi flexibilitet för kunden

Kraven på föränderlighet ökar och vi ser en allt större efterfrågan på tjänster och lösningar som ger kunderna flexibilitet att kunna förändra förutsättningarna i takt med att behoven förändras. Ett exempel på hur vi möter detta är genom hyresavtalets längd, där vi erbjuder såväl korta som långa avtalstider. Lokaler kan också levereras helt inflyttningsklara genom vår tjänst Startklart. Här ingår det mesta i hyran redan från början och det finns möjlighet att addera ytterligare tilläggstjänster som förenklar vardagen. I alla våra områden finns möjlighet att hyra konferensrum eller coworkingplatser vid behov.

Från strategi till genomförande

Vi vill att våra kunder ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till deras affär. Vi arbetar för att skapa långsiktiga relationer och vill erbjuda våra kunder möjlighet att utvecklas inom vårt bestånd då lokalbehoven förändras över tid. Genom ett nära samarbete och ständig dialog kan vi också stödja kunder som utvecklat sitt arbetssätt, för att kontoret ska möta behoven på bästa sätt. I vårt tjänsteerbjudande återfinns rådgivning baserad på studier, Kontorskollen, där vi tillsammans med våra samarbetspartners kartlägger användning och omvandlar strategi och faktiska behov till rätt dimensionering av ytorna med en funktionalitet och ett tydligt koncept som stödjer verksamheten.

Läs mer om vårt kunderbjudande
på www.humlegarden.se/kunderbjudande



Det nya kvarteret Origo i Solna strand har inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds ett spännande servicekoncept och en välkommande atmosfär.

CAIA Cosmetics: ”Vi har ett av Nordens finaste kontor”

Våren 2021 stod det klart att snabbväxande CAIA Cosmetics valde Humlegården Fastigheter och en etablering vid Engelbrektsplan för sitt nya kontor. Under hösten flyttade skönhetsvarumärket in i lokalerna på Biblioteksgatan 29. Ambitionerna har varit höga och resultatet liknar inget annat. Kontoret på Biblioteksgatan 29 sträcker sig över cirka 700 kvm, med utsikt över Humlegården och Engelbrektsplan.

– Vi ville skapa en fysisk miljö som är något utöver det vanliga och det har vi lyckats med. Jag sticker ut hakan och säger att vi har ett av Nordens finaste kontor, säger Jesper Matsch, Co-Founder CAIA Cosmetics.

CAIA Cosmetics ville att kontoret skulle ha en internationell känsla och ambitionen har varit att skapa något helt nytt, som utmanar den traditionella synen på kontoret. För inredningen står CJ Studio. Inspirationen till CAIA Cosmetics kontor summeras i tre ledord.

– *Familjen* syftar till att kontoret ska kännas generöst, personligt, drömmigt, mjukt och bjuda på det lilla extra. *Inspiratören* representerar stark formgivning, humor, att våga sticka ut och använda inslag som är lite oväntade. *Proffset* innebär att produkten och kunskapen ska vara närvarande genom hela inredningen. Det ska vara okomplicerat, självsäkert och enkelt, berättar Charlotta Skog, arkitekt på CJ Studio.

Läs mer om CAIA Cosmetics på www.humlegarden.se/nyheter

Attraktiva platser

Våra fastigheter och de områden där vi är verksamma utvecklas utifrån en helhetssyn. Här omfattas även utbud, tjänster och service, liksom det som ofta beskrivs som livet mellan husen.

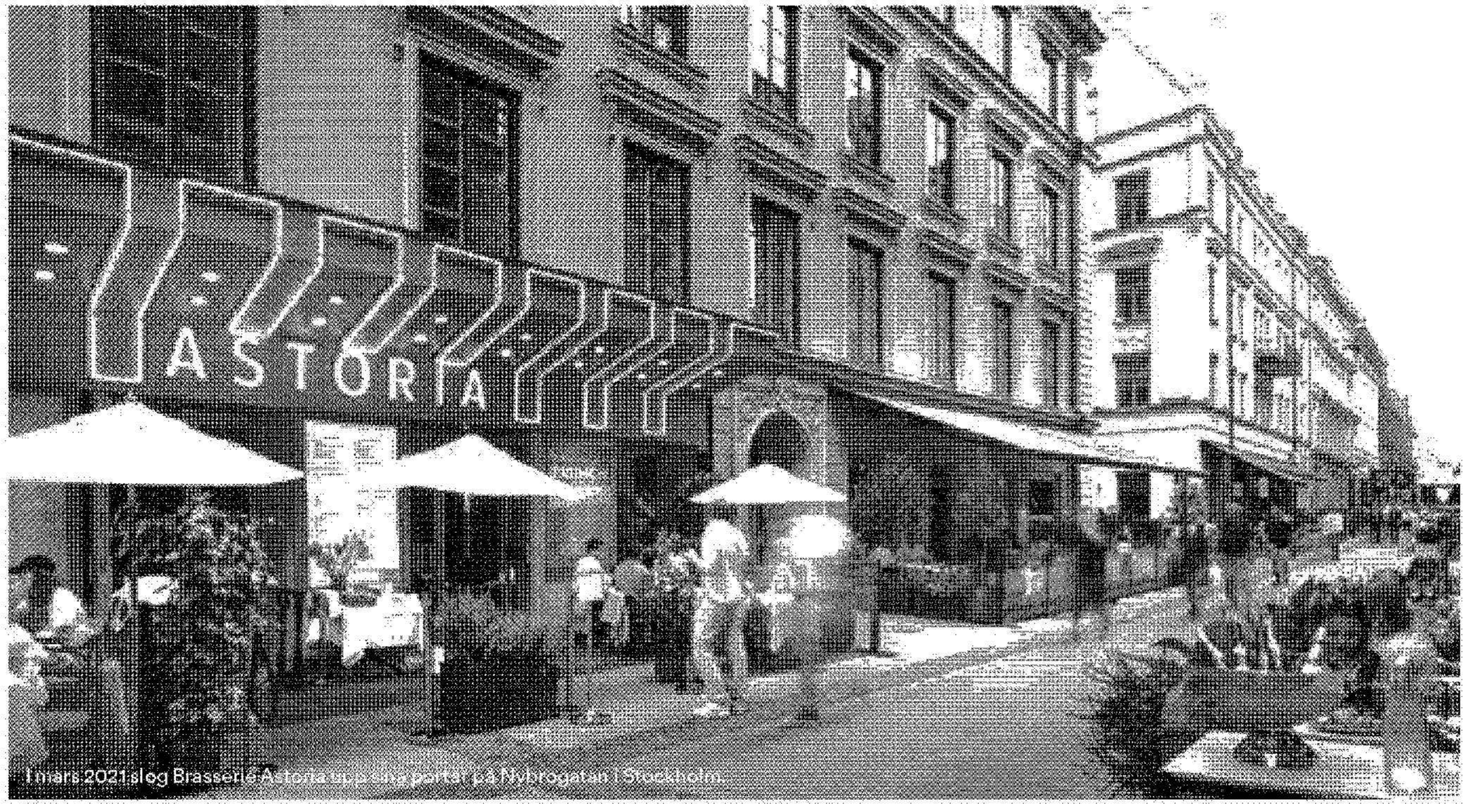
Platsens betydelse

Vad är det som gör en plats intressant? Spännande miljöer där människor kan mötas och umgås. Livfulla stråk, god arkitektur och en omsorgsfullt omhändertagen stadsmiljö. Det krävs goda kommunikationer och ett bra utbud av restauranger, butiker, träningsmöjligheter samt service som förenklar vardagen. Viktigt är också den allmänna upplevelsen av kvarteren, grönska och en trygg närmiljö. Allt detta skapar sammanhang där man vill vara, och dit man vill återkomma. Utöver kontorets kvalitet och funktionalitet är sammanhanget den viktigaste parametern för många av de bolag som söker kontorslokaler. Betydelsen av en intressant kontext har de senaste åren blivit ännu viktigare. I arbetet med att skapa en dynamisk, attraktiv arbetsmiljö dit människor söker sig och får energi och utbyte är läget och omgivningen avgörande.

Med helheten i fokus

Vi erbjuder kontor i fastigheter valda med omsorg. Genom att äga flera fastigheter i samma område har vi större möjlighet att arbeta aktivt med utvecklingen av platserna i sin helhet, för att säkerställa att de möter kraven på en god närmiljö, tillgång till service och restauranger. På så sätt kan vi ta större ansvar för stadens hållbara utveckling; miljömässigt, estetiskt, socialt och ekonomiskt.

Ett exempel som fått stor uppmärksamhet under 2021 är utvecklingen på Nybrogatan, där vi genom att sträva efter hög kvalitet i alla delar av upplevelsen skapat kontor och bostäder med stor efterfrågan och en restaurang som satte platsen på kartan och gör gatuplanet levande. Brasserie Astoria, i regi av Frantzén Group med stjärnkrögaren Björn Frantzén i spetsen, etablerades snabbt som en ny destination på Stockholms krogscen.



I mars 2021 slog Brasserie Astoria upp sina portar på Nybrogatan i Stockholm.

Viktigt är även initiativ som överraskar eller engagerar besökaren. Här tror vi att konst och kultur har en viktig roll att spela. Ett exempel på vårt engagemang i dessa frågor är samarbetet med konstinitiativet Misschiefs Takeover, som etablerat pop-up ateljéer och utställningar öppna för allmänheten i bästa läge på Linnégatan i Stockholm. Läs mer om satsningen på sidan 28. I november stod vi även värd för en modevisning, då T-House vid Engelbrektsplan gästades av morgondagens modeskapare från Beckmans Designhögskola.

Konst i fokus på Linnégatan

Genom ett samarbete med Humlegården har Paola Bjäringer, producent och curator, utvecklat en pop-up på Linnégatan 4 i Stockholm. På Misschiefs Takeover kan besökaren ta del av en spännande kombination av pop-up ateljéer och konstutställning.

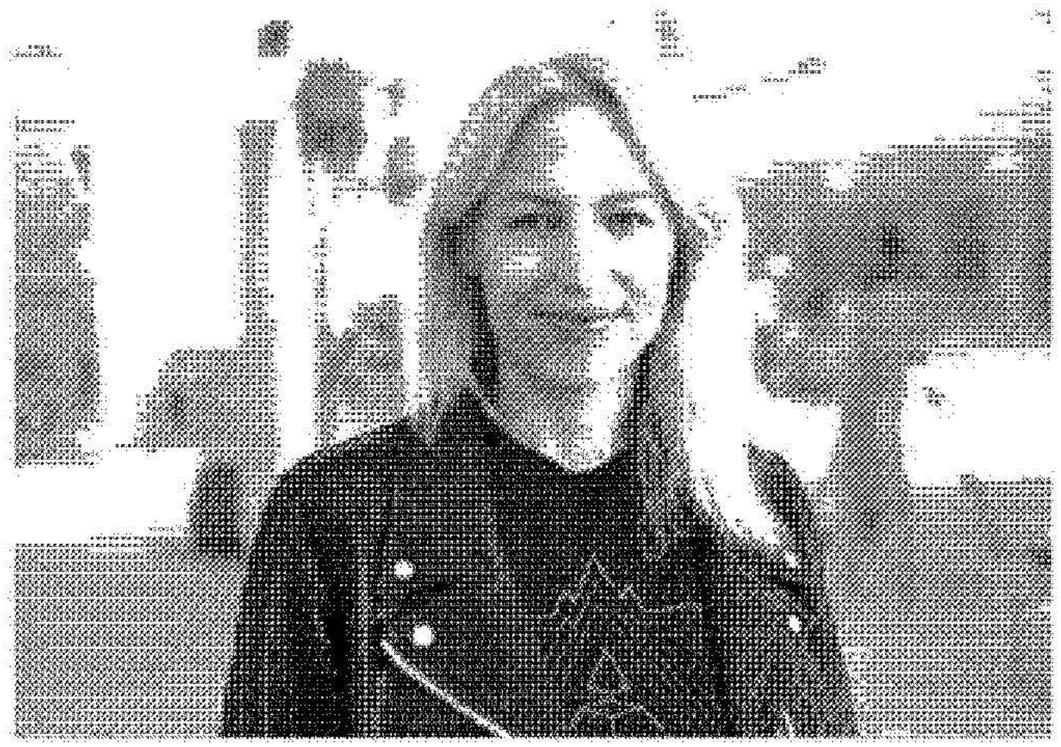
Misschiefs bygger på tillfälliga gästspel på olika platser, där Paola bjuder in ett antal utvalda konstnärer och formgivare. Deltagarna är alla kvinnor eller icke binära, verksamma inom konst, design och hantverk. En utställning skulle ut på turné i Europa när pandemin förändrade förutsättningarna. I mötet med Humlegården uppstod dock en spännande möjlighet och Misschiefs bjöds in till Linnégatan 4.

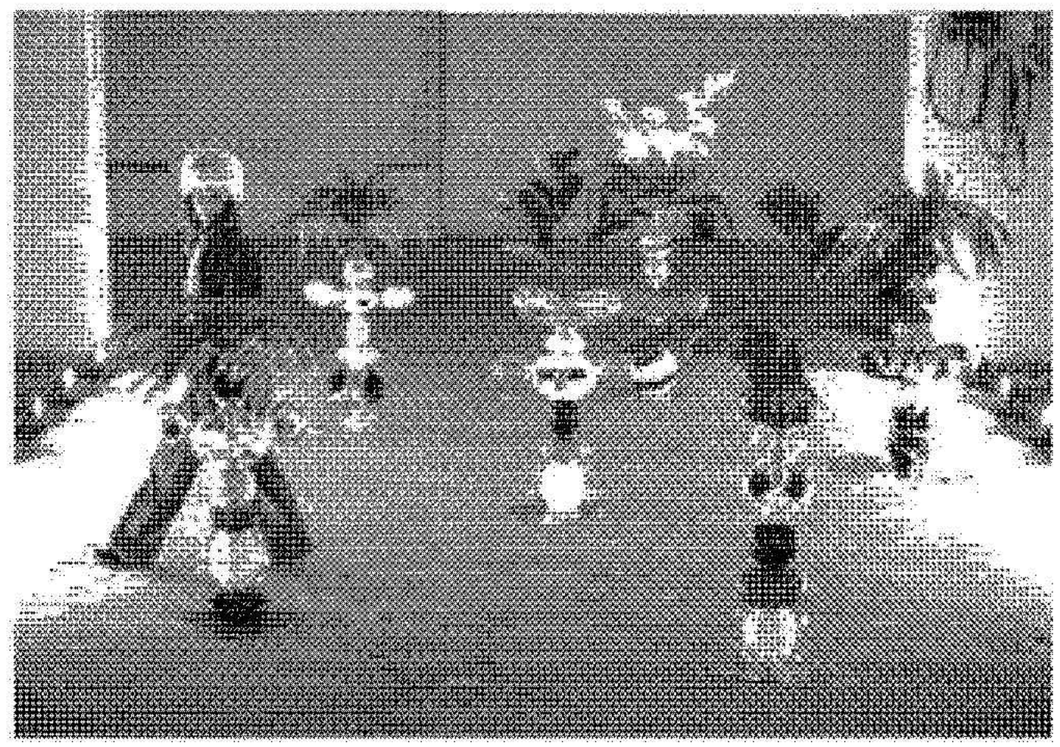
Hösten 2020 etablerades Misschiefs Takeover i den 500 kvm stora lokalen där det tidigare funnits ett tvätteri. Här får konsten och konstnärerna en ny arena samtidigt som det skapas intressanta möten och platsen får ett nytt, spännande inslag. För Humlegården är satsningen även ett sätt att stödja en bransch som drabbats svårt av pandemin.

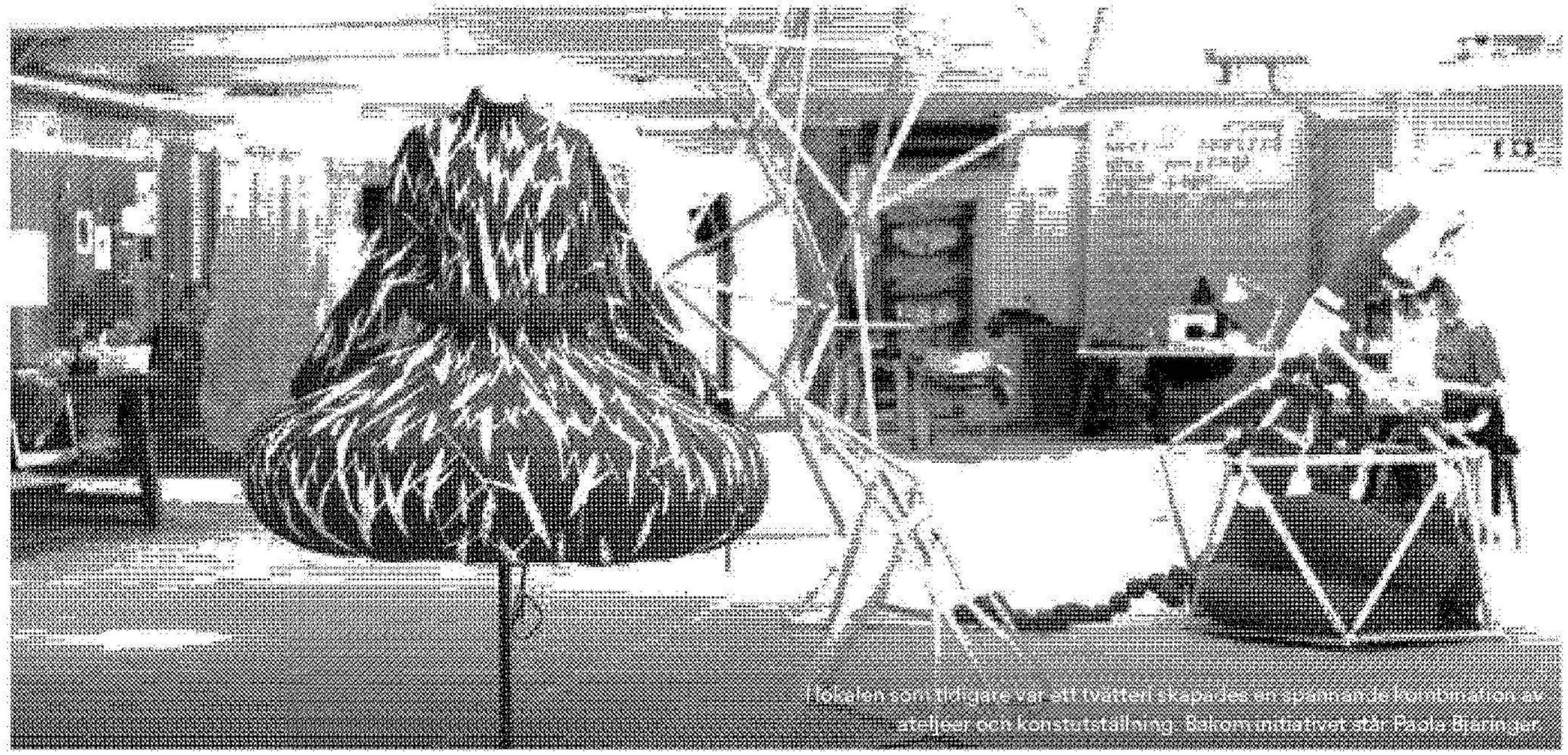
Ambitionen är att besökarna ska få en känsla för vad det innebär att vara en konstnär, se hur de arbetar och ta del av skapandeprocessen. I arbetet har det varit viktigt att hitta sätt att använda alla ytor. Att både nyttja den grundläggande rumsligheten men också det dekorativa från den tidigare användningen, för att lyfta fram platsens kvaliteter och råa skönhet, samtidigt som vi ger den en ny mening och funktion med plats för skapande och interaktion mellan människor.

– Konst är för alla. Jag vill verka för att ge besökaren en upplevelse som är mer transparent, hands-on och inte minst rolig. Det finns stort utrymme för att utforska nya sätt att konsumera konst, inte minst i tider som dessa. Samarbetet med Humlegården skapar nya möjligheter för hur man i framtiden kan nyttja platser och skapa koncept, säger Paola Bjäringer.

Läs mer om Misschiefs Takeover på www.humlegarden.se/misschiefs.





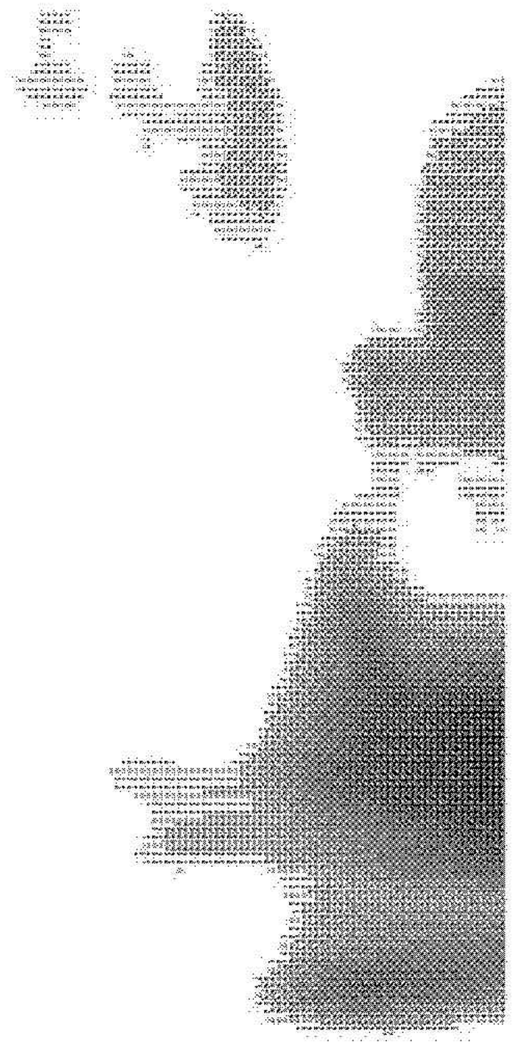


Lokalen som tidigare var ett tvätteri skapades en spännande kombination av ateljéer och konstutställning. Bakom initiativet står Paola Bjäringer.

Fokus på arbetssätt och kultur

Vi vill ge våra medarbetare de bästa möjliga förutsättningarna för att man ska trivas och utvecklas i sin roll. Därför har vi ett fortsatt stort fokus på vårt arbetssätt och vår kultur, allt med målet att skapa engagerade, hållbara medarbetare och framtidssäkra vår organisation.





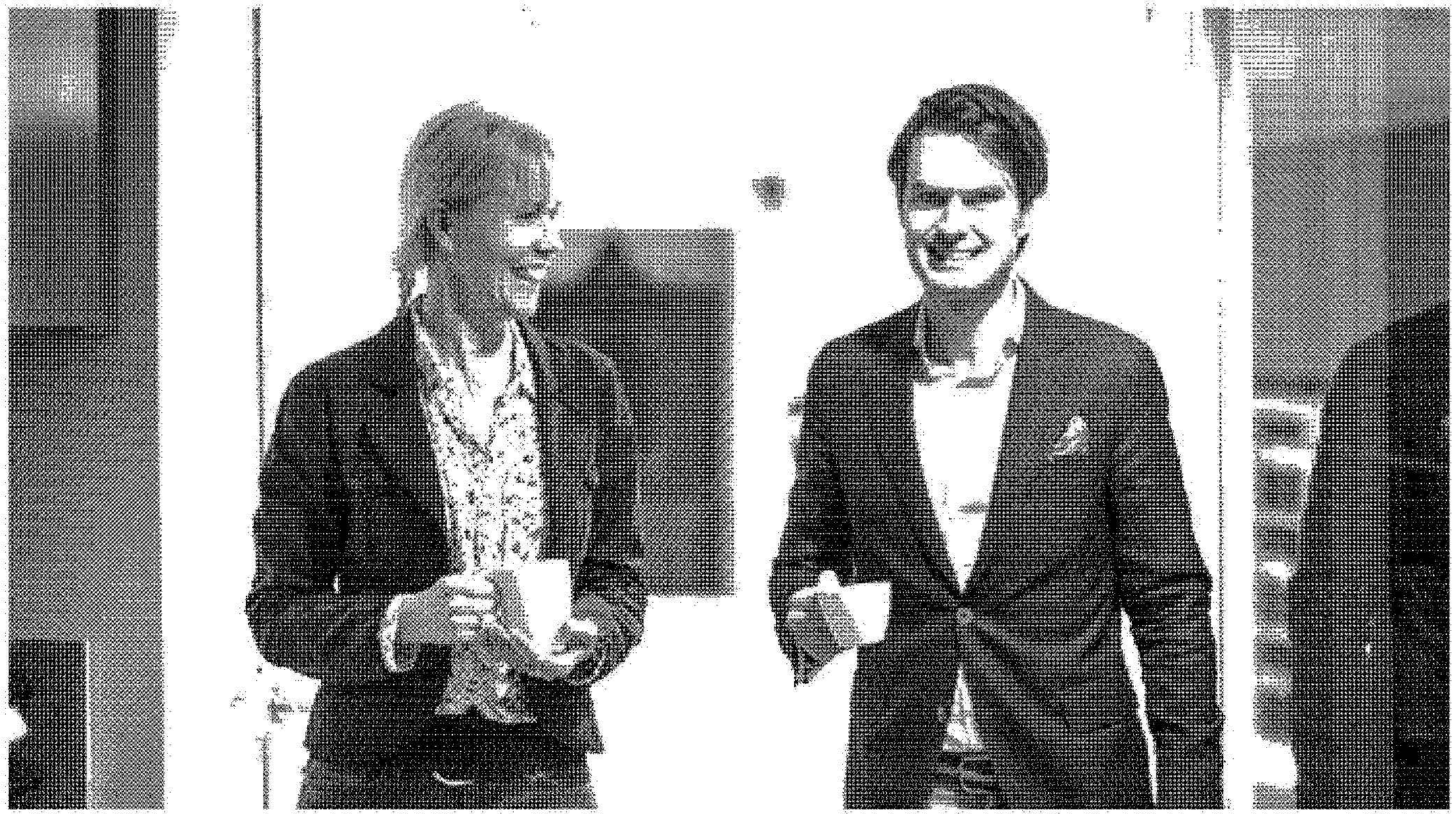


Karaktärsdragen sätter tonen
Vår värdegrund uttrycks i form av fyra karaktärsdrag: Dedikerade, Ansvarstagande, Modiga och Nyfikna. De definierar vårt förhållningssätt och de drivkrafter som är viktiga för att vi ska kunna nå fortsatt framgång och möta en föränderlig värld på ett bra sätt.

Under året har vi fortsatt arbetet med att utveckla vårt arbetssätt och stärka kulturen. Vi driver ett projekt som syftar till att utveckla vårt kontor vid Engelbrektsplan i Stockholm. Målet är att skapa ett intressant sammanhang och utveckla vår arbetsplats till att bli Stockholms mest attraktiva kontor och stärka Engelbrektsplan som destination.

Nytt intranät stödjer den digitala miljön
Under 2021 lanserade vi ett nytt intranät, som fungerar som ett nav i vår digitala miljö. Intranätet har anpassats efter verksamhetens behov och i utvecklingen har vi fokuserat på användarvänlighet, personalisering och utbytet mellan kollegor. Detta var ett viktigt steg i utvecklingen av vårt arbetssätt, där vi genom att integrera våra applikationer och system skapar en modern och smidig upplevelse som förenklar vardagen.

Internt nätverk för alla ledare
Ett gott ledarskap är en viktig nyckel för att skapa en framgångsrik verksamhet. Ett viktigt verktyg i detta arbete är Ledarforum, ett internt nätverk som träffas regelbundet för att byta erfarenheter och arbeta med både operativa och strategiska frågor. Tillsammans har vi utformat en ledarprofil, som summerar vår syn på ledarskap och utveckling.

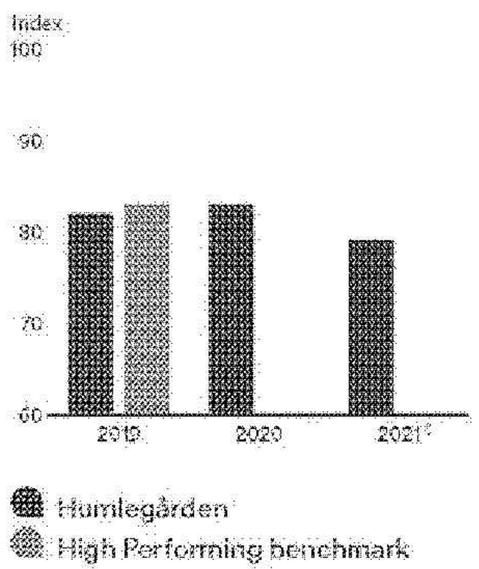


En av de mest attraktiva arbetsgivarna

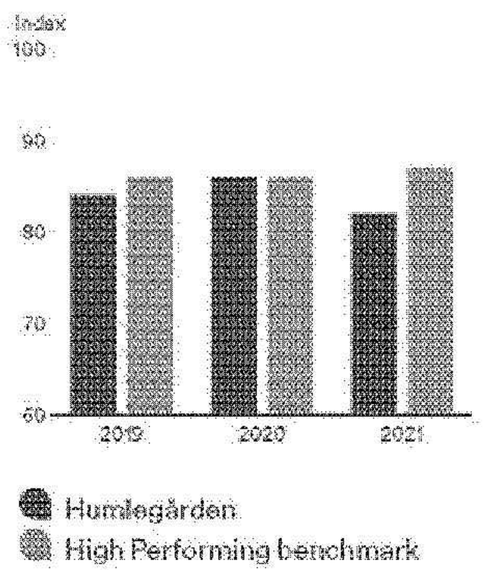
Vårt långsiktiga mål är att ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna. Vi deltar i Nyckeltalsinstitutets årliga kartläggning av medarbetarnas faktiska villkor avseende arbetsvillkor, jämställdhet och hälsa. I årets upplaga erhöll vi en tredjeplats i kategorin Attraktiv Arbetsgivarindex. Kartläggningen baseras på de faktiska arbetsvillkoren för cirka 600 000 medarbetare på 300 företag och organisationer. Humlegården nådde även en tredjeplats i kategorin för bolag med upp till 100 medarbetare i Brilliant Awards, som prisar bolag som har ett högt engagemang bland sina medarbetarna.

Varje år genomför vi en undersökning för att fånga medarbetarnas uppfattning om arbetssituation, förutsättningar, ledarskap och samarbete. Här jämförs vi mot Fastighetsbranschens benchmark och High Performing benchmark, som samlar de bästa bolagen inom respektive index i undersökningens kunddatabas. 2021 når vi ett fortsatt högt resultat med starka värden inom flera områden, men backar något jämfört med föregående år. Vi ligger i nivå med Fastighetsbranschens benchmark i de allra flesta index.

Ledarskapsindex



Engagemangsindex



* 2020 definierades ett nytt ledarskapsindex utifrån Humlegårdens ledarkriterier, därav saknas benchmark.

Två av våra viktigaste nyckeltal är Ledarskapsindex, som i år är 79 (83) och Engagemangsindex, som uppgår till 82 (86). Våra medarbetare och ledare har upplevt utmaningar i både engagemang och det närvarande ledarskapet under pandemin. Utifrån det resultat och feedback som vi fått i vår medarbetarundersökning har vi tagit fram handlingsplaner och aktiviteter kring dessa frågeställningar. Vi vill skapa hållbara medarbetare och ett mått som indikerar detta är den organisatoriska och sociala arbetsmiljön, där vi har fortsatt höga värden 75 (82), vilket visar att vi har en god fysisk och psykisk arbetsmiljö. Utifrån undersökningens resultat tar varje team fram handlingsplaner och mål som följs upp kontinuerligt.

Regelbundna uppföljningar och tydliga riktlinjer

Vi genomför minst ett individuellt medarbetarsamtal per år där vi följer upp mål, handlingsplaner och utvecklingsområden samt arbetsmiljö, hälsa, våra karaktärsdrag och vår uppförandekod. Tillsammans utformas en individuell utvecklingsplan som kan innehålla exempelvis utbildningar eller mentorskap. Utöver kollektivavtal och pensionsförmåner, som omfattar alla anställda, erbjuder Humlegården individuell sjukvårdsförsäkring och förmåner i form av exempelvis friskvårdsbidrag och gemensamma aktiviteter såsom löpning med coach.

En viktig del i vårt arbete med att skapa en hälsosam och säker arbetsplats utgörs av det lagstadgade arbetsmiljöarbetet. På Humlegården finns en arbetsmiljökommitté som genomför en årlig skyddsrond vid våra kontor i Stockholm och Solna för att säkerställa en god arbetsmiljö. Säkerhet är en central fråga även på byggarbetsplatser där vi driver projekt. Det finns säkerhetsmanualer och det anordnas utbildningar vid varje etablering. Vi ska alltid erbjuda en säker arbetsplats och vi har nolltolerans mot olyckor. Därför måste alla ta del av och följa våra regler för arbetarskydd. Vi har

även tydliga riktlinjer som omfattar de som besöker byggarbetsplatsen eller rör sig i området. Under året rapporterades två tillbud. Dessa är anmälda och innebar inte någon skada som ledde till någon frånvarodag.

Vårt arbete för en jämställd miljö och hög etik

Humlegårdens uppförandekod, där även principerna i FN:s Global Compact ingår, tydliggör betydelsen av ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt vid både stora och små beslut. Tillsammans med en whistleblow-funktion, stark värdegrund samt tydliga riktlinjer och policyer vill vi skapa en trygg, rättvis och hållbar kultur.

Vi ser en variation avseende exempelvis bakgrund, ålder och kön som en viktig tillgång i vårt arbete med att skapa de bästa förutsättningarna för våra kunder och en inspirerande och utvecklande bolagskultur. Vi vill spegla dagens samhälle och strävar efter mångfald bland våra medarbetare.

Inom Humlegården råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. Under året inkom inga anmälningar om oegentligheter, trakasserier eller diskriminering.

Organisationen bestod vid årsskiftet av 60 procent män och 40 procent kvinnor. Vi delar branschens utmaning i att nå en jämnare könsfördelning inom vissa yrkeskategorier, såsom fastighetstekniker. På ledningsnivå i företaget är det nio kvinnor och nio män, varav företagsledningen bestod av fem kvinnor och tre män.

Utöver vår interna uppförandekod använder vi även branschorganisationen Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Till detta tillkommer ett antal kvalitets- och varukrav som är mer projektspecifika.

Att ha full kontroll över leverantörskedjan är komplicerat och tidskrävande men genom ökad kontroll och djupare leverantörssamarbeten vill vi bidra till bättre arbetsvillkor i hela leverantörskedjan där mänskliga rättigheter är en grundläggande förutsättning.

Under året rapporterades inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot vare sig Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. ■



Sjuk- och olycksfallsstatistik[1]	2021	2020
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	1,55	1,7
Antal arbetsplatsolyckor	0	0
Antal tillbud	2	3

Medarbetare: rekryteringar och anställda [2]	2021	2020
Antal rekryteringar	7	2
Tillsvidareanställda, medelantal	86	87
varav män	52	53
varav kvinnor	34	34

Medarbetare: åldersintervall och medelålder[3]	2021	2020
0–29 år	1	2
30–50 år	50	57
51– år	35	31
Medelålder kvinnor, år	46	45
Medelålder män, år	48	48
Medelålder totalt, år	48	47

[1] Nyckeltalen är valda med hänsyn till verksamhetens karaktär, där sjukfrånvaro och olycksfallsstatistik bedöms vara de mest relevanta. Då verksamheten endast är baserad i Stockholms län har vi valt att inte rapportera statistik per region.

[2] Under året har sju rekryteringar genomförts, varav två är nyinrättade roller, de andra är ersättningsrekryteringar. Ingen rekrytering avser anställning för pensionsavgång. Personalomsättning för Humlegården 2021 är 8,8%.

[3] Styrelsens ålder framgår i Bolagsstyrningsrapporten.

Premiär för Humlegårdens podcast

”Miljöer att växa i” är namnet på Humlegårdens podcast, som samlar Humlegårdens medarbetare och spännande gäster till intressanta samtal om frågor vi brinner för – som kontoret, arbetslivet och stadsutveckling.

Nyfikenhet och nya perspektiv är viktiga ledord i podcasten, vilket också speglar Humlegårdens filosofi i arbetet med att skapa attraktiva platser och sammanhang.

– Vi har alltid varmat för det goda samtalet och idén om en podcast har funnits länge. När pandemin begränsade möjligheterna att samla många och träffas fysiskt ville vi hitta ett nytt sätt att förmedla våra tankar, bjuda in till samtal och skapa intressanta möten med människor vi är nyfikna på, berättar Madeleine Castenvik Holt, marknads- och kommunikationschef på Humlegården, som står värd för samtalen.

Aktuella frågor och tankeväckande inspel

Humlegårdens vd Anneli Jansson, affärsutvecklingschef Anna Kullendorff och Jonas Falk, arkitekt på Strategisk Arkitektur, har diskuterat den heta frågan om kontorets nya roll. Humlegårdens uthyrare Annelie Liljeqvist och fastighetschef Peter Lind har delat tips till den som söker nytt kontor tillsammans med arbetsplatsstrategen Jonas Hurtigh Grabe från Veldhoen Company.

Konst är en viktig del i upplevelsen av en plats, och om detta pratade Market Art Fairs vd Sara Berner Bengtsson och Jens Tillqvist, partner på advokatfirman Cederquist. Konst stod även i fokus i samtalet med Paola Bjäringen, curator och grundare av Misschiefs.

Podcasten har även gästats av neurodesignern Isabelle Sjövall, som berättade om hur hjärnan påverkas av arkitektur och design. I ett samtal med Sara Eriksdotter Bjurström, Vd på Centrum för AMP, Arvid Axland, grundare av upplevelse- och reklambyrån Pool samt Humlegårdens vd Anneli Jansson diskuterades placemaking.



Jonas Falk, Anna Kullendorff och Anneli Jansson gästade det första avsnittet.

Lyssna på ”Miljöer att växa i” där du finner poddar eller på www.humlegarden.se/podcast.

Våra kunder

En diversifierad kundportfölj

Humlegården har cirka 490 kunder[1] varav de tio största står för 36 procent av den kontrakterade årshyran per den 31 december 2021. Kontraktsportföljen består av en diversifierad och kreditvärdig kundbas. En spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster minskar risken för vakanser och hyresförluster. De tre största branscherna i vår kundbas baserat på andel av kontrakterad årshyra är Finans och försäkring, Juridik, ekonomi och teknik samt Offentlig verksamhet. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktsportföljen som helhet uppgick till 4,5 år (4,3).

Uthyrning och omförhandling

Den totala uthyrningen uppgick till cirka 31 000 kvm (30 000) vilket motsvarar 135 mkr (141) i årshyra. Avtal som sagts upp för avflytt uppgick till 101 mkr (168) och nettouthyrningen uppgick till 34 mkr (–27). Under 2021 har det genomförts omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 47 mkr (144) i årshyra med en genomsnittlig ökning med 17 procent (20). Av de avtal som varit föremål för omförhandling under året har 76 procent valt att förbli kund hos Humlegården.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

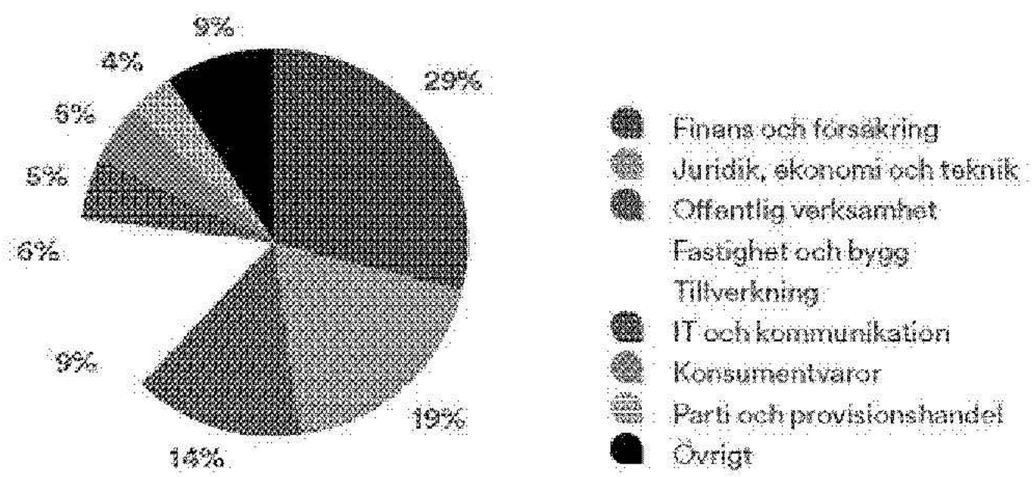
Hyresvärdet per 31 december 2021 uppgick till 1 769[1] mkr (1 728) varav kontorens andel uppgick till 85 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2021 uppgick till 92 procent (91), inklusive tecknade men inte tillträdda hyresavtal uppgick uthyrningsgraden till 93 procent (92).

De tio största hyresgästerna 2021[1]

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

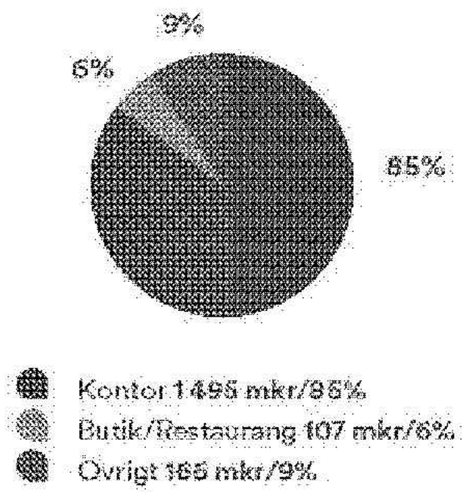

Swedbanks huvudkontor stod klart 2014.

Branscher (kontrakterad årshyra)[1]

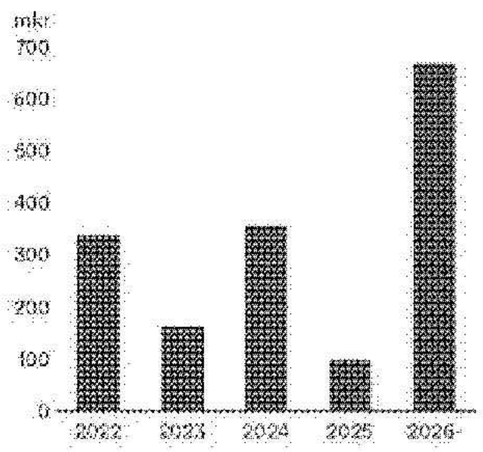


1. Exklusive parkering

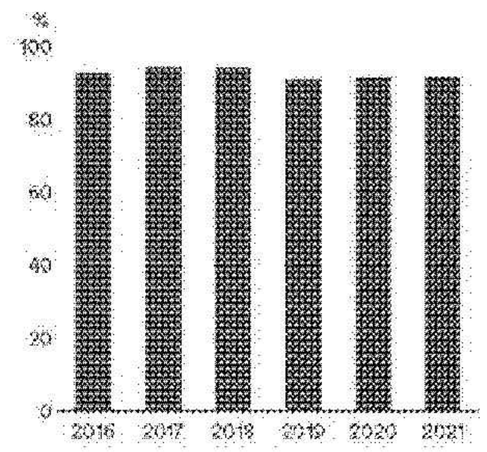
Hyresvärde per lokaltyp[1]



Förfallostruktur[1]



Uthyrningsgrad[1]



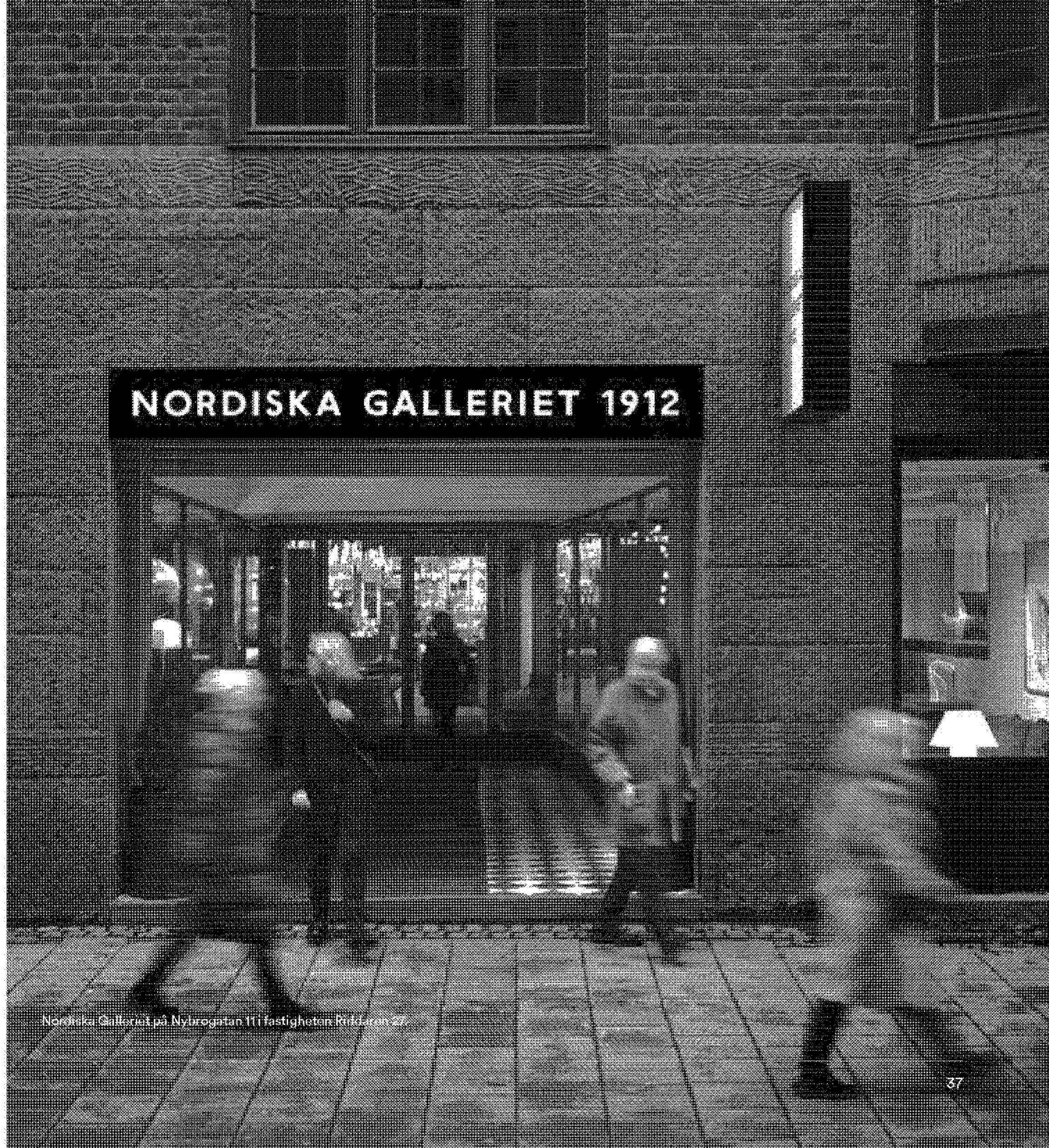
Framgångsrika omförhandlingar

En central del i vår strategi fokuserar på att bli omvalda av befintliga kunder. Det förutsätter en nära dialog, stor förståelse för kundernas verksamhet och möjligheten att utveckla vårt erbjudande för att möta förändrade arbetssätt och nya lokalbehov. Under året har flera omförhandlingar genomförts. Bland de kunder som valt att förlänga sina avtal återfinns BSH Home Appliances som hyr lokaler om cirka 4 700 kvm på Landsvägen 32 i Solna strand. I Hagalunds arbetsplatsområde har biotechföretaget Scandinavian Biopharma utökat sina lokaler på Industrivägen 1, där de nu hyr cirka 720 kvm. I Stockholm city har det anrika möbelföretaget Nordiska Galleriet valt att förlänga hyresavtalet för den cirka 1700 kvm stora butikslokalen på Nybrogatan 11.

Under året har flera kunder flyttat inom Humlegårdens bestånd, däribland Summa Equity som hyr 815 kvm på Birger Jarlsgatan 27 och Redito som tecknat nytt avtal avseende lokaler om cirka 280 på Engelbrektsplan 2.

Många spännande nyuthyrningar

Bland de nytillkomna kunderna återfinns Budbee, som hyr cirka 2 400 kvm i Norra Station i Hagastaden och CAIA Cosmetics som etablerat kontor om cirka 700 kvm på Biblioteksgatan 29 vid Engelbrektsplan. Nya kunder är även startup-bolaget Estrid som flyttade till lokaler om 600 kvm på Kungsgatan 12–14. I Solna strand har 680 kvm hyrts ut till Exalt Networks på Vretenvägen 12 och Force IT Consulting har etablerat ett kontor om ca 450 kvm på Korta gatan 7. ■



Nordiska Galleriet på Nybrogatan 11 i fastigheten Riddaren 27.

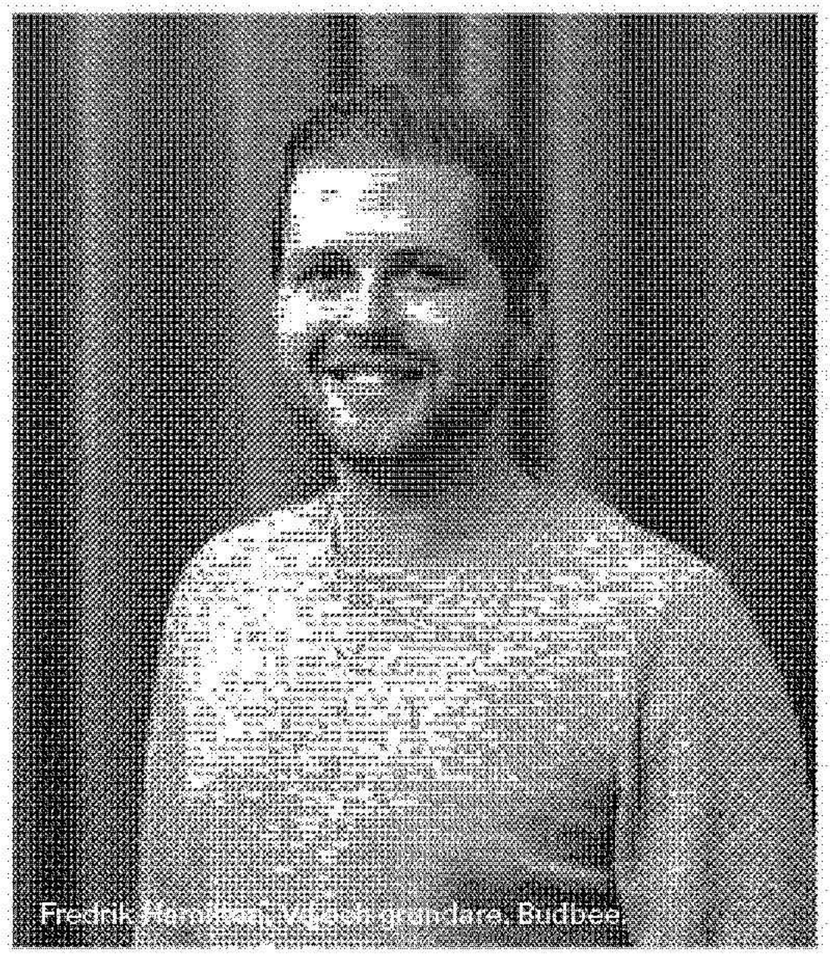
Budbee valde Norra Station

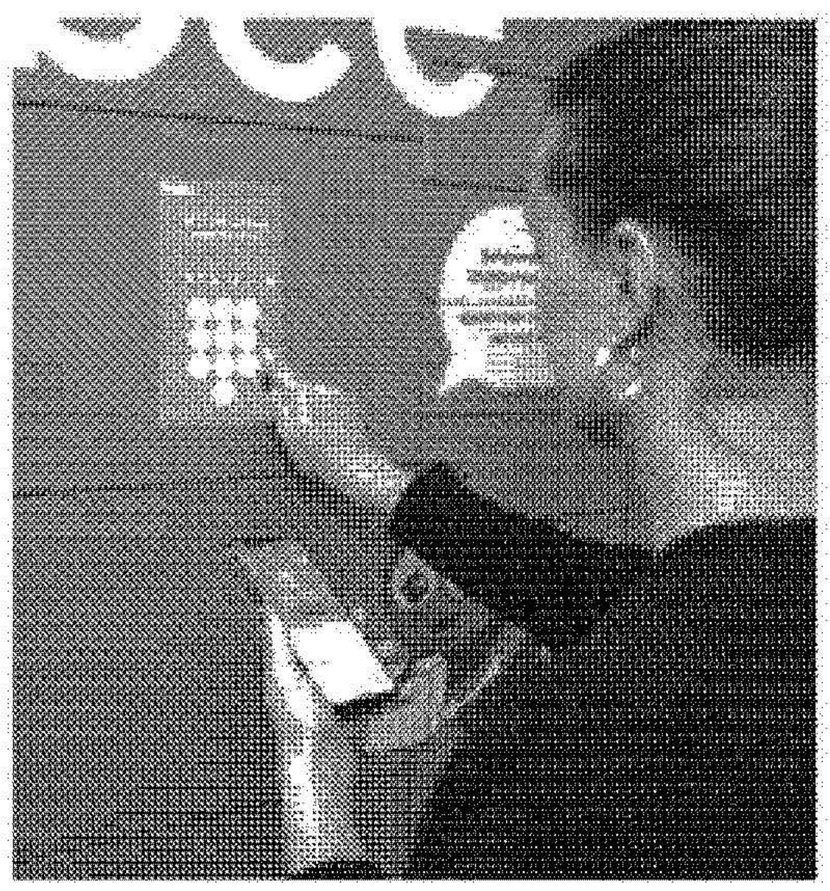
Techbolaget Budbee sökte ett kontor som stödjer deras arbetssätt och knyter samman varumärket, kulturen och alla medarbetare. Humlegårdens satsning Norra Station i Hagastaden mötte de högt ställda kraven. I juni 2021 tecknades avtal avseende lokaler cirka 2 400 kvm med inflyttning i mars 2022.

Höga krav på teknik, känsla och innovation
Det snabbväxande techbolaget Budbee erbjuder logistiklösningar för e-handlare och strävar efter att bidra till shoppingupplevelsen genom smidiga hemleveranser. Sedan starten 2016 har bolaget växt snabbt och leveranslösningen finns idag i Sverige, Nederländerna, Finland, Danmark och Belgien.

Som ett led i utvecklingen sökte Budbee ett kontor som stödjer deras arbetssätt och knyter samman varumärket, kulturen och alla medarbetare. Då bolaget befinner sig i en tillväxtfas ville de även skapa utrymme för att kunna expandera.

– För Budbee är kontoret en viktig mötes- och samlingsplats och ett sätt att förankra varumärket både internt och externt. Förutom ett attraktivt läge i en växande del av innerstaden lockades vi av möjligheten att påverka utformningen av lokalerna. Vi får nu ett kontor som möter våra högt ställda krav på teknik, känsla och innovation. Vi är också väldigt glada över det fina samarbetet med Humlegården och ser fram emot fortsatt goda relationer, säger Fredrik Hamilton, Vd och grundare, Budbee.


Fredrik Hamilton, Vd och grundare, Budbee.




Norra Station i Hagastaden blir Budbees nya hemvist.

Läs mer om Norra Station på www.humlegarden.se/norrastation.

Våra fastigheter

Vår målsättning är att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning. Varje år genomförs flera projekt som syftar till att restaurera och utveckla våra fastigheter. Förvaltningen utförs av kunniga husteam med ett stort fokus på service.

Förvaltning

Attraktiva fastigheter i utmärkta lägen

Vi erbjuder moderna kontorslokaler i attraktiva lägen med goda framtidsutsikter. Humlegården äger och förvaltar 58 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, Solna strand, Kungsholmen och Hagalund.

Alla våra fastigheter har närhet till service och kommunikationer. I våra kvarter finner man även omsorgsfullt utvalda restauranger, butiker, hotell och kulturupplevelser samt service som förenklar vardagen. Allt för att skapa ett intressant sammanhang med hög servicenivå och en levande stadsmiljö.

Så arbetar vi

Vår egna kundservice och drift stöttar våra kunder i deras vardagliga lokalfrågor och ser till att våra fastigheter alltid är i gott skick. Förvaltningen av våra fastigheter utförs av dedikerade husteam med bred kompetens. Övergripande frågor som berör flera fastigheter samordnas för att skapa en effektiv förvaltning och främja kompetensöverföring.

Vi arbetar aktivt för att finna resurseffektiva och hållbara lösningar. Under året har vi stärkt vårt team som arbetar med teknikutveckling inom el, VVS och energi, för att möta våra kunders och ägares krav på vad moderna fastigheter ska kunna leverera i form av energiprestanda, energiuppföljning och hållbarhet.

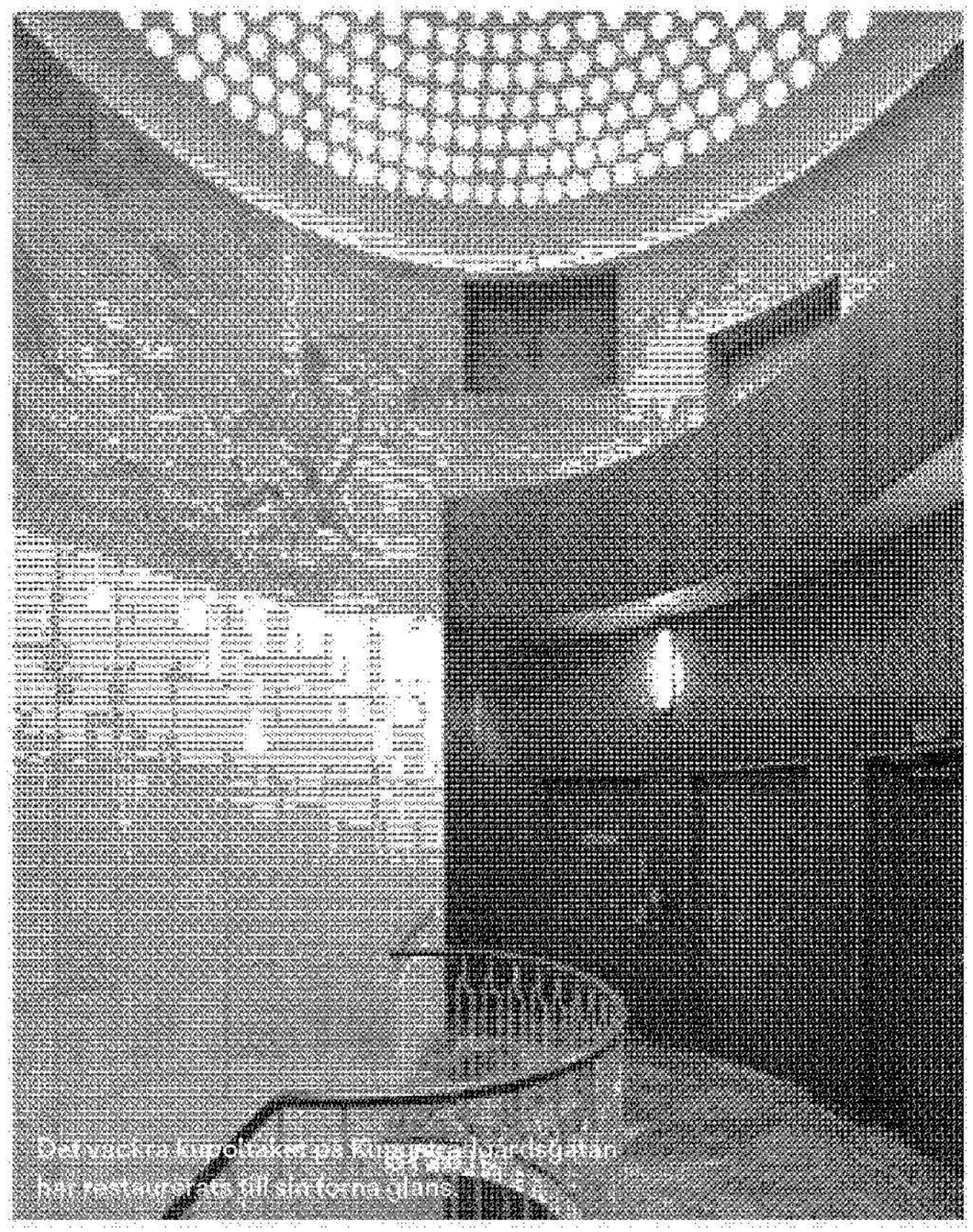
Vi genomför regelbundna kundundersökningar för att fånga våra kunders upplevelse av allt ifrån service och bemötande till fastigheternas förvaltning och närområdet. I årets upplaga av undersökningen som mäter kundnöjdheten uppgick NPS (Net Promoter Score) till 22, något under 25, som var årets målsättning. Undersökningarna ger oss värdefull återkoppling som resulterar i handlingsplaner för varje fastighet.

Restaurering och underhåll

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 och underhålla våra fastigheter och upprätthålla erhållna miljöcertifieringar.

Ett av årets större underhållsprojekt återfinns på Kungsträdgårdsgatan 22, en anrik fastighet signerad arkitekten Ivar Tengbom, som stod klar 1944. När byggnaden uppfördes anlitades några av samtidens mest namnkunniga konstnärer för utsmyckningen. I huvudentréns trapphus finns en specialtillverkad kupol av cirkulära glasbetongblock som under 2021 restaurerats till ursprungligt skick.

I fastigheten Stora Blå i Solna strand har vi under året genomfört en omfattande modernisering av ventilationen i byggnaden. Ett initiativ som ökar såväl komforten som energieffektiviteten. 2021 färdigställdes även en genomgripande renovering av parkeringsgaraget på Alströmergatan i kvarteret Dykaren på Kungsholmen. Vidare har en ombyggnation av ett kontor i Solna strand varit föremål för ett pilotprojekt med fokus på cirkulär ekonomi. Läs mer på sidan 41.



Det ikoniska kupoltaket på Kungsträdgårdsgatan 22 har restaurerats till sin forna glans.

Fastighetsbestånd per segment, 2021-12-31

	Förvaltning	Projekt	Totalt
Antal fastigheter	56	2	58
Yta, tkvm	509	13	522
Hyresvärde[1], mkr	1708	62	1769
Andel av hyresvärde, %	97	3	100
Marknadsvärde, mkr	35 786	1954	37 740
Andel av marknadsvärde, %	95	5	100
Uthyrningsgrad, %	91	–	92

1 Exklusive parkering.

Digitala satsningar för framtidssäkring

Den digitala utvecklingen är en möjliggörare för nya arbetssätt och effektiviserar befintliga processer. Det är även ett verktyg för att skapa mer flexibilitet, bättre service och därmed både ökad kundnytta och bättre resursutnyttjande i våra hus.

Humlegården har arbetat med IT-relaterad teknikutveckling i fastigheterna under lång tid. Från hantering av energi- och hållbarhetsdata till implementeringen av ett fastighetsfibernät som ger kunderna i våra hus tillgång till en robust, tillförlitlig och säker uppkoppling. Tillsammans med flera fastighetsbolag och Fastighetsägarna Service är Humlegården även medgrundare till Accessy, en digital accessplattform där man kan ge hyresgäster rättigheter och behörighet till utrymmen och tjänster i fastigheter genom mobilen.

De senaste åren har Humlegården även lagt stort fokus på utveckling av den interna IT-miljön och en förflyttning mot ett mer digitalt och datadrivet arbetssätt, som effektiviserar processer, skapar flexibilitet och ger ännu bättre kunskap om kundernas behov.

En digitaliseringsstrategi ska vägleda organisationen i digitala satsningar, med målsättningen att bidra till framtidssäkringen av Humlegårdens affär. Digitaliseringen får påverkan på hela organisationen. Internt handlar det om att förbättra för organisationen, att anpassa arbetssätt och frigöra tid för utveckling och innovation, till exempel genom att automatisera rutinuppgifter. Det handlar också om att tillgängliggöra information och att göra det möjligt för slutanvändaren, en medarbetare eller kund, att själv lösa sina uppgifter, utan att vara beroende av att få ta del av information av andra.



Fokus på digital transformation

Utveckling av digitala tjänster och smarta fastigheter är högt på agendan i fastighetsbranschen. I juli 2021 tillträdde Jonas Broman en ny roll med ansvar för digital transformation och IT på Humlegården. Han har lång erfarenhet inom såväl IT som verksamhetsutveckling och kommer närmast från rollen som CIO på Unionen.

Uppdraget fokuserar på att driva och samordna den digitala utvecklingen samt ansvara för IT-miljön. Målsättningen är att göra IT-funktionen ännu mer verksamhetsintegrerad, med tyngdpunkt på utveckling och digitalisering.

– För att genomföra utvecklingsinitiativ på ett hållbart sätt är det viktigt att ligga nära såväl kunder som medarbetare, fånga den kunskap och de behov som finns och skapa bra förutsättningar. Mitt fokus ligger på att skapa engagemang och bygga goda samarbeten mellan medarbetare inom olika områden av verksamheten samt att även involvera våra kunder och leverantörer. Digitalisering handlar trots allt inte bara om teknik och information, snarare hur man förhåller sig till den och hur man drar nytta av den. Det involverar så klart inte bara IT, utan hela verksamheten, säger Jonas Broman.

Att tänka långsiktigt är att tänka i cirklar

Hur kan en ombyggnation bli mer cirkulär?
Cirkulär ekonomi har som syfte att minska resursanvändningen och samtidigt bidra till en ökad lönsamhet. Det pågår en transformation inom många branscher, där man aktivt söker lösningar för att ställa om till nya affärsmodeller, arbetssätt och processer samt material, mätmetoder och indikatorer. När vi bygger nya eller utvecklar befintliga fastigheter, exempelvis vid anpassningar av lokaler för tillträdande kunder, är ett hållbart angreppssätt centralt för oss. Att material som är i gott skick rivs ut innebär ett betydande resursslöseri. Därför är det viktigt att redan från början satsa på flexibilitet och tidlösa material av hög kvalitet.

Under 2021 slutfördes ett Vinnova-finansierat forskningsprojekt där Humlegården, IVL, Kinnarps och RISE utvecklade cirkulära indikatorer och testade dem i verkligheten på cirkulära affärsmodeller och produkter. Satsningen fokuserar på realistiska case, varav Humlegården deltog i ett pilotprojekt som fokuserade på en ombyggnation av en kontorslokal om cirka 420 kvm på Vretenvägen 4 i Solna strand.

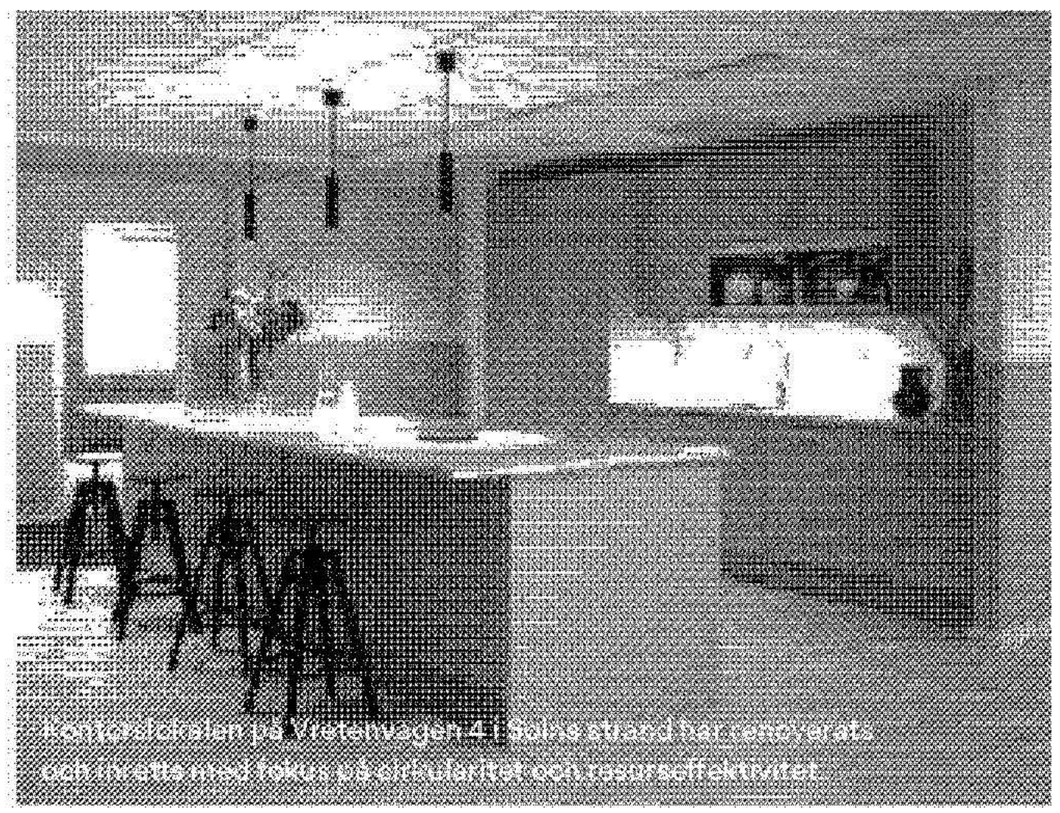
Som fastighetsägare genomför vi ett stort antal lokalanpassningar för våra kunder varje år och i forskningsprojektet undersöktes hur vi genom val av material och metoder kan skapa en mer cirkulär och resurseffektiv process. Med utgångspunkt i vetenskaplig data kan man påvisa hur aktiva val bidrar till både ökad hållbarhet och lönsamhet, vilket är en viktig del i Humlegårdens kunderbjudande.

Starten på något nytt
Forskningsprojektets slutsats är att vi genom ett cirkulärt angreppssätt vid en lokalanpassning kan minska klimatpåverkan, materialförbrukning, kostnader och avfallsmängd. Både i samband med lokalanpassningen och över tid. Genom de förslag på processer, mallar, rutiner och den data som projektet resulterat i kan vi fortsätta utvecklingen genom att implementera, testa och utvärdera i fler lokalanpassningar i samverkan med kunder, arkitekter och andra intressenter.

En grundpelare i klimatfärdplanen
Vårt mål är att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer år 2030. Det är ett viktigt mål, både miljömässigt och ekonomiskt.

– Att fortsätta i en linjär ekonomi är inget alternativ om vi vill vara relevanta och lönsamma; vi vet att framtiden är cirkulär och att det är de som vågar tänka nytt som blir framgångsrika. Varje medvetet materialval, återbrukad fasad, återanvänt golv eller återvunnen gipsskiva är steg mot minskade utsläpp och en mer cirkulär värld. Omställningen som måste ske är inte enkel och den kommer att ta tid, men genom att vara dedikerade, modiga, ansvarsfulla och nyfikna kommer vi att lyckas, säger Mattias Svensson, Chef Hållbar utveckling på Humlegården.

Läs mer om Humlegårdens satsningar på cirkulär ekonomi på www.humlegarden.se/hallbarhet



Kontorslokalen på Vretenvägen 4 i Solna strand har renoverats och inriktats mot fokus på cirkularitet och resurseffektivitet.





Fokus på klimatneutralitet

Långsiktiga målsättningar bidrar till hållbar utveckling
Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala år 2045. Vi arbetar kontinuerligt för att minska våra utsläpp av växthusgaser. Av den redovisade klimatpåverkan (exkl. utvecklingsprojekt) 2021 har växthusgasutsläppen minskat med nio procent jämfört med föregående år vilket beror på bland annat lägre klimatpåverkan från material och avfall från lokalanpassningar. Att arbeta med energieffektiva åtgärder är en del av vår vardag och vi har satt ett ambitiöst mål om att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030, med basår 2019. Vi har under året fortsatt vårt arbete med energikartläggningar av våra fastigheter med syfte att identifiera de mest effektiva åtgärderna för att minska vår energianvändning och bidra till vårt långsiktiga energimål.

Utökad klimatredovisning

2019 års totala klimatpåverkan visade att vårt största avtryck kommer från den indirekta påverkan i form av materialanvändning vid ny- och ombyggnation. Även byggavfall samt våra kunders verksamhetsavfall och elkonsumtion stod för en betydande andel. Därutöver kommer vår klimatpåverkan från bland annat energianvändning och transporter.

I 2021 års redovisning har vi utökat vår klimatredovisning med fler kategorier, främst inom scope 3 (indirekt påverkan) där den största andelen av vårt totala klimatavtryck finns. Skälet till detta är att redovisa en mer komplett bild över vårt totala klimatavtryck.

Under året har vi även skapat ett bra utgångsläge för fortsatt arbete mot klimatneutralitet. Vi har arbetat fram Humlegårdens klimatfärdplan som på ett tydligt, transparent och trovärdigt sätt förmedla såväl internt som externt hur vår resa mot klimatneutralitet kan se ut. Klimatfärdplanen består av tre primära byggstenar; Science Based Targets, hållbarhetsprogram och cirkulär ekonomi.



Fokus på driftoptimering och energikartläggningar

Vår målsättning för 2021 var att minska energianvändningen för uppvärmning per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 2 procent jämfört med föregående år. Detta har inte uppnåtts då energianvändningen för uppvärmning ökade med 1,9 procent jämfört med 2020. Detta beror främst på att 2020 var ett anmärkningsvärt år med lägre närvaro i fastigheterna.

Humlegården använder enbart kommunalt vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning av vattenförbrukning per fastighet, som ett led i arbetet med att minska vattenförbrukningen.

Miljöcertifieringar central del i förvaltningen

Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla fastigheter. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande uppgår till 71 procent av totalt marknadsvärde. Fastigheterna i förvaltningsbeståndet certifieras enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen. Certifieringen påverkar både fastigheter och kunder då förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan handla om installation av rörelsestyrda belysningssystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av miljörum, cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten. Under 2021 certifierades 15 fastigheter, där samtliga utom en uppnådde Very Good på förvaltningsdelen. Cirkusängen 6 nådde hela vägen till betyget Excellent. Andelen certifierade förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 97 procent av LOA (lokalarea). Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först i samband med färdigställande. Vid årsskiftet hade 74 procent av våra förvaltningsfastigheter genomfört en ekologiutredning. Ett viktigt verktyg i arbetet med närmiljön, biologisk mångfald och klimatanpassning.

Taxonomin

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.

Den obligatoriska redovisningen för 2021 är att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av vår omsättning, investeringar och förvärv samt driftsutgifter som omfattas av EU:s taxonomi, dvs eligibility, se tabell Andel som omfattas av EU-taxonomin (eligibility).

Redovisningsprinciper eligibility

Humlegårdens samlade hyresintäkter omfattas till fullo av taxonomin då de har kunnat hänföras till någon av de ekonomiska aktiviteter som EU-taxonomin har tagit fram för bygg- och fastighetsbranschen. Dessa aktiviteter är 7.7 "Ägande och förvärv-förvaltningsfastigheter", 7.2 "Renovering av befintliga fastigheter (projektfastigheter)" och 7.1 "Nybyggnation".

I totala investeringar inkluderas investeringar i nya och befintliga fastigheter, se Investeringar i egna fastigheter i tabell "Förändring av fastigheternas marknadsvärde" på sidan 48. 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 i koncernens resultaträkning.

Både investeringar och driftutgifter har bedömts omfattas av taxonomin till 100 procent eftersom de har kunnat härledas till vår omsättning som också omfattas av taxonomin till 100 procent.

Vårt långsiktiga mål: klimatneutralitet 2045.

97 %

Andel certifierad LOA

Bedömning av omfattning enligt EU-taxonomin

	Totalt mkr	Andel som omfattas av EU:s taxonomi (%)	Andel som inte omfattas av EU:s taxonomi (%)
Omsättning (Turnover) [1]	1 624	100	0
Kapitalutgifter (CapEx) [2]	676	100	0
Driftsutgifter (OpEx) [3]	–20	100	0

[1] Hyresintäkter
[2] Förvärv och investeringar i egna fastigheter
[3] Underhållskostnader

Vår klimatfärdplan

För att nå vårt långsiktiga mål att om vara klimatneutrala senast år 2045 har vi identifierat tre viktiga områden som tillsammans bildar vår Klimatfärdplan:

- Science Based Targets,
- Hållbarhetsprogram (beskrivning av krav, styrning och uppföljning för hållbarhet i projekt), och
- Cirkulär ekonomi

Science Based Targets

Science Based Target Initiative (SBTi) är en metod för företag att sätta vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-graders ambitionsnivå. Under året har vi ansökt om att få vår målsättning att halvera våra utsläpp för scope 1, scope 2 och scope 3 till 2030 godkända av SBTi. 2019 utgör basåret för vårt SBT. Vi valde att inkludera scope 3 i vår målsättning då scope 3 (indirekt påverkan) bidrar mest till vår totala klimatpåverkan. Utifrån basåret har vi beräknat i vilken takt utsläppen av växthusgaser behöver minska för att halveras till 2030 och nå vårt långsiktiga mål om att vara klimatneutrala senast 2045.

Hållbarhetsprogram

Under året har vi arbetat fram och beslutat om ett nytt Hållbarhetsprogram för Humlegårdens utvecklingsprojekt. Programmet ska säkerställa att krav och förväntningar från hyresgäster, ägare, investerare, myndigheter och andra intressenter implementeras och uppfylls i våra projekt. I hållbarhetsprogrammet finns beskrivningar av centrala dokument för projekten, andra relevanta krav för fastighetsbranschen och vägledning för hur hållbarhetsarbetet i våra projekt ska styras och följas upp. Helhetssynen är viktig för projektens hållbarhetsarbete, och det långsiktiga klimatmålet utgör en central del.

Cirkulär ekonomi

Det som krävs för att lösa dagens utmaningar är att tänka mer långsiktigt än hittills. Cirkulär ekonomi är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och för att nå klimatmålen. Vårt mål är att både lokalanpassningar och nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer år 2030. Bygg- och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar att sänka sina utsläpp av växthusgaser, resursuttag och avfall. Att röra sig mot en mer cirkulär ekonomi är ett måste för att lyckas.

”Det som krävs för att lösa dagens utmaningar är att tänka mer långsiktigt än hittills.”



Läs mer på www.humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/hallbarhet/

Viktiga milstolpar till 2030



Hållbarhetsdata

Energiprestanda och avfallsstatistik

	2021	2020	2019
Energiprestanda fjärrvärme, kWh/kvm[1]	53	52	54
Energiprestanda fastighetsel, kWh/kvm[1] Summa Scope 1&2	26	27	28
Energiprestanda fjärrkyla, kWh/kvm[1]	16	17	24
Energiprestanda totalt, kWh/kvm[1]	91	91	100
Energiprestanda totalt, MWh[1]	58 340	50 274	52 410
Vattenanvändning, kbm/kvm[1]	0,27	0,27	0,34
Vattenanvändning totalt, Kbm	137 845	141 572	159 252
Växthusgasutsläpp (energi), CO_2e ton[2]	1 017	739	910
Växthusgasutsläpp (energi), kg CO_2e/kvm[2]	2,0	1,4	1,9
Återvunnet avfall, ton	5 133	1 726	1 068
Avfall till energiutvinning, ton	2 579	1 375	623
Avfall till deponi, ton	0,08	6	1

1) 2021 års värden baseras på 48 fastigheter och 97 procent av total Atemp. Värmen är gradtalskorrigerad. Föregående års värden justerade för jämförbarhet. Avser fastigheter som varit i Humlegårdens ägo i ett kalenderår och där fjärrvärmeleverantörens data funnit för motsvarande år.

2) Baseras på verklig förbrukning, inkluderar scope 2 och 3 samt erfarenhetsbaserad LOA. Ökade utsläpp för energi beror delvis på ökade emissioner hos leverantörer, ökad närvaro i fastigheterna samt att de baseras på verklig förbrukning och inte korrigerade efter ett normalår temperaturmässigt.



Totalt växthusgasutsläpp, fördelat på scope 1–3[3]

			2021		2020		2019	
Scope	Aktivitet	Kommentar källa/emissionsfaktor	ton CO_2e	kg per m^2	ton CO_2e	kg per m^2	ton CO_2e	kg per m^2
Scope 1								
	Köldmedier[4]	EF per köldmedia, Källa: www.Alltomfgas.se,	22,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Service- & förmånsbilar	Servicebilar: 100 % el. EF el: 1,36 g CO_2e/kWh. Källa Vattenfall. Förmånsbilar EF: Schablon per bränsletyp x antal körda km i tjänst.	1,1	0,0	1,3	0,0	3,9	0,0
	Förbränning av fossila bränslen	Ingen förbrukning 2021. 2020: EF: Bränsleolja: S1: 2666,6 (g CO_2e/l), S3:218,9 g/l. Källa NVV. Diesel S1:2401,822 (g CO_2e/l), 568,178 (g/l), källa: NVV och Trafikverket.	0,0	0,0	1,6	0,0	0,2	0,0
Scope 2								
	Fjärrvärme[5]	Norrenergi 4 g CO_2e/kWh, Exergi 40 g CO_2e/kWh.	705,0	1,4	505,7	0,9	667,6	1,2
	Fjärrkyla[5]	Norrenergi 4 g CO_2e/kWh, Exergi 40 g CO_2e/kWh.	0,0	0,0	12,3	0,0	11,9	0,0
	Elektricitet, location-based	Vattenfall: 6 g CO_2e/kWh	96,7	0,2	194,6	0,4	178,7	0,3
	Elektricitet, market-based[5]	Vattenfall: 0 g CO_2e/kWh	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	– varav service- och förmånsbilar	*Beräknat på Market-based: 0 g CO_2e/kWh, källa: Vattenfall*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
	Summa Scope 1&2 (exkl location-based)		**729,8**	**1,4**	**520,8**	**0,9**	**683,6**	**1,2**
Scope 3								
–Cat 1	Materialförbrukning, lokalanpassningar	Schablonberäknat utifrån antal ombyggda kvm. EF: 43,75 kg CO_2e/kvm. Källa: Klimatberäkning av lokalanpassningar 2019 i BM.	945,9	1,8	1 989,8	3,6	907,9	1,6
	Övriga inköp	Kostnadsbaserade utsläppsfaktorer från SCB och UK BEIS omräknat till svensk köpkraftsparitet	2 076,4	4,0	1 710,9	3,1	1 628,3	2,7
–Cat 3	Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	Norrenergi: FJV 4 g CO_2e/kWh, FJK 0 g CO_2e/kWh. Exergi: FJV 3,8 g CO_2e/kWh, FJK 1,7 g CO_2e/kWh. Vattenfall: El: 1,36 g CO_2e/kWh.	311,7	0,6	222,8	0,4	231,9	0,4
–Cat 5	Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	EF: 15,8 kg CO_2e/kvm. Källa: sammanställning av avfall för 2019 års lokalanpassningar. Schablonberäknad för antal ombyggda kvm 2021.	341,6	0,7	718,6	1,3	327,9	0,6
–Cat 6	Flygresor	Inga flygresor 2021.	0,0	0,0	0,0	0,0	127,6	0,2
–Cat 13	Avfall från hyresgäster	Avfallsstatistik (kg) från Sthlm 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 Sthlm stad då Solna ej anger vikt i sin statistik. STENA utsorterat avfall - EF: STENAs EF. 2019 års klimatberäkning ej jämförbar, beräknades på antal kärl och ej vikt.	499,5	1,0	221,8	0,4	i.u.	i.u.
	Hyresgästers energianvändning	Avser den hyresgästenergi som levereras via oss. Hyresgäster med egna avtal ej inkluderade i statistiken. EF: 1,36 g CO_2e/kWh.	124,8	0,2	121,1	0,2	i.u.	i.u.
	Delsumma Scope 3		**4 299,9**	**8,2**	**4 985,0**	**9,1**	**3 123,6**	**5,6**
Scope 3	Utvecklingsprojekt	Utvecklingsprojekt klimatredovisas det år projektet avslutas. 2019 års utv.projekt klimatberäknades i BM och EF 351 kg CO_2e/kvm framkom. 2021 års projekt schablonberäknad med 351 kg CO_2e/kvm.	2 595,1	i.u.	0,0	i.u.	13 179,4	i.u.
	Totala växthusgasutsläpp, Scope 1–3, exkl utvecklingsprojekt		**5 029,7**	**9,6**	**5 505,9**	**10,0**	**3 807,2**	**6,8**
	Totala växthusgasutsläpp, Scope 1–3, inkl utvecklingsprojekt		**7 624,8**	**i.u.**	**5 505,9**	**i.u.**	**16 986,6**	**i.u.**

[3] Redovisad omfattning avser total LOA för Humlegården. Ide till redovisat utsläpp finns men där intensitetstal (kg per m^2) har värdet 0,0 är värdet lägre än en decimals noggrannhet och redovisas då med inte. Intensitet för utvecklingsprojekt redovisas ej per total LOA då dessa ej ska ses som ett utsläpp per kvm för respektive utvecklingsprojekt.

[4] Avser 2020 års utsläpp då köldmedium i apparaterna med ett års fördröjning.

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



Minskar energianvändning med artificiell intelligens

Ett av Humlegårdens viktigaste mål är att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030. Just nu är det ett stort fokus på energifrågan i allmänhet. Att effektivisera energianvändningen är en viktig del i arbetet med att bidra till världens övergripande mål om att minska den globala uppvärmningen.

– Att arbeta med energieffektivisering har varit en del av vardagen under lång tid och som utgångspunkt för arbetet görs kartläggningar där fastigheternas energianvändning sammanställs och utvärderas. Därefter beslutar man om åtgärder och målsättningar, säger Mattias Dahlberg, Chef Teknik på Humlegården.

Humlegården samarbetar även med AI-uppstickarna Myrspoven, vars plattform sänker byggnaders energikostnader och bidrar till förbättrat inomhusklimat.

– Vi använder en programvara och AI som i kombination med vår värmecentral bidrar till att minska temperatursvängningar och i slutändan även energianvändningen. Algoritmerna tar hänsyn till data från öppna databaser så väl som information från flertalet inomhustemperatursensorer för att optimera värmesystemet. Man kan säga att styrsystemet som reglerar värmen blir lite smartare och tar hänsyn till fler parametrar och därför kan ta bättre beslut. Målet med projektet är att höja komforten för våra kunder samtidigt som vi sparar energi och gör en lönsam investering.

Det händer mycket inom teknikutveckling kopplat till fastigheter. Ett intressant spår som diskuteras flitigt, med anledning av vinterns dyra elpriser, är hur fastigheter framöver skulle kunna vara en del av effektregleringen i elnätet.

– Med smart teknik kan fastigheter i allt större utsträckning bidra med att förse elnätet med el vid behov, från exempelvis batterisystem, eller avstå från att konsumera el under en kort period för att på så sätt avlasta elnätet, avslutar Mattias.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet per 31 december 2021 uppgick till 37 740 mkr (35 735). Fastighetsbeståndet har värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 3,9 procent (4,1). Värdeförändringen uppgick till 2 582 mkr (632), en ökning med 7,1 procent (1,8) sedan räkenskapsårets början. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 297 mkr (612) och förklaras främst av sänkta avkastningskrav men även av kassaflödestillväxt och projektvinst. Under året har två försäljningar genomförts och den realiserade värdeförändringen uppgick till 284 mkr.

Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 676 mkr (585) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, cirka 60 procent, avser pågående projekt Härden 15 (Norra Station) i Hagastaden och Stenhöga 1 (Origo etapp 1) i Solna strand. Läs mer under Projekt, sidorna 49–50.

Transaktioner

En viktig del i Humlegårdens förvärvsstrategi bygger på att utveckla potentialen i befintliga kluster. I syfte att stärka vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter och kommunikationslägen ser Humlegården även med intresse på nya områden i Storstockholm. Det kan både röra sig om platser som är väletablerade redan idag eller där vi ser utvecklingsmöjligheter.

I januari 2021 fråndelades tomträtten Sandhagen 9 vid Globen, som såldes i december 2020 till Castellum. Underliggande fastighetsvärde gick till 310 mkr. I juli 2021 avyttrades kontorsfastigheten Aprikosen 3 i Solna strand. Köpare var Castellum och fränträde ägde rum i september 2021. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 987 mkr. Inga förvärv har gjorts under 2021.



Fastighetsförsäljningar 2021

Fastighet	Område	Användning	Area, kvm	Fränträde
Sandhagen 9	Globen	Kontor	5 700	jan.-21
Aprikosen 3	Solna strand	Kontor	21 600	sep.-21

Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2020-12-31	35 735
+ Förvärv	-
+ Investeringar	676
- Försäljningar	–968
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 297
Marknadsvärde 2021-12-31	**37 740**

Projekt
Förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten

Humlegården utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter. Vid årsskiftet uppgick projektvolymen till 1 537 mkr. Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade.

Platsutveckling med kundupplevelsen i fokus

Vi arbetar ständigt för att upplevelsen i våra fastigheter och de områden där vi är verksamma ska möta kundernas behov och förväntningar på bästa möjliga sätt. En viktig utgångspunkt i arbetet med att skapa attraktiva platser är vikten av att se till helheten. En intressant plats och ett relevant kunderbjudande sträcker sig bortom lokalerna – lika viktigt är kvarteret, atmosfären och sammanhanget i stort. Vi stärker våra områden genom tillskott av service samt en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken.

Högsta möjliga miljöklass

En gemensam nämnare för våra pågående projekt är att satsningarna präglas av vårt fokus på långsiktighet, med målsättningen att skapa miljöer som är hållbara. Ett viktigt ramverk i detta arbete utgörs av miljöcertifieringar. Vi har höga ambitioner vid både nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Fastigheterna certifieras i regel i samband med färdigställandet. Målsättningen är att alla våra nyproducerade fastigheter ska miljöcertifieras enligt högsta möjliga miljöklass. Humlegården arbetar med både BREEAM och Miljöbyggnad.



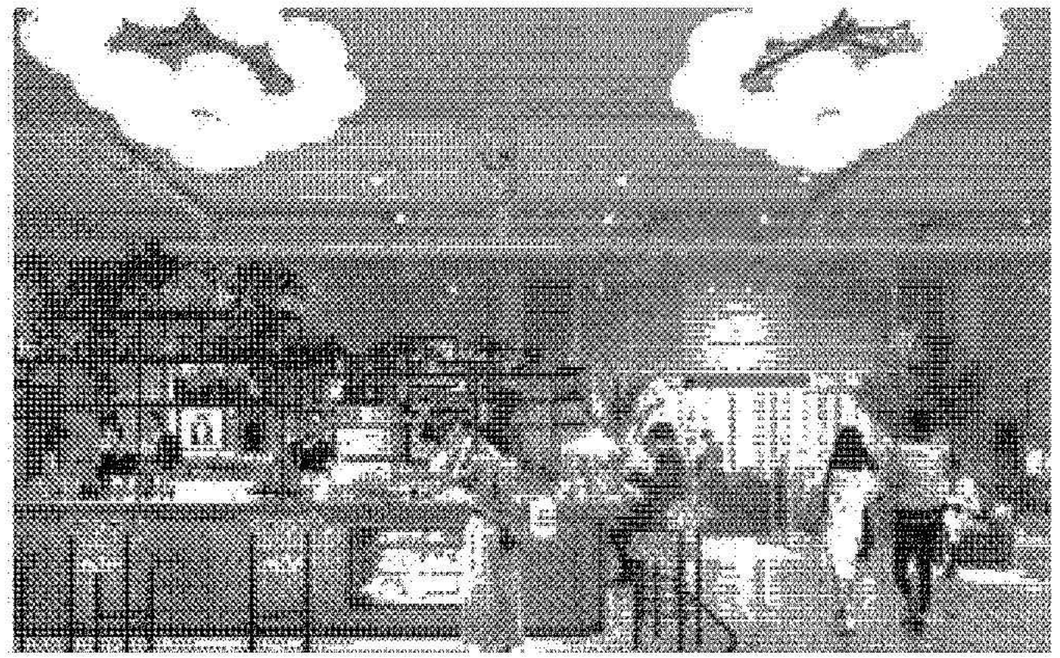
Det nya kvarteret Origo i Solna strand.

Pågående projekt, 2021-12-31

Fastighet	Område	Användning	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, mkr
Härden 15[1]	Hagastaden	Kontor	Q1 2022	81	541	436
Stenhöga 1[2]	Solna strand	Kontor	2023/2024	65	996	246
Summa				146	1 537	682

[1] Inkluderar Mackmyrdalen.
[2] Avser projekt Origo etapp 1 som är en del av Stenhöga 1.

Pågående projekt

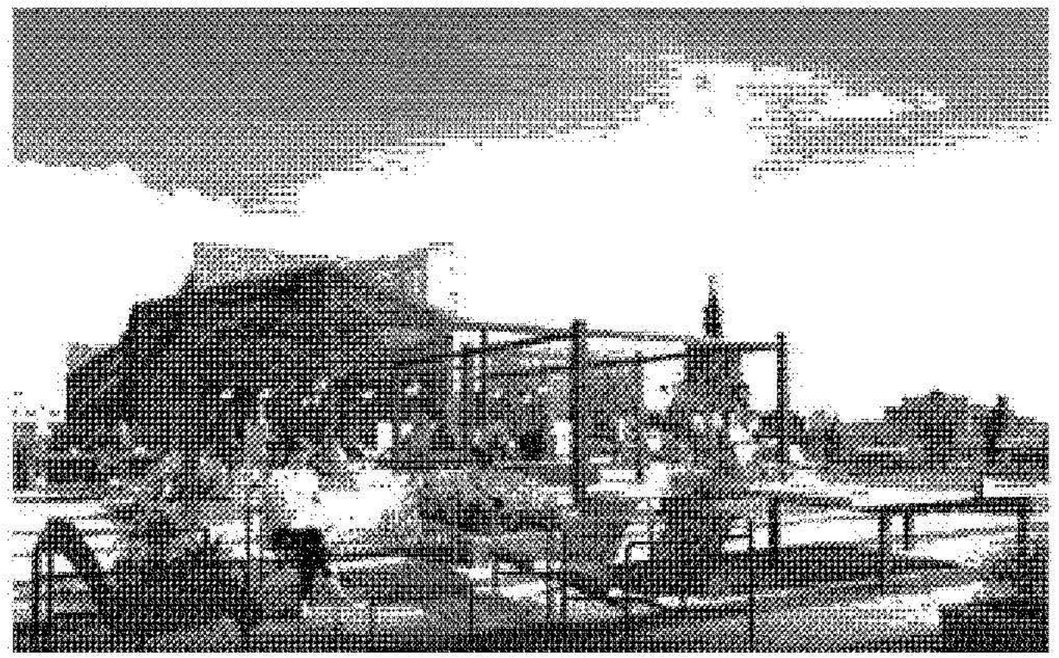


Stenhöga 1, Origo etapp 1, Solna strand

Humlegården har under cirka tio års tid arbetat aktivt med att utveckla, förtäta och modernisera kvarteret Stenhöga från att mestadels innehålla lätt industri, till att bli ett modernt och urbant kontorsområde. Nästa steg utgörs av kvarteret Origo som ska länka samman byggnaderna i området och skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser. Ett särskilt stort fokus har lagts på atmosfären samt service- och tjänsteerbjudandet, som Humlegården utvecklat tillsammans med Spik Studios, som står bakom koncept som Ellery Beach House och Steam Hotel.

Origo består av tre huskroppar som byggs i etapper och delvis ersätter den gamla industribyggnaden Stora Blå. Under året påbörjades arbetet med den första etappen om cirka 20 000 kvm.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 50 000 kvm
- Inflyttning: Från 2023
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad, nivå Guld[1]
- Arkitekt: White Arkitekter, Spik Studios



Härden 15, Norra Station, Hagastaden

Under 2019 påbörjades ett större utvecklingsprojekt i fastigheten Härden 15. Här skapas ett attraktivt, modernt kontorserbjudande i mötet mellan Vasastaden och Hagastaden.

Namnet Norra Station återknyter till läget längs med Norra Stationsgatan och tanken om att platsen ska bli en destination där mötet mellan människor står i centrum. Precis som Norra Station en gång var en knutpunkt vill vi skapa en ny nod i kvarteret, med levande entréplan och intressanta stråk. Intill kvarteret Härden har Humlegården även erhållit en tomträtt, Mitokondrien, där det etableras en restaurang.

Projektets uthyrningsbara yta är cirka 18 100 kvm, varav över 13 000 kvm var uthyrt vid årsskiftet. Bland de tillträdande kunderna återfinns Budbee samt Post- och telestyrelsen. Inflyttning påbörjades hösten 2021.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 21 500 kvm
- Inflyttning: Från tredje kvartalet 2021
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good[1]
- Arkitekt: BSK Arkitekter, Doos Arkitekter, Henning Larsen



[1] Certifiering avser det pågående projektet.

Kommande/möjliga projekt

Päronet 8, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, återfinns fastigheten Päronet 8. I samband med att den nuvarande hyresgästen avflyttar under 2022 inleds en omfattande utveckling av byggnaden. Här vill Humlegården skapa en inbjudande plats, anpassad för moderna arbetssätt och en aktiv livsstil. Med stort fokus på människan, hållbarhet och återbruk skapas nya flexibla miljöer. Traditionella kontor med stora möjligheter att sätta sin egen prägel kombineras med gemensamma mötes- och arbetsytor samt helt inflyttningsklara kontor. Utöver detta erbjuds också service och tjänster såsom exempelvis gym och yogalokal, café, cykelrum, omklädningsrum och paketutlämning.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 000 kvm
- Inflyttning: Från fjärde kvartalet 2023
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good [1]
- Arkitekt: Strategisk arkitektur

[1] Certifiering preliminär och pågående projekt.

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i det som idag kallas Hagalunds arbetsplatsområde och äger här omkring 84 procent av fastigheterna, baserat på BTA (bruttoarea). Innehavet omfattar 26 fastigheter, till ett värde motsvarande 4 procent av Humlegårdens totala marknadsvärde. I samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen Södra Hagalund, som är en del av utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen från Odenplan till Arenastaden, kommer stadsdelen att genomgå en omfattande utveckling. Här har Solna stad tagit initiativ till en satsning som ska skapa flera kvarter bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner.

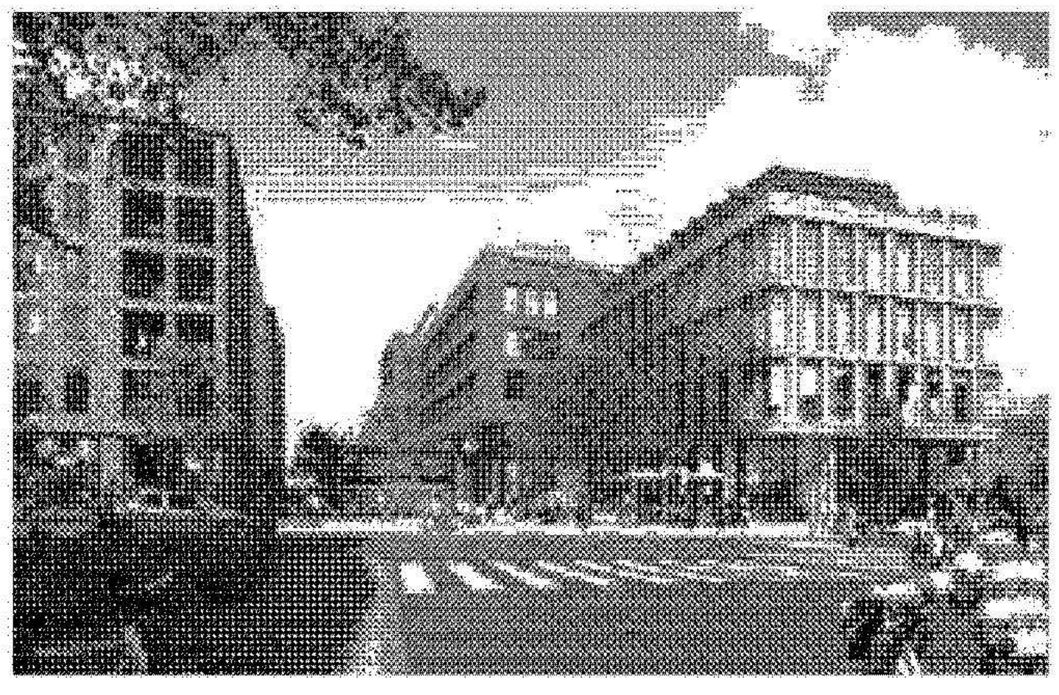
Våren 2019 träffades en principöverenskommelse mellan Humlegården och Solna stad, vilket var startskottet för arbetet med den första detaljplanen i området. Utvecklingen i området sker etappvis och kommer att sträcka sig över en lång period. Nu pågår förberedande arbeten kopplade till den första detaljplanen i området.

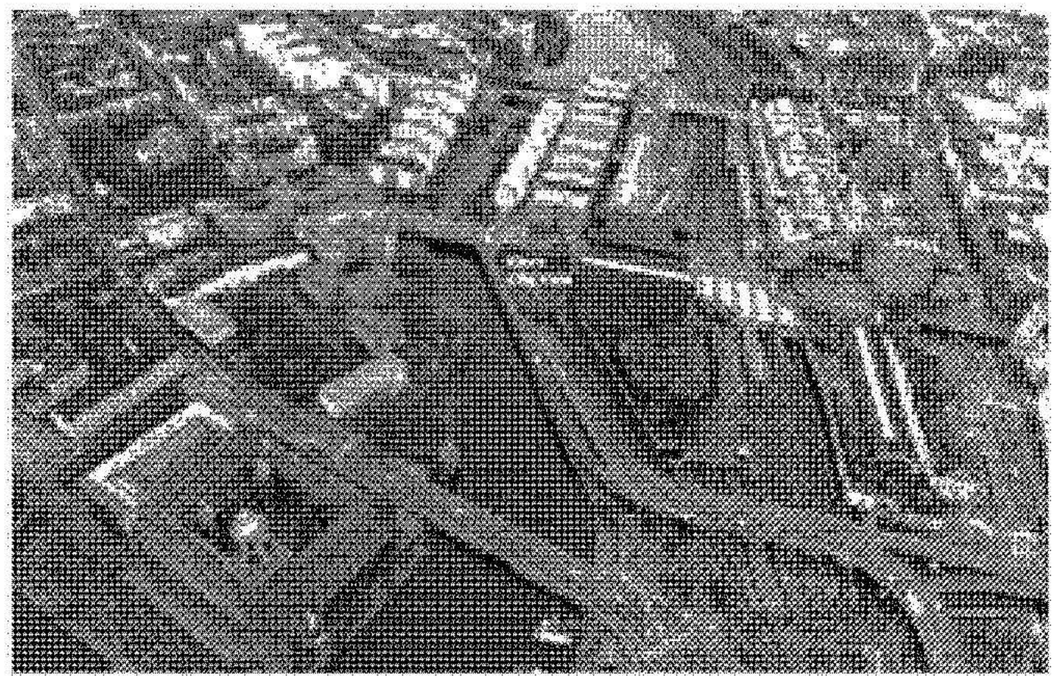
Klara City View, Stockholm

I september 2021 erhöll Humlegården markanvisningen Klara City View. Här är målsättningen att uppföra kommersiella lokaler om cirka 15 000 kvm med fokus på kontor. Med cirka 200 meter till Centralstationen och Stockholm Waterfront samt cykelstråk och Klarastrandsleden strax intill kunde läget inte vara bättre. Klara City View kommer även bli ett starkt tillskott i det spännande sammanhang som skapas genom utvecklingen av västra city.

Den nya bebyggelsen möjliggörs genom att Stockholms stad däckar över delar av Klarastrandsleden. Genom projektet skapas en ny länk och strandpromenaden längsmed Klara Sjö blir mer tillgänglig. Humlegårdens ambition är att göra en idag anonym plats till en trygg och levande stadsmiljö, för både de som arbetar där och de som besöker platsen. I nära samråd med Stockholms stad påbörjas parallella uppdrag preliminärt under 2022. Därefter startas detaljplanearbetet och möjlig byggstart kan ske 2028.







Kommande/möjliga projekt forts.

Sjöstadshöjden, Hammarby sjöstad, Stockholm

Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad, som sammanlagt omfattar cirka 46 000 kvm BTA (bruttoarea). Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är beläget på den södra sidan om Hammarbyvägen. Sjöstadshöjden blir en ny hubb för arbetsplatser söder om innerstaden.

Genom Sjöstadshöjden vill Stockholms stad binda samman Hammarbyhöjden-Björkhagen och Hammarby sjöstad. Ambitionen är att utveckla Hammarbyvägen till ett urbant stråk och i hela området planeras för cirka 400 lägenheter och 55 000 kvm kontor. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i två år och möjlig byggstart för projektet är 2026.

Kommunikationerna i närområdet kommer att stärkas ytterligare i samband med utbyggnaden av tunnelbanan. Genom förlängningen av Blå linje mot Nacka etableras en ny hållplats, Hammarby Kanal, med en uppgång vid Lumaparken. Vid Gullmarsplan, den tredje största bytespunkten i Stockholm, byggs en ny plattform under den befintliga, med en uppgång vid intilliggande Mårtensdal.

Kvarter 38, Hagastaden, Stockholm

I februari 2021 erhöll Humlegården en markanvisning avseende kontor och bostäder längs med Norra Stationsgatan i västra Hagastaden. Kvarteret ska innehålla cirka 22 000 kvm BTA avsedda för kontor med inriktning mot life science samt cirka 40 lägenheter avsedda för forskar-/talangbostäder. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2024 och byggstart kan ske tidigast 2025.

I det nya kvarteret vill Humlegården erbjuda framtidssäkrade kontor i ett intressant sammanhang, med tillgång till coworking och andra tjänster som skapar flexibilitet och underlättar vardagen. Här planeras även lägenheter, då tillgången till bostäder är en viktig förutsättning för att attrahera talang till Stockholm och fortsätta stärka life science-klustret.

Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

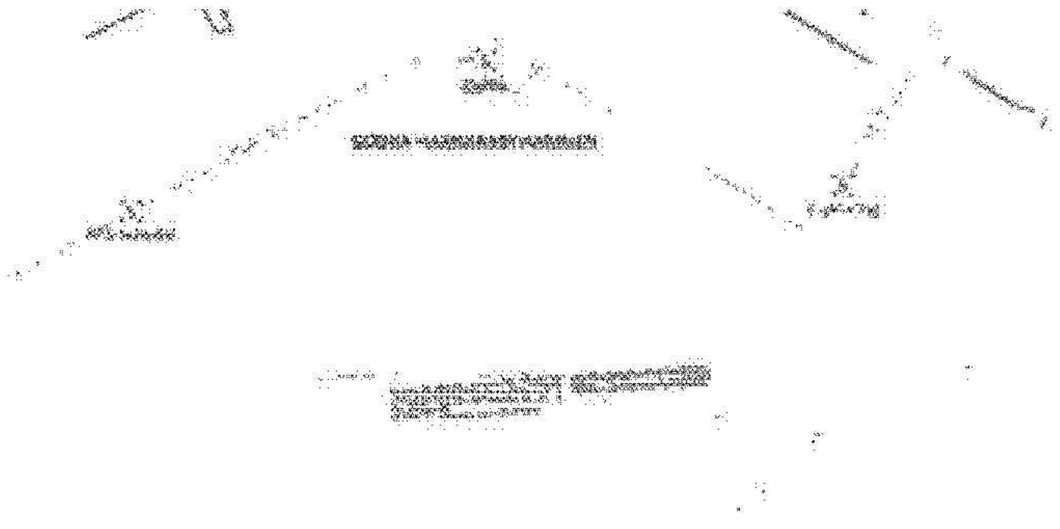
I Hagastadens östra delar pågår arbetet med en markanvisning i kvarteret Ribosomen. Här är ambitionen att skapa cirka 70 bostäder och 7 600 kvm kommersiella lokaler. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2022–2023, byggstart bedöms ske 2025 och inflyttning sker preliminärt 2028.

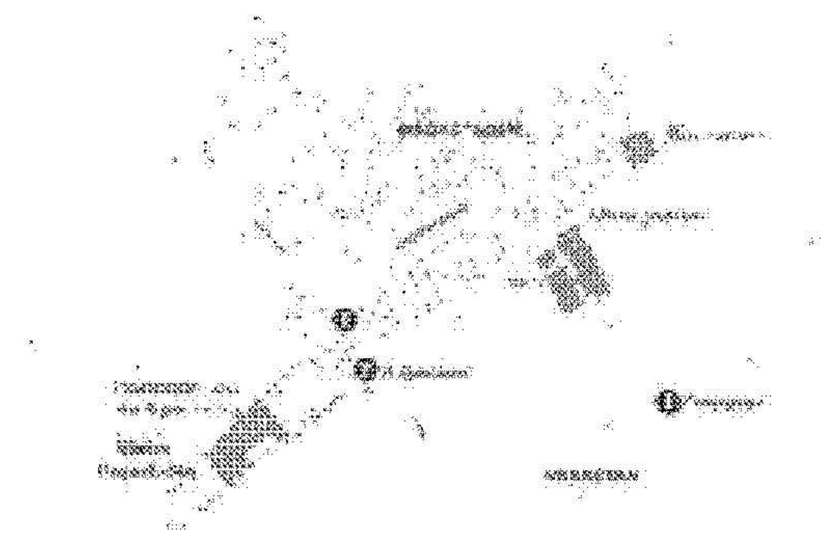
Stenhöga 1, Origo etapp 2–4, Solna strand

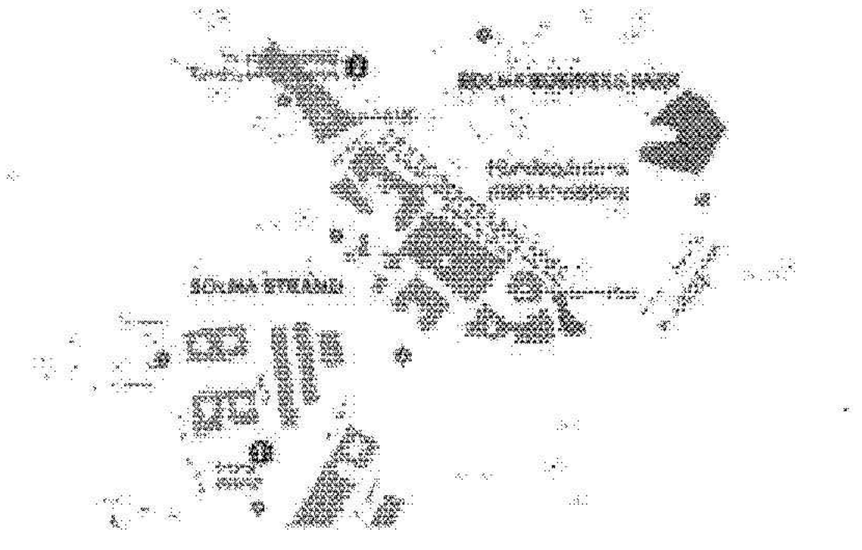
Humlegården har under flera år arbetat aktivt med att utveckla kvarteret Stenhöga med målet att skapa ett modernt och urbant kontorsområde. Nästa steg utgörs av Origo som uppförs i etapper med en total uthyrningsbar yta om cirka 50 000 kvm. Inflyttning sker från 2023 och ambitionen är att miljöcertifiera fastigheterna enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Mälarbanan, Norra Solna strand, Solna

Hösten 2021 erhöll Humlegården en markanvisning avseende kontor om totalt cirka 40 000 kvm BTA fördelat på tre kvarter i norra Solna strand. Byggrätterna skapas i samband med utbyggnaden av Mälarbanan, där spårområdet genom Solna och Sundbyberg kommer att utvecklas och dagens barriärer överbryggas. När Sundbybergs nya resecentrum etableras skapas en ny uppgång mot Solna strand, något som kommer att stärka kommunikationerna ytterligare, samtidigt som Sundbyberg centrum, Solna strand och Solna Business Park binds samman. De aktuella byggrätterna är belägna strax intill denna starka nod, vilket gör platsen mycket attraktiv. ■







Hagastaden – en ny stadsdel växer fram

En bra mix av näringsliv, boende och besökare

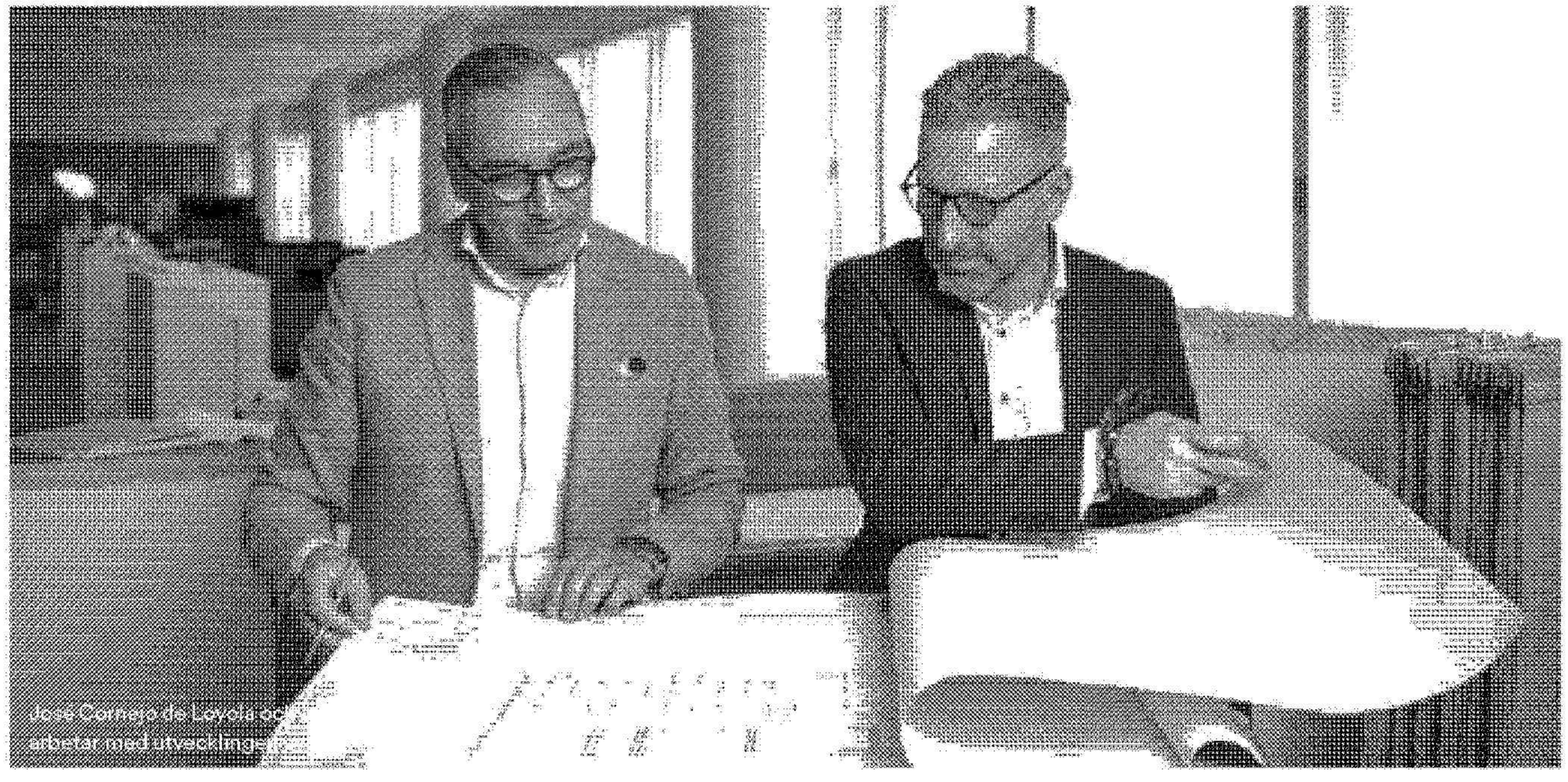
Hagastaden är en av Stockholms hetaste adresser. Tusentals nya bostäder har byggts i stadsdelen de senaste åren och runt Karolinska Institutet blomstrar företag inom framförallt life science. Och området fortsätter att utvecklas. Här växer Solna och Stockholm samman. Närheten till såväl Stockholms innerstad som Solna bidrar till stadsdelens attraktivitet. Inom några år invigs en ny tunnelbanestation i Hagastaden, och det är nära både till motorvägen mot Arlanda och pendeltåget.

Vid Norra Stationsgatan arbetar Humlegården med utvecklingen av två fastigheter som uppdateras för att möta dagens krav på moderna kontorslösningar och ett spännande restaurangutbud. Satsningen har fått namnet Norra Station och inflyttningen påbörjades i slutet av 2021. Humlegården arbetar även med två markanvisningar i Hagastaden och har även påbörjat bygget av en spektakulär paviljong med en spännande restaurang i toppklass intill Norra Station.

I stadsdelen finns både äldre och moderna byggnader, en bra mix av näringsliv, boende och besökare. Det starka life science-klustret för med sig internationella bolag och forskare, samtidigt som Vasastadsbor kan komma hit för en AW.

Fokus på restauranger och en levande stadsmiljö

Hagastaden är på väg att bli en levande del av staden och kommer att bli en destination för mat, kultur och dryck, med restauranger i toppklass.



José Cornejo de Loyola och Lennart Öberg arbetar med utvecklingen av Hagastaden.

– Vi är kända för att erbjuda bra kontor, men det ska också finnas andra, mjuka värden, både för våra kunder och för de boende i området. Vi vill att det ska finnas en stadsmässighet i kvarteren och att området ska leva från morgon till kväll, sju dagar i veckan. Det ska finns bra restauranger i närområdet och gärna destinationer som folk reser till för att få uppleva, säger José Cornejo de Loyola, Projektchef på Humlegården.

Restauranger och en levande stadsmiljö kommer vara kännetecknande för Hagastaden, försäkrar Humlegårdens uthyrningschef Lennart Öberg:

– Vad som behövs för att skapa attraktiva kontor är att öppna bottenvåningarna, med bra lunch- och middagsrestauranger, konditorier och kaféer. En central del av vår satsning syftar till att stärka detta och vi lägger stor energi på att hitta rätt aktörer för att skapa en bra mix.

Ny stadspark blir mötesplats

Att byta miljö under arbetsdagen, både utomhus och inomhus, är viktigt för att hålla energinivån uppe. En central del i Humlegårdens satsning är därför stora terrasser på taken där man kan möta både kolleger, kunder och bekanta. Det skapas även ljusgårdar inomhus med mycket grönska och trevliga miljöer.

Strax intill skapas en stor stadspark, Norra Stationsparken, som utvecklas i etapper och ska stå klar 2024. Den totala ytan är cirka 18 000 kvm och den första delen av parken invigdes under 2019. Här skapas en ny mötesplats för alla som arbetar och bor i området. Parken har en viktig roll i den nya stadsdelen och kommer att ha många funktioner, från platser för rekreation och lek till initiativ som främjar ekosystemtjänster och bidrar till den biologiska mångfalden.

Läs mer om Humlegårdens satsningar i Hagastaden på www.humlegarden.se/hagastaden

Finansiering

2021 var året som Humlegården uppnådde målet om att all finansiering ska vara grön. Det innebär att 100 procent av koncernens räntebärande skulder nu är gröna. Den gröna finansieringen bidrar starkt till utvecklingen av hållbara fastigheter och stadsmiljöer, samtidigt som det även innebär bättre villkor och sänkt refinansieringsrisk. Under året har vi emitterat gröna obligationer om totalt 1 910 mkr, återbetalt obligationer om totalt 1 889 mkr och förtidslöst lån om 1 083 mkr.

Kapital- och kreditmarknaden
Ekonomin i sin helhet präglades stark av covid-19 som tidigare år förorsakade kraftigt ras av Sveriges BNP samt hög volatilitet på de finansiella marknaderna. Omfattande samhällsinsatser och stöd från centralbanker världen över föranledde en relativ snabb återhämtning som fortsatt under 2021. Ökad tillgång till likviditet, stark börsutveckling och låga räntor bidrog till att tillgången på kapital var mycket god med förbättrade lånevillkor som följd.

De korta marknadsräntorna under 2021 sjönk under huvuddelen av året som gick, medan de längre steg. Den korta räntan, 3-månader Stibor, steg dock precis innan årsskiftet till –0,05 procent vilket var samma nivå som vid årets början. Den längre räntan, 5-åriga swapräntan, uppgick vid årsskiftet till 0,70 procent efter en kraftig ökning under årets sista veckor. Detta kan jämföras med 0,13 procent vid årets början.

Huvuddelen av Humlegårdens finansiering kommer från den svenska kapitalmarknaden, främst obligationsmarknaden där fastighetsbolag som helhet utgör en dominerande sektor.

Miljö och hållbarhet, ESG (Environmental, Social and Governance), är fortsatt ett viktigt fokus på kapitalmarknaden där andelen ESG-klassificerad finansiering ständigt ökar. Vår finansiering är idag 100 procent grön. Vi strävar ständigt mot att upprätthålla och förbättra vår ESG- och kreditprofil i syfte att göra skillnad för klimatet och miljön men också för att vara attraktiva för investerare. På så vis kan förmånligare lånevillkor uppnås samt en lägre refinansieringsrisk.

Utsikterna för 2022 är svårbedömda, den globala ekonomiska återhämtningen utmanas av geopolitiska spänningar, ökat inflationstryck, problem i leverantörskedjor och brist på


Jens Ståhlhammar

arbetskraft. Det gäller även den svenska ekonomin. Anpassning av centralbankernas balansräkningar och förväntade räntehöjningar, där svenska Riksbanken ser ut att bli ett undantag, bidrar till förväntade stigande räntenivåer. Likaså förväntas kreditmarginaler att öka under året. Trots det indikerar gällande marknadsräntor en fortsatt relativt låg räntemiljö.

Rating

I april bekräftades Humlegårdens investment grade rating från Moody's med betyget Baa2, Stable Outlook. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal. Det förbättrar tillgången till finansiering och sänker upplåningskostnaden. Efter 2021 års utgång har Humlegården erhållit en investment grade rating från Standard & Poor's med betyget BBB+ Outlook Stable.

Ägarsupport

I december 2019 ingick Humlegården och merparten av ägarna ett avtal om teckningsåtagande avseende företagscertifikat om 1,6 mdkr. De deltagande ägarbolagen innehar tillsammans en ägarandel om cirka 67 procent.

Finansieringsstrategi

Humlegården ska, enligt ägardirektivet, upprätthålla en investment grade rating, dels för att kunna säkerställa finansieringsbehoven och minimera upplåningskostnaderna, men också för att återspegla ägarnas krav på aktsamhet om risk. Hållbar finansiering är också en viktig hörnsten. Den finansiella strategin och de finansiella nyckeltalen tar därför utgångspunkt i Humlegårdens kreditvärdighet.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnader är Humlegårdens största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms genom en avvägning mellan kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet. Den externa upplåningen sker på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatprogram, eller i bank.

En kombination av låg andel säkerställd finansiering (10 procent), stor volym outnyttjade pantbrev (44 procent) och hög andel obelånade fastigheter (79 procent), skapar en god finansiell flexibilitet. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar vi aktivt med att vidga finansieringsbasen via flera finansieringskällor, jämnt spridda låneförfall och att i god tid säkerställa kommande finansiering. Hållbar finansiering innebär också en större investerarbas, vilket minskar refinansieringsrisken. 100 procent av Humlegårdens finansiering är grön.

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker, såsom exempelvis refinansieringsrisk och ränterisk. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy (se tabell) 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 om risk och riskhantering, se sidan 63–68 samt not 22. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Finanspolicy

Finansiella risker och mål	Policy	2021-12-31	2020-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	33	39
Skuldkvot, ggr	ej varaktigt över 13,0	11,2	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	5,3	5,0
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,1	4,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35	14	0
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	317	240
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,1	4,3
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	41	35
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Stark ägarkoppling till länsförsäkringsgruppen

I bank- och kapitalmarknadsfinansiering finns en ägarkoppling, så kallad Change of Control-klausul. Den ger långivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om inte Humlegården till minst 90 procent ägs av bolag inom länsförsäkringsgruppen. ■

Kapitalstruktur och räntebärande skulder

Bankfinansiering

Under året har Humlegården amorterat banklån om 1 083 mkr, huvuddelen i samband med en fastighetsförsäljning. Bolagets långivare är efter det Svenska Handelsbanken och Swedbank. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgick till 10 procent av fastigheternas marknadsvärde. Under året har uttagna pantbrev koncentrerats till färre antal fastigheter i syfte till att effektivisera hanteringen samt att öka andelen ej intecknade fastigheter och därmed stärka Humlegårdens kreditprofil. Uttagna pantbrev uppgick per 31 december 2021 till 6 961 mkr, varav 3 050 mkr är outnyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 79 procent av det totala fastighetsvärdet eller 82 procent av total lokalarea. Aktiepant lämnas inte som säkerhet.

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering har Humlegården ett företagscertifikatsprogram om 4 000 mkr. Utestående företagscertifikat var per årsskiftet 709 mkr, vilket är en minskning med 310 mkr jämfört med föregående årsskifte. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Outnyttjade tillgängliga kreditlöften uppgick vid årsskiftet till 2 200 mkr.

Obligationsprogram och hållbar finansiering

Under 2021 utökades ramen i Humlegårdens MTN program till 15 000 mkr och bolaget emitterade gröna obligationer om 1 910 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 8 083 mkr, där samtliga obligationer var gröna. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, en marknadsplats för hållbara obligationer. ■

Ränteförfallostruktur, per 2021-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	5 242	41
År 2	497	4
År 3	–103	–1
År 4	199	2
År 5 eller senare	6 850	54
Totalt	12 685	100

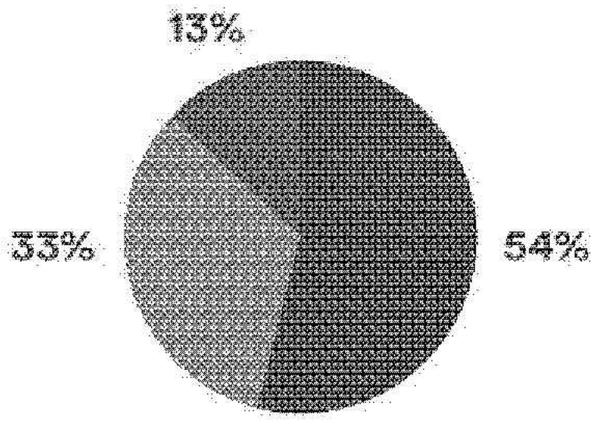
Låneförfallostruktur, per 2021-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företags-certifikat	709	6
År 1	1 712	13
År 2	1 302	10
År 3	3 382	27
År 4	2 999	24
År 5 eller senare	2 580	20
Totalt	12 685	100

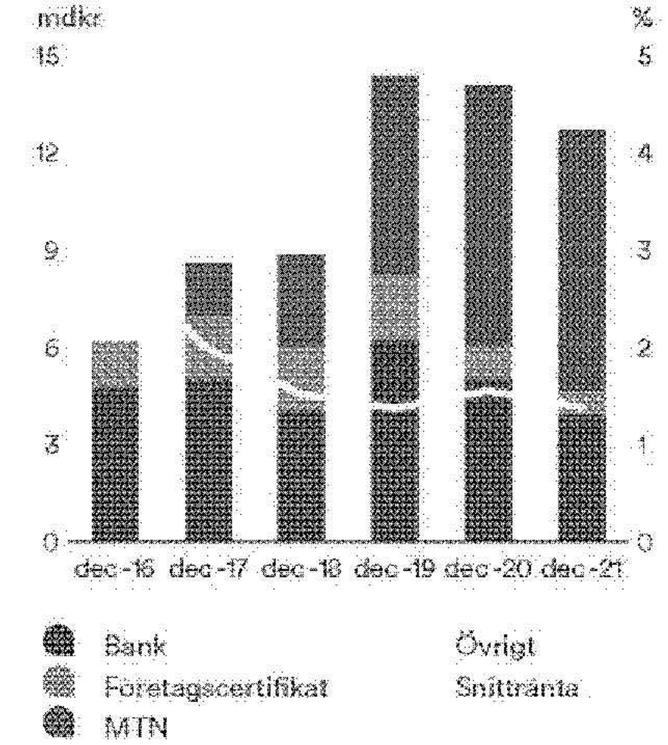
Utestående obligationer

Nr	Volym, mkr	Förfall	Ränta	Grön obligation
MTN 101	548	2022-06-22	3mS +1,35%	Ja
MTN 102	61	2022-06-22	1,50%	Ja
MTN 107	450	2023-06-27	3mS +1,20%	Ja
MTN 108	550	2026-10-07	3mS +1,48%	Ja
MTN 109	1 100	2024-10-07	3mS +1,08%	Ja
MTN 110	400	2024-10-07	1,00%	Ja
MTN 111	520	2022-12-12	3mS +0,63%	Ja
MTN 112	64	2022-01-11	3mS +0,44%	Ja
MTN 113	96	2022-08-23	3mS +1,20%	Ja
MTN 114	300	2022-07-01	3mS +1,17%	Ja
MTN 115	700	2025-09-22	1,21%	Ja
MTN 116	1 000	2025-09-22	3mS +1,15%	Ja
MTN 117	430	2027-09-22	3mS +1,45%	Ja
MTN 118	132	2022-12-06	3mS +0,65%	Ja
MTN 119	200	2027-03-05	3mS +1,05%	Ja
MTN 120	250	2026-02-05	3mS +0,88%	Ja
MTN 121	930	2024-04-09	3mS +0,60%	Ja
MTN 122	350	2027-01-27	1,34%	Ja
Summa	8 083			

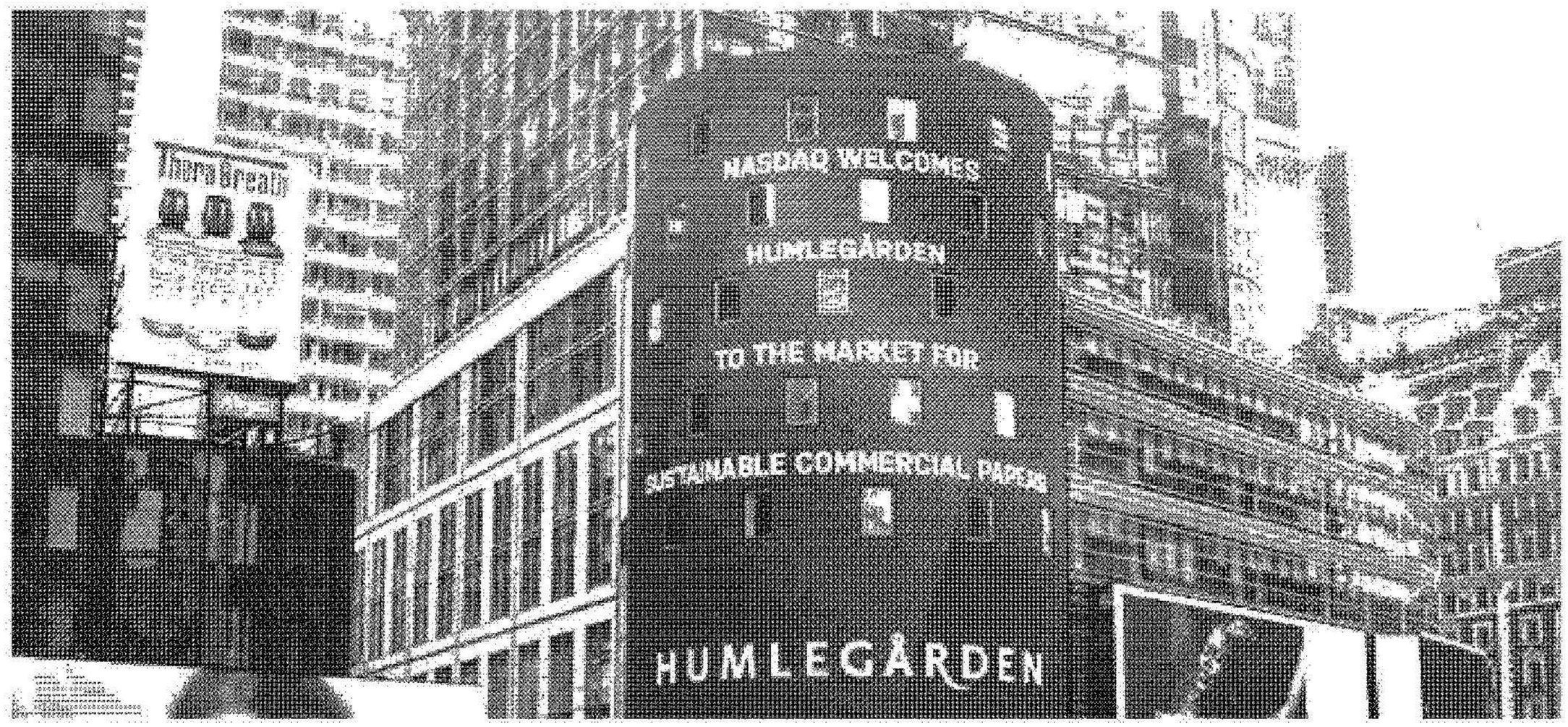
Kapitalstruktur per 2021-12-31



Lånevolym och genomsnittsränta



2021 nåddes milstolpen: 100 procent grön finansiering





Då det första gröna ramverket lanserades 2017 sattes ett mål om att all finansiering skulle vara grön 2021. Milstolpen uppnåddes i september 2021, då Humlegården som ett av få fastighetsbolag i Sverige uppnått 100 procent grön finansiering.

– Det pågår flera satsningar inom Humlegården som syftar till att bidra till en hållbar utveckling, såsom miljöcertifiering av våra fastigheter, cirkulära lokalanpassningar och arbetet med vår klimatfärdplan. Grön finansiering är även det en viktig grundbult i vår strävan mot att skapa attraktiva och hållbara arbets- och stadsmiljöer samt långsiktig lönsamhet. Därför är det mycket glädjande att vi nu uppnått målet, säger Mikael Andersson, CFO på Humlegården.

Bidrar till utveckling av hållbara städer

Det gröna ramverket har en stark koppling till FN:s Globala mål för hållbar utveckling och inkluderar långsiktiga energi- och klimatmålsättningar. Energianvändningen ska minska med 32 procent till år 2030 och Humlegården ska vara klimatneutrala senast år 2045.

Finansiering inom det gröna ramverket behöver inte knytas till en specifik fastighet eller särskilt projekt, utan kan allokeras till en pool av fastigheter eller till investeringar i energieffektivisering och förnybar energi. För Humlegården är det prioriterat att inte bara miljöcertifiera de nyproducerade och moderna fastigheterna utan även de äldre fastigheterna. Ofta är marginalnyttan av investeringar i energibesparingar större i de äldre fastigheterna än i de moderna. Där kan satsningarna verkligen göra skillnad för klimatet.

– Kraven är höga i det ramverk som definierar vilka typer av investeringar som finansieringen kan allokeras till. Det gör att den gröna finansieringen bidrar starkt till utvecklingen av hållbara fastigheter och stadsmiljöer, samtidigt som det även innebär bättre villkor och sänkt refinansieringsrisk, säger Mikael Andersson.

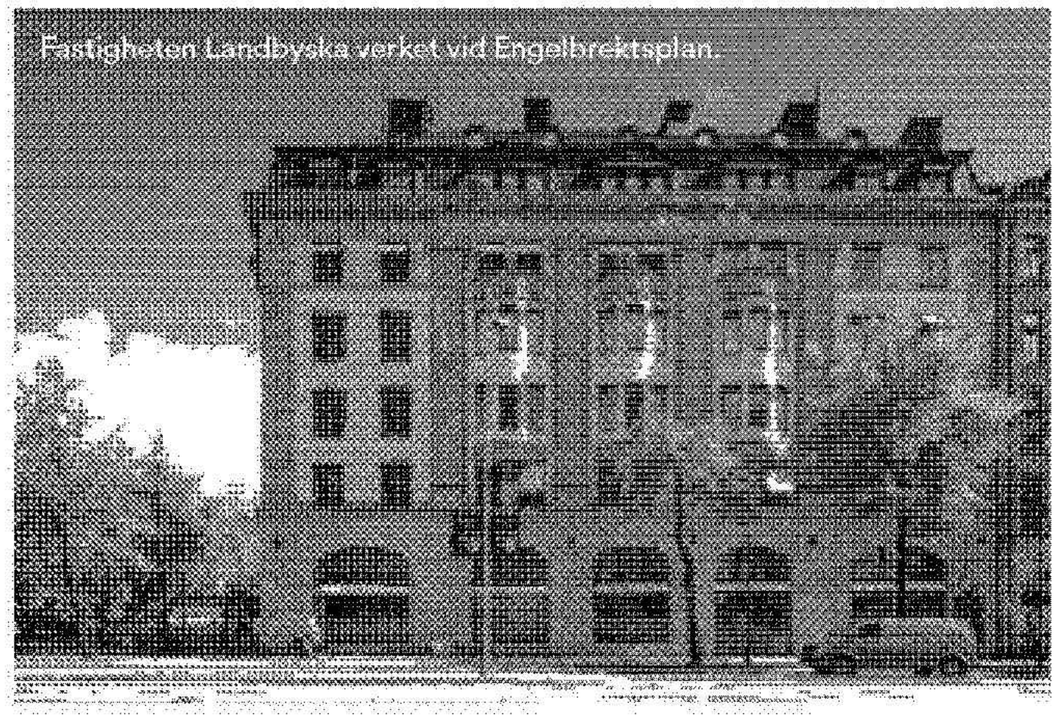
Våra områden

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen
Humlegården äger och förvaltar 58 fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva lägen. Ett samlat fastighetsbestånd 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.

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 Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.

Utbyggnaden av den Gula och Blå linjen höjer attraktionskraften i områdena längs med de nya sträckningarna för såväl bostäder som kontor. Den nya Gula linjen sträcker sig från Odenplan till Arenastaden i Solna. Tre nya stationer etableras: Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Arbetet påbörjades under 2020 och byggtiden är cirka åtta år. Även den kommande utbyggnaden av den Blå linjen är av betydelse för Humlegården, då vi har framtida projektutvecklingsmöjligheter i Hammarby sjöstad i form av markanvisningar i det nya området Sjöstadshöjden.




Fastigheten Landbyska verket vid Engelbrektsplan.

Stockholm city

Våra fastigheter i Stockholms innerstad återfinns på eftertraktade adresser och många byggnader är välkända inslag i stadsbilden. Fastigheterna i Stockholm city står idag för 45 procent av det totala marknadsvärdet.

Under året erhölls en markanvisning intill Centralstationen, Klara City View, som ska bli en av Stockholms mest intressanta och attraktiva platser.

Flera av Humlegårdens fastigheter i innerstaden ansluter till Engelbrektsplan, belägen ett stenkast från Stureplan och strax intill Humlegårdsparken. Här vill vi skapa en ny målpunkt i city. I årets upplaga av "Stockholmsjul" bidrog Humlegården med ett lysande hjärta på Engelbrektsplan. Ett mycket uppskattat inslag i stadsbilden.

Pop-ups och tillfälliga aktiviteter är en viktig del i stadens attraktivitet. Under 2021 har Humlegården stått värd för en pop-up med designstudion Heartearth Lab på Humlegårdsgatan 31, som fokuserar på upcycling och cirkulär ekonomi. Vi har även fortsatt samarbetet med Misschiefs Takeover på Linnégatan 4, där en lokal omvandlats till ateljéer och konstutställningar, öppna för allmänheten. Initiativet har rönt stor uppmärksamhet, såväl i Sverige som internationellt.



Gärdet

Här möts kontor och bostäder i en stadsdel som präglas av närheten till ett av stadens största grönområden. Kommunikationerna är goda, både genom tunnelbanan och accessen till Norra länken. Längs med Tegeluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation, äger Humlegården två fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvm. För närvarande pågår en genomgående ombyggnad i främst Bremen 2. Lokalerna utvecklas tillsammans med Länsförsäkringar AB med syfte att skapa ett attraktivt kontor och en miljö som stödjer ett nytt arbetssätt.

Humlegårdens fastigheter i området är strategiskt väl placerade inför framtiden, då Gärdet och Värtahamnen är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. Strax intill växer Norra Djurgårdsstaden fram, ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden som beräknas stå klart omkring 2030. Här planeras omkring 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. En del utgörs av hamnområdet och de båda pirerna Värtahamnen och Frihamnen som omvandlas successivt till levande kvarter med en kombination av bostäder, kontor och service.

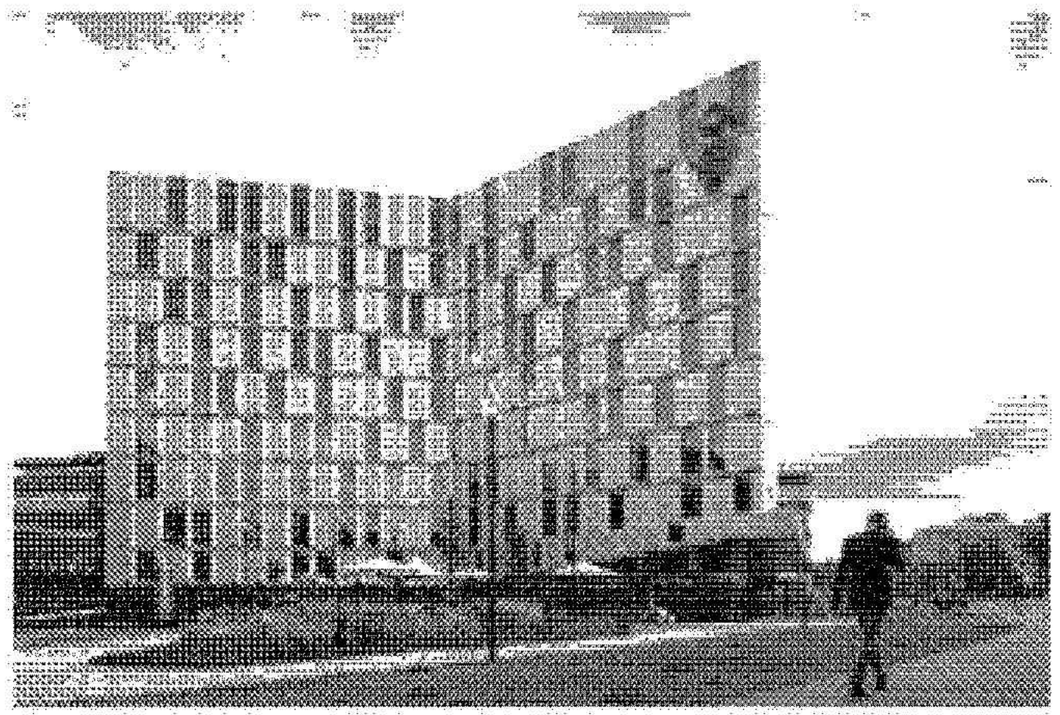


Hagastaden

Där Stockholm och Solna möts återfinns ett av Stockholms mest expansiva områden, Hagastaden. Området har utvecklats till att bli en naturlig förlängning av innerstaden. Den nya stadsdelen ska vara färdigställd år 2030 och kommer då att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder.

I detta framtidsområde äger Humlegården två fastigheter i kvarteret Härden, varav Härden 15 genomgår en omfattande restaurering och modernisering. Fastigheten är belägen där Norra Stationsgatan och Hälsingegatan möts och satsningen har därför fått namnet Norra Station. Strax intill har Humlegården även erhållit en tomträtt, Mitokondrien, där det uppförs en paviljong i trä som ska husera en restaurang. Målsättningen är att vi genom en kombination av moderna, flexibla kontor samt restauranger ska skapa en ny nod i kvarteret.

2021 erhöll Humlegården ytterligare en markanvisning med fokus på kommersiella lokaler och forskar-/talangbostäder längs med Norra Stationsgatan i stadsdelens västra delar. Sedan tidigare pågår arbetet med en markanvisning i de östra delarna, kvarteret Ribosomen.

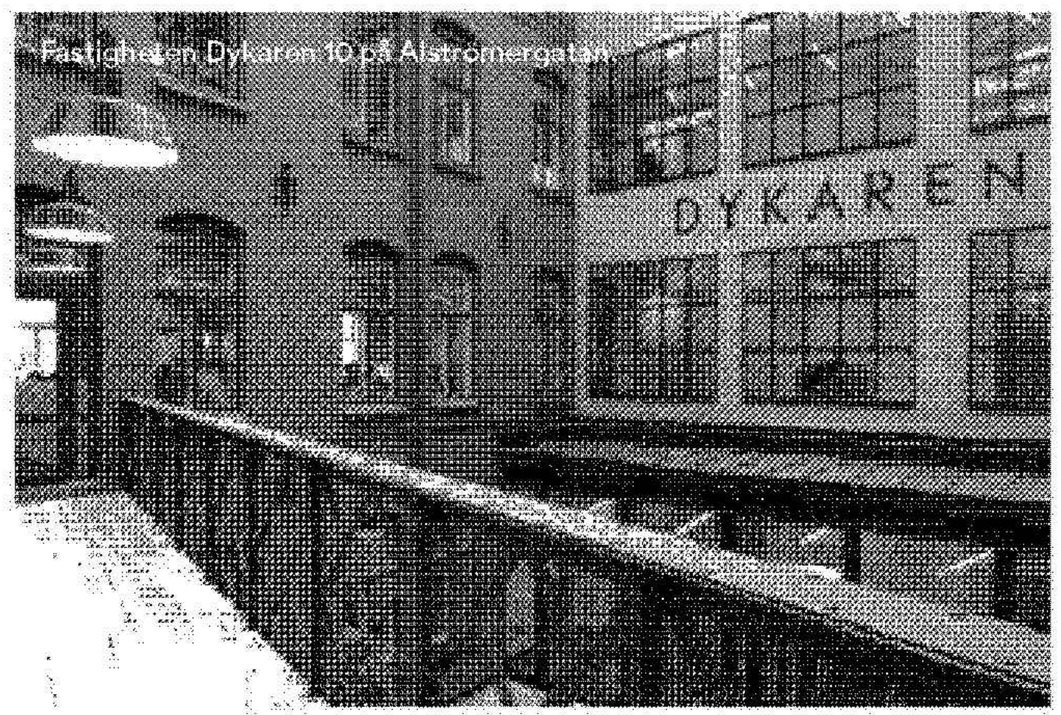


Solna strand

Solna strand är Humlegårdens största område sett till uthyrningsbar yta och vi är även den största privata fastighetsägaren i stadsdelen. De mycket goda kommunikationerna är en viktig del i stadsdelens attraktion. Solna strand har genomgått en stor utveckling de senaste åren, genom utökad service såsom Grow Hotel, flertalet nya restauranger och en satsning på stråken mellan husen.

Humlegårdens arbete fortsätter och bland de pågående initiativen återfinns första etappen i det nya kvarteret Origo, beläget i stadsdelens norra delar. Här uppförs totalt 50 000 kvm kontor, service och restauranger. Strax intill tunnelbanestationen har även förarbetet påbörjats inför den kommande utvecklingen av Greenhouse Solna strand i fastigheten Päronet 8 på Korta gatan 10. Här skapas en dynamisk miljö med flexibla kontorslösningar och ett starkt serviceutbud.

Under 2021 erhöll Humlegården en markanvisning strax intill Mälarbanan i norra Solna strand. Förvärvet möjliggör en fortsatt utveckling av stadsdelen.

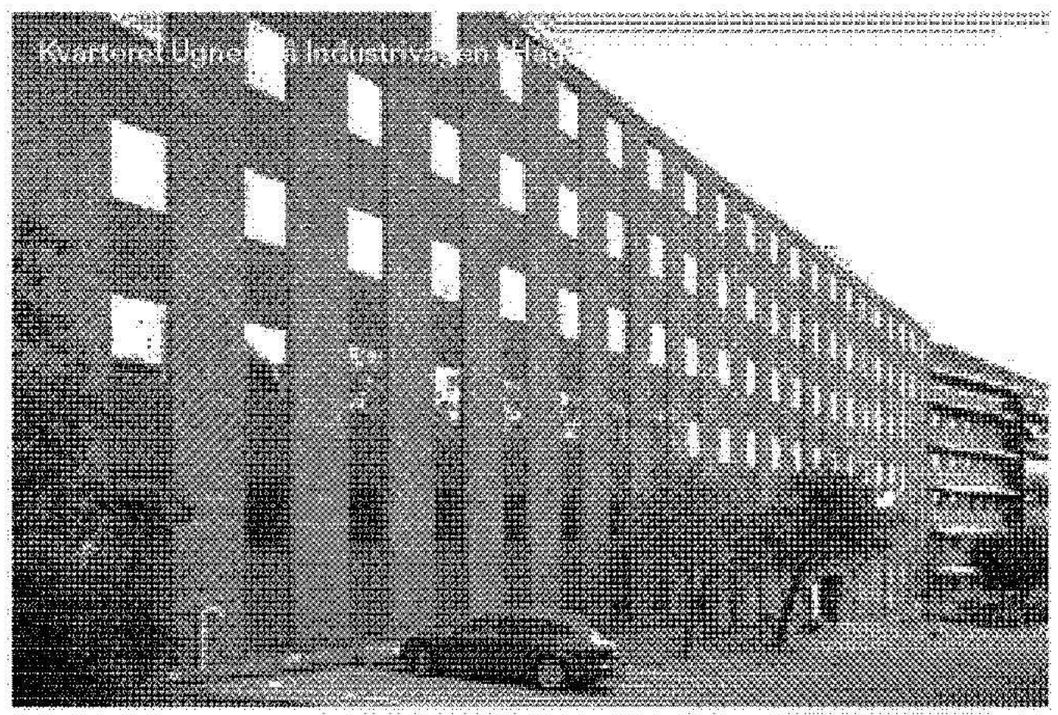


Fastigheten Dykaren 10 på Alströmergatan

Kungsholmen

Humlegårdens innehav på attraktiva Kungsholmen utgörs av två fastigheter. Den omsorgsfullt renoverade industrifastigheten Dykaren 10 på Alströmergatan är idag kontor med Nordnet som största hyresgäst. Strax intill återfinns hotellfastigheten Dykaren 33, som erbjuder 100 rum, bistro och bar samt konferensmöjligheter i regi av Connect Hotels.

Närheten till Fridhemsplan skapar goda kommunikationer, här finns bland annat tunnelbanan som ligger två stopp från T-centralen. Restaurang- och serviceutbudet i närområdet är starkt.



Kvarteret Uranet i Industrivägen i Hagalund

Hagalund

Humlegården är den största privata fastighetsägaren i Hagalunds arbetsplatsområde i Solna. Strax intill återfinns Karolinska Universitetssjukhuset och den framväxande stadsdelen Hagastaden, med ett starkt life science-kluster, vilket även är en välrepresenterad bransch i Hagalund. Under året har förberedande arbeten pågått inför det omfattande stadsutvecklingsprojekt som inleds i samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen, Södra Hagalund, då området kommer att omvandlas.

Sjöstadshöjden

Under 2019 erhöll Humlegården två markanvisningar i Hammarby sjöstad. Det nya området, Sjöstadshöjden, ska binda samman Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Ambitionen är att utveckla Hammarbyvägen till ett urbant stråk och i hela området planeras för cirka 400 lägenheter och 55 000 kvm kontor. Genom satsningen skapas en ny hubb för arbetsplatser i ett attraktivt läge söder om innerstaden. ■

Finansiella rapporter

Innehåll

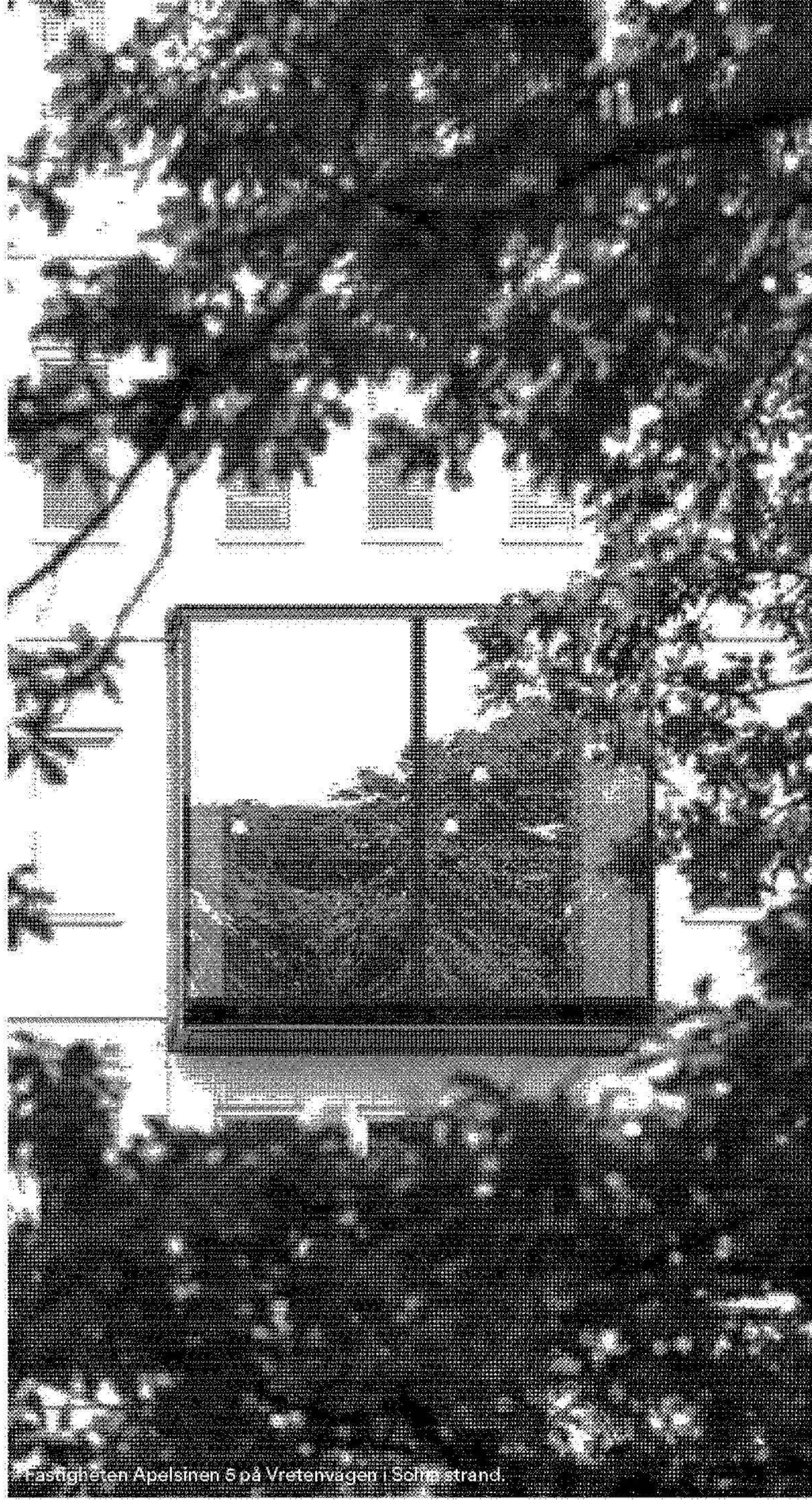
Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

60 Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition
63 Risker och riskhantering
69 Resultaträkning och rapport över totalresultatet
– koncern
70 Balansräkning
– koncern
71 Förändringar i eget kapital
– koncern
72 Kassaflödesanalys
– koncern
73 Resultaträkning och rapport över totalresultatet
– moderbolag
74 Balansräkning
– moderbolag
75 Förändringar i eget kapital
– moderbolag
76 Kassaflödesanalys
– moderbolag

Noter

77 Not 1 Redovisningsprinciper
82 Not 2 Uppskattningar och bedömningar
82 Not 3 Segmentsredovisning
83 Not 4 Hyresintäkter
83 Not 5 Extern förvaltning och central administration
83 Not 6 Styrelse och personal
84 Not 7 Finansiella intäkter och kostnader
85 Not 8 Värdeförändringar
85 Not 9 Inkomstskatt
86 Not 10 Förvaltningsfastigheter
87 Not 11 Immateriella anläggningstillgångar
87 Not 12 Leasing
87 Not 13 Inventarier
88 Not 14 Andelar i koncernföretag
89 Not 15 Fordringar hos koncernföretag
89 Not 16 Hyres- och kundfordringar
89 Not 17 Övriga fordringar
89 Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
89 Not 19 Eget kapital
89 Not 20 Avsättningar pensioner
90 Not 21 Uppskjuten skatt
91 Not 22 Finansiering och finansiella risker
92 Not 23 Derivat
92 Not 24 Övriga långfristiga skulder
92 Not 25 Finansiella instrument
93 Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
93 Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
93 Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport
94 Not 29 Transaktioner med närstående
94 Not 30 Händelser efter balansdagen
94 Not 31 Förslag till vinstdisposition

95 Årsredovisningens undertecknande
96 Revisionsberättelse



Fastigheten Apelsinen 6 på Vretenvägen i Solna strand.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Humlegården Fastigheter AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021.

Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj i 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 årskiftet uppgick till 58 (59).

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som direkt eller indirekt äger 76 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 och 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 Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.

Projekt

Humlegården utvecklar fastighetsbeståndet kontinuerligt genom nybyggnationer och utveckling av befintliga fastigheter. I Hagastaden pågår ett utvecklingsprojekt i fastigheten Härden 16. Här skapas ett attraktivt, modernt kontorserbjudande i mötet mellan Vasastaden och Hagastaden. Satsningen har fått namnet Norra Station. Inflyttningen påbörjades under hösten 2021 och bland de tillträdande kunderna återfinns Post- och telestyrelsen samt Budbee.

I Solna strand pågår arbetet med första etappen i det nya kvarteret Origo, fastigheten Stenhöga 1. Här skapas en modern stadskänsla med nya stråk och generösa mötesplatser. Ett särskilt stort fokus har lagts på service- och tjänsteerbjudandet. Inflyttning påbörjas hösten 2023.

Kommande och möjliga projekt är utvecklingen av fastigheten Päronet 8 i Solna strand, där den nuvarande kunden avflyttar under 2022. Ytterligare ett framtida projekt i stadsdelen utgörs av Origos kommande delar, etapp 2–4. Vidare är Humlegården den största fastighetsägaren i det som idag kallas Hagalunds arbetsplatsområde. Här påbörjas ett omfattande stadsutvecklingsprojekt i samband med etableringen av den nya Gula tunnelbanelinjen.

Humlegården har erhållit två markanvisningar i det nya området Sjöstadshöjden i Hammarby sjöstad samt två markanvisningar i Hagastaden, kvarteret 38 samt kvarteret Ribosomen. I Stockholms city återfinns markanvisningen Klara City View, belägen strax intill Centralstationen och Stockholm Waterfront och i de norra delarna av Solna strand har Humlegården erhållit en markanvisning avseende kontor intill Mälarbanan.

Hållbarhet

Hållbar utveckling har blivit en alltmer kritisk framgångsfaktor för näringslivet och vi behöver bidra till en hållbar utveckling precis som samhället i stort. Vi ser att vi behöver göra satsningar för att vara resurseffektiva, klimatsmarta och innovativa.

Dessa insikter tillsammans med våra långsiktiga mål har lagt grunden till Humlegårdens hållbarhetsstrategi. Strategin består av fyra fokusområden (Samarbeten, Fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare) och vi har högt ställda ambitioner inom respektive område. Humlegårdens hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra allt vårt hållbarhetsarbete oavsett fokusområde. Dessa grundprinciper är; "Skapa förutsättningar", "Begränsa påverkan" och "Driva utvecklingen".

Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 19–22, 24, 29–31, 42–47, 66–67 samt 106–109 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen. Rapporteringen utgör även vår Communication on Progress (CoP) avseende Humlegårdens medlemskap i FN:s Global Compact.

Bolagsstyrning

Humlegården har valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen skild handling och återfinns på sidan 99–101.

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 2 procent och uppgick till 1 623,7 mkr (1 596,6). Fastighetskostnaderna uppgick till 411,2 mkr (380,2). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 212,5 mkr (1 206,3) motsvarande 1 procent. I jämförbart bestånd var driftöverskottet i nivå med föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2021 uppgick till 92 procent (91). Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal uppgick till 93 procent (92). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (76).

Kostnaderna för central administration uppgick till 48,8 mkr (46,2) och i förhållande till intäkterna har kostnaderna ökat till 3,0 procent (2,8).

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till –224,2 mkr (–235,3) främst beroende på minskad skuldvolym till följd av fastighetsförsäljning under andra halvåret samt ökade finansiella intäkter till följd av försäljning av pantbrev i fyra fastigheter. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,4 procent (1,5) på balansdagen. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,3 gånger (5,0). Läs mer under Finansiering, sidorna 54–57.

Förvaltningsresultatet ökade med 0,4 procent och uppgick till 924,5 mkr (920,4). I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet i nivå med föregående år.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 581,5 mkr (631,8) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 298,0 mkr (611,7). Den orealiserade värdeförändring har påverkats med 1 mkr genom en upplöst reserv. Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav men även av kassaflödestillväxt och projektvinst. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 295,2 mkr (–126,6).

I januari 2021 frånträddes tomträtten Sandhagen 9 vid Globen, som såldes i december 2020 till Castellum. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 310 mkr. I juli 2021 avyttrades kontorsfastigheten Aprikosen 3 i Solna strand. Köpare var Castellum och frånträde ägde rum i september 2021. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 987 mkr.

Årets skatt uppgick till –604,1 mkr (–304,7) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den aktuella skatten uppgick till –78,7 mkr (–68,4) där ett starkt resultat är en orsak till den högre skattekostnaden.

Årets resultat uppgick till 3 197,2 mkr (1 120,9) och har påverkats positivt av ett ökat förvaltningsresultat samt positiv värdeutveckling för fastigheter och derivat. Resultatet har belastats av ökade skattekostnader.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 901 mkr (768). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet 556 mkr (–492). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 453 mkr (–281).

Säsongsvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer och är genereilt 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 2021 uppgick till 37 740,4 mkr (35 735,3).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 675,9 mkr (585,1), vilket till stor del avser Norra station i Hagastaden och Origo i Solna strand.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 297,0 mkr (611,7).

Årets förändring av marknadsvärdet, mkr	2021
Ingående balans	35 735,3
+ Förvärv	0,0
+ Investeringar i egna fastigheter	675,9
– Försäljningar	–967,7
+/– Orealiserade värdeförändringar	2 297,0
Utgående balans	**37 740,4**

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2021. 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. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett direktavkastningskrav på 3,9 procent (4,1).

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 12 685,0 mkr (14 053,5) och likvida medel till 254,3 mkr (250,1). Nettoskulden minskade därmed med 1 372,6 mkr. Under året har vi emitterat gröna obligationer om 1 910mkr och tillsammans med tidigare upptagana lån innebär det att den gröna finansieringen utgör 100 procent av koncernens räntebärande skulder.

De räntebärande skulderna bestod till 31 procent av banklån i ett antal svenska banker samt upplåning på den svenska kapitalmarknaden via företagscertifikatsprogram och MTN-program till 69 procent. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgår till 10 procent av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgår till 6 961 mkr, varav 44 procent är outnyttjade.

Humlegården har fått sin rating från Moodys bekräftad med betyget Baa2, stable outlook. Ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal. Efter 2021 års utgång har en rating erhållits från Standard & Poor's med betyget BBB+ Outlook Stable.

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Vidare beskrivning av finansiella risker framgår av not 22.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 21 223,1 mkr (18 027,8). Soliditeten uppgick till 54,7 procent (49,3) vid årets utgång. Substansvärdet uppgick till 29 876 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning 15,9 procent jämfört med 2020-12-31. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiv orealiserad värdeförändring på fastigheterna.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat. 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 3 695,9 mkr (3 189,5) och förändringen mot föregående år beror på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Medarbetare

Medelantal anställda under 2021 uppgick till 86 anställda (87).

Kommentar till moderbolagets utveckling

Nettoomsättningen uppgick till 143,3 mkr (146,9). Rörelseresultat uppgick till –46,2 mkr (–27,9). Resultat efter finansiella poster uppgick till –195,2 mkr (–134,0). Årets resultat blev 49,2 mkr (54,1).

Externa räntebärande skulder minskade med 756 mkr under perioden och uppgick till 12 685 mkr (13 441). Den externa upplåningen finansierar moderbolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Covid-19

Resultatmässigt var pandemins effekter begränsade under året. Exponeringen mot de branscher som har drabbats mest av pandemin, såsom restauranger och butiker är låg för Humlegårdens del och motsvarar cirka 6 procent av hyresvärdet inom dessa segment återfinns också många kreditvärdiga hyresgäster.

Framtida utveckling[1)]

Svensk ekonomi visade en stark återhämtning under 2021 med en prognosticerad BNP-tillväxt om 4,9 procent. Detta trots att vissa branscher fortsatt drogs med leveransproblematik av varor och material. Hushållens ökade efterfrågan på varor och tjänster tillsammans med höga energipriser föranledde en ökad inflation, som i slutet av året mättes till 3,6 procent. Trots detta lämnade Riksbanken styrräntorna oförändrade. Arbetsmarknaden visade en god återhämtning under 2021 och arbetslösheten bedömdes av Konjunkturinstitutet uppgå till 8,9 procent vid årets slut. Motsvarande siffra innan pandemins utbrott låg på 6,8 procent i slutet av 2019, en nivå som förväntas uppnås först under 2023.

Under 2021 stabiliserades hyresnivån för kvalitativa kontorslokaler i CBD på en något lägre hyresnivå än vid toppen 2019 samtidigt som vakansgraden fortsatte stiga till dryga 5 procent vid årets slut, från de mycket låga nivåer som uppmättes innan pandemin. I slutet av året noterades en ökad efterfrågan från företag som utvärderat sina lokalbehov och eventuella flyttbeslut och den högre vakansgraden möjliggör nu för fastighetsägarna att finna nya lösningar för sina hyresgäster inom sitt bestånd. Övriga hyresnivåer bedöms ligga kvar på samma nivå som innan pandemin, men uthyrningsarbetet tenderar ta längre tid än innan pandemins utbrott.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 454 934 282
Årets resultat	49 180 790
Summa	**6 524 948 197**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 524 948 197
Summa	**6 524 948 197**

[1)] Källa: Cushman & Wakefield.

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 minst en gång per år. Då identifieras och hanteras osäkerhetsfaktorer genom strategier, handlingsplaner eller kompetensutveckling inom respektive område. Riskerna minimeras genom att ha en värdestyrd organisation och 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. Vi 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.



Risk	Beskrivning	Riskhantering
Utvecklingsprojekt		
Investeringar	I samband med nyproduktion och ombyggnationer finns det risk att vi inte lever upp till de förväntningar som våra hyresgäster har. En konsekvens kan innebära att färdigställda projekt blir outhyrda och att den beräknade hyresnivån måste sänkas. Projekten kan också fördyras på grund av felaktiga kalkyler eller ändrade förutsättningar i projektet. Förseningar avseende byggnation kan uppstå vid fördröjningar kopplade till myndighetstillstånd.	Humlegården verkar på Stockholmsmarknaden vilken bedöms ha en god framtida efterfrågan både i hög- och lågkonjunktur. Före start av nya projekt finns det vanligtvis krav på en viss uthyrningsgrad. Vid 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.
Förvärv	Förvärv av fastigheter är en del av vår tillväxtstrategi men kan också innebära risker. Riskerna vid ett förvärv kan vara att kassaflödet utvecklar sig sämre än förväntat eller att den tekniska standarden i fastigheten är sämre än gjorda bedömningar. Detta kan leda till ökade investeringar. Efter ett förvärv kan det uppkomma juridiska åtaganden eller skattekonsekvenser som inte var kända vid förvärvstillfället.	Enligt Humlegårdens ägardirektiv ska verksamheten drivas aktsamt och långsiktigt vilket även återspeglas i förvärvsstrategin. Inför varje förvärv gör vi en så kallad due-diligence där fastigheten besiktas samt att avtal, räkenskaper och den skattemässiga situationen granskas. Humlegården säkerställer även att vi har den kompetens som krävs för att förvalta fastigheten för att genomföra den affärsplan som låg till grund för förvärvet.
Utvecklingsportfölj	Humlegården är en långsiktig fastighetsägare med möjligheten att gå in i projekt på ett tidigt stadium, till exempel innan en detaljplaneförändring eller markanvisningar. Detta ger möjligheter med 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.	Vi anser att ett långsiktigt förhållningsätt är viktigt där ett bra samarbete med olika intressenter gynnar såväl Humlegården som framtida hyresgäster, kommunen och övriga medborgare.
Fastighetsvärdering		
Fastighetsvärde	Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket redovisas i koncernens balansräkning. En stabil värdetillväxt gynnar resultatet och stärker balansräkningen. En negativ utveckling påverkar årets resultat och substansvärdet negativt.	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.
Antaganden i fastighetsvärderingen	Fastighetsvärderingen baseras på ett antal antaganden om marknaden och en felbedömning av antaganden vid värderingstillfället kan ge en felaktig värdering.	Humlegården värderar hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av en välrenommerad extern värderingsfirma.

Fastighetsvärden

Värdeförändring, %	Resulteteffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	300	54,9	32,6
0	0	54,7	32,9
–1	–300	54,4	33,3

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/– 10%	+/– 3 968
Driftkostnad	+/– 50 kr/kvm	+/– 651
Direktavkastningskrav	+/– 0,25%	–2 405/+ 2 749
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	+/– 793

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 med 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 4,5 år (4,3).
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. Andra stora kostnadsposter är underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för personal och uthyrning.	Humlegården arbetar löpande med att sänka energianvändningen i fastigheterna vilket medför både lägre kostnader och mindre miljöpåverkan. Delar av energikostnaderna debiteras till 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 undvika överraskningar.
Finansiering		
Finansieringsrisk	Risker i finansieringen kan delas upp mellan finansiella risker, ränterisker och kredit- och motpartsrisker. Se mer i not 22 Finansiering och finansiella risker.	Se not 22 Finansiering och finansiella risker.

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Känslighetsanalys, före skatt	Förändring	Effekt före skatt Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/– 1%	+/– 16
Fastighetskostnader	+/– 1%	+/– 4

Genomsnittlig räntekostnad

Räntekostnader	Förändring	Effekt, Mkr
Humlegårdens genomsnittliga upplåningsränta	+/–1%	+/– 49

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Miljö och hållbarhet		
Krav på effektivare energi- och resursanvändning	Ökade krav från myndigheter, investerare och hyresgäster gällande lägre energianvändning kan innebära extra kostnader på kort sikt, speciellt för äldre fastigheter. 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.	Fastighetssektorn står för närmare 40 procent av den svenska energianvändningen, cirka 20 procent av utsläppen av växthusgaser och cirka 30 procent av Sveriges totala avfall. Som fastighetsägare fattar vi beslut om energirelaterade åtgärder i dag som påverkar energikostnaderna och miljön under flera decennier framåt. Vi arbetar med energideklarationer, bygger om och renoverar i syfte att skapa lågt energibehov och gott inomhusklimat. Vi har även utvecklat ett hållbarhetsprogram för våra ombyggnads- och nyproduktionsprojekt. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning, arbeta resurseffektivt, återanvända och finna alternativ till traditionella material. Utifrån kravet i FN:s Global Compact, svensk lagstiftning och vår miljöpolicy tar vi alltid hänsyn till försiktighetsprincipen.
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 agerar. 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 väderförhållanden. Vi investerar i egna solceller och deltar i skyfallsprojekt för hantering av stora regnmängder i Stockholms stadsmiljö. I samband med miljöcertifieringar genomför vi ekologiutredningar där bland annat översvämningsrisker analyseras. 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 solcellier 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 år 2050; ett "Worst-case" scenario (RCP 8.5), där klimatförändringarna försämras i dagens takt, samt scenariot "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.

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.
Missförhållanden	Missförhållanden bland vår personal kan leda till både ohälsa för enskilda medarbetare och påverkar organisationen negativt.	Medarbetarens trivsel följs upp i samband med återkommande medarbetarsamtal och i den årliga medarbetareundersökningen. 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 oegentligheter har en visselblåsartjänst inrättats.
Mänskliga rättigheter och anti-korruption		
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, mänskliga rättigheter eller tillämpar andra former av tvångsarbete. Oegentligheter kan komma att skada vårt varumärke och företag.	Vid upphandling av externa leverantörer inom bygg- och fastighetsbranschen följer vi Fastighetsbranschens 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.
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 som ska ge vägledning, en uppsättning regler och riktlinjer som beskriver hur man som medarbetare förväntas agera i sin yrkesroli.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Övriga omvärldsrisker		
Varumärkesrisker	Det är viktigt att vi kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet från 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.
Digitalisering	Digitaliseringen ger upphov till förändrade arbetssätt och teknikutveckling vilket i sin tur skapar ett behov av nya affärsmodeller och ständig affärsutveckling. Utvecklingen går snabbt och därför är det viktigt att frågan har ett stort fokus i vår verksamhet.	Humlegården fokuserar på affärsutveckling och en ständig omvärldsbevakning för att säkerställa ett relevant kunderbjudande. Vi vill skapa förutsättningar för implementering av den nya tekniken i vår fastighetsförvaltning och säkerställa flexibilitet för att kunna möta framtidens behov. En viktig utgångspunkt är att vi besitter relevant kompetens och att det finns väl fungerande arbetsverktyg och IT-stöd.
IT-system och informationssäkerhet	Det finns risk för att IT-systemen 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.	Humlegårdens IT-organisation arbetar kontinuerligt med att förebygga och förhindra attacker på IT-systemen. En IT-policy beskriver regler för användningen av IT-resurser inom Humlegården. För att uppfylla den nya 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, olyckor eller bränder.	Humlegården har en krisplan och genomför regelbundna övningar för att kunna hantera uppkomna kriser på bästa sätt. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade. En samordningsgrupp samt en stödkommittée har bildats för att hantera frågor kopplade till pandemin.
Ändrade skatteregler	Ändrad skattelagstiftning och praxis kan både ha positiv och negativ påverkan på koncernens skattekostnad. Nya regler ställer också krav på organisationen att nya regler efterlevs.	Humlegården har löpande dialog med expertis inom skatteområdet för att säkerställa tillämpningen av gällande regler. Berörd personal utbildas för att hålla god intern kunskap inom skatt. Risken avseende fastighetsskatt begränsas genom att denna till stor del vidaredebiteras hyresgästerna.

Räkningar

Resultaträkning – koncern

mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	4	1 623,7	1 586,5
Driftskostnader		–178,0	–156,0
Underhållskostnader		–20,1	–18,6
Fastighetsskatt		–120,6	–120,0
Fastighetsadministration		–92,6	–85,6
Summa fastighetskostnader	6	–411,2	–380,2
Driftöverskott		1 212,5	1 206,3
Externa förvaltningsintäkter		–	11,6
Externa förvaltningskostnader		–	–1,7
Resultat från extern förvaltning	5,6	–	9,9
Central administration	5,6	–48,8	–45,2
Övriga rörelsekostnader		–0,0	–0,0
Finansiella intäkter	7	14,5	4,6
Finansiella kostnader	7	–238,7	–239,9
Tomträttsavgälder	12	–15,0	–15,3
Förvaltningsresultat		924,5	920,4
Värdeförändringar fastigheter	8	2 581,5	631,8
Värdeförändringar derivat	8	295,2	–126,6
Resultat före skatt		3 801,3	1 425,6
Aktuell skatt	9	–78,7	–68,4
Uppskjuten skatt	9	–525,4	–236,3
Årets resultat		3 197,2	1 120,9
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		*3 197,2*	*1 120,9*
Innehav utan bestämmande inflytande		*0,0*	*0,0*

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncern

mkr	2021	2020
Årets resultat	3 197,2	1 120,9
Poster som inte kan omföras till årets resultat:		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	–2,3	–6,5
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	0,6	1,3
Summa årets övriga totalresultat	–1,9	–5,2
Årets totalresultat	3 195,3	1 115,7
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	*3 195,3*	*1 115,7*
Innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*

Balansräkning – koncern

mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	37 740,4	35 735,3
Tomträtt, nyttjandetillgång	12	548,0	293,6
Derivat	23	47,3	–
Immateriella anläggningstillgångar	11	1,0	1,6
Inventarier	13	3,4	2,5
Övriga anläggningstillgångar		1,8	3,0
Summa anläggningstillgångar		38 341,9	36 036,0
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	16	27,0	37,7
Övriga fordringar	17	132,6	154,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	121,5	95,8
Likvida medel		254,3	250,1
Summa omsättningstillgångar		535,4	538,0
SUMMA TILLGÅNGAR		38 877,3	36 574,0
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		19 201,6	16 006,8
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		21 223,1	18 027,8
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
SUMMA EGET KAPITAL	19	21 223,1	18 027,8

mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder			
Avsättningar till pensioner	20	188,9	177,3
Uppskjuten skatteskuld	21	3 695,9	3 189,5
Långfristiga räntebärande skulder	22	10 264,0	12 993,6
Derivat	23	–	307,6
Övriga långfristiga skulder	24	548,4	294,8
Summa långfristiga skulder		14 697,1	16 962,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 25	2 421,1	1 059,9
Leverantörsskulder		–	4,3
Övriga kortfristiga skulder		126,2	158,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	409,8	360,4
Summa kortfristiga skulder		2 957,1	1 583,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 877,3	36 574,0

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

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 2020	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6		16 912,6
Årets resultat			1 120,9	1 120,9		1 120,9
Övrigt totalresultat			–5,2	–5,2		–5,2
Summa årets totalresultat			*1 115,7*	*1 115,7*		*1 115,7*
Övrigt			–0,5	–0,5		–0,5
Utgående balans 31 december 2020	**0,7**	**2 020,8**	**16 006,3**	**16 027,8**	**–**	**16 027,8**
Ingående balans 1 januari 2021	**0,7**	**2 020,8**	**16 006,3**	**16 027,8**		**16 027,8**
Årets resultat			3 197,2	3 197,2		3 197,2
Övrigt totalresultat			–1,9	–1,9		–1,9
Summa årets totalresultat			*3 195,3*	*3 195,3*		*3 195,3*
Utgående balans 31 december 2021	**0,7**	**2 020,8**	**19 201,6**	**21 223,1**	**–**	**21 223,1**

	2021-12-31	2020-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys – koncern

mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		1212,5	1206,3
Bruttoresultat extern förvaltning		–	9,9
Central administration		–48,8	–45,2
Ej kassaflödespåverkande poster	28	9,9	9,7
Erhållen ränta		1,2	8,8
Betald ränta		–216,5	–228,9
Betald skatt		–111,4	–53,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		847,0	907,6
Förändring av kortfristiga fordringar		5,6	–84,4
Förändring av kortfristiga skulder		48,1	–54,8
Förändring av rörelsekapitalet		53,7	–139,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		900,7	768,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	28	–	–10,4
Avyttring av fastigheter via bolag	28	1232,5	25,1
Investeringar i egna fastigheter		–675,9	–585,1
Förändring av övriga anläggningstillgångar		–0,3	78,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		556,3	–491,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 007,0	9 042,4
Amortering av lån		–5 400,2	–9 323,0
Lösen av räntederivat		–59,6	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	–1 452,8	–280,7
Årets kassaflöde		4,2	–3,9
Likvida medel vid årets början		250,1	254,0
Likvida medel vid årets slut		254,3	250,1

Resultaträkning – moderbolag

mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning		143,3	146,9
Administrations- och försäljningskostnader		–189,5	–174,8
Rörelseresultat		**–46,2**	**–27,9**
Finansiella intäkter	7	221,2	248,6
Finansiella kostnader	7	–370,2	–354,8
Resultat efter finansiella poster		**–195,2**	**–134,0**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		276,8	212,8
Resultat före skatt		**81,6**	**78,7**
Aktuell skatt	9	–32,4	–24,5
Uppskjuten skatt	9	–	–0,2
Årets resultat		**49,2**	**54,1**

Rapport över totalresultatet – moderbolag

mkr	2021	2020
Årets resultat	49,2	54,1
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**49,2**	**54,1**

Balansräkning – moderbolag

mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	1,0	1,6
Inventarier	13	2,0	0,3
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		3,0	1,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	11 776,0	11 777,9
Fordringar hos koncernföretag	15	5 110,9	5 581,5
Övriga långfristiga fordringar		1,5	1,5
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 890,4	17 360,9
Summa anläggningstillgångar		16 893,4	17 362,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	0,0	0,0
Fordringar hos koncernföretag		7 953,6	7 332,8
Övriga fordringar	17	12,2	8,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6,4	4,6
Kassa och bank		252,1	244,7
Summa omsättningstillgångar		8 224,3	7 591,0
SUMMA TILLGÅNGAR		25 117,7	24 953,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			

mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		4 454,9	4 400,9
Årets resultat		49,2	54,1
Summa fritt eget kapital		6 624,9	6 475,7
SUMMA EGET KAPITAL	19	6 901,7	6 852,5
Obeskattade reserver		56,1	56,1
Avsättningar			
Avsättningar till PRI-pensioner		76,1	70,4
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22	10 264,0	12 380,9
Summa långfristiga skulder		10 264,0	12 380,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	2 421,1	1 060,4
Skulder till koncernföretag		5 304,7	4 449,4
Skatteskulder		43,9	37,0
Övriga kortfristiga skulder		3,5	3,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	46,6	43,9
Summa kortfristiga skulder		7 819,8	5 594,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 117,7	24 953,8

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

Förändringar i eget kapital – moderbolag

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
mkr	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Fondutveck-lingsutgifter	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans 1 januari 2020	0,7	376,1	–	2 020,8	4 400,9	6 798,5
Årets resultat					54,1	54,1
Övrigt totalresultat					–	–
Summa årets totalresultat					*54,1*	*54,1*
Utgående balans 31 december 2020	0,7	376,1	–	2 020,8	4 455,0	6 852,6
Ingående balans 1 januari 2021	0,7	376,1	–	2 020,8	4 455,0	6 852,6
Årets resultat					49,2	49,2
Övrigt totalresultat					–	–
Summa årets totalresultat					*49,2*	*49,2*
Utgående balans 31 december 2021	0,7	376,1	–	2 020,8	4 504,2	6 901,7

	2021-12-31	2020-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys – moderbolag

mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–46,1	–27,9
Ej kassaflödespåverkande poster	28	5,7	6,5
Erhållen ränta		221,2	248,7
Betald ränta		–337,8	–327,8
Betald skatt		–12,9	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		–169,9	–100,5
Förändring av kortfristiga fordringar		–5,8	–5,8
Förändring av kortfristiga skulder		– 10,7	– 7,3
Förändring av rörelsekapitalet		– 16,5	– 13,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–186,4	–113,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		0	–
Lämnat aktieägartillskott		–	–1 100,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		–2,3	–
Investeringar i intressebolag		–	–1,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–2,3	–1 101,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 001,7	9 042,3
Amortering av lån		–4 787,5	–9 323,0
Nyemission		–	–
Förändring av fordringar mot koncernföretag		126,6	3 432,6
Förändring av skulder till koncernföretag		855,3	–1 896,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	196,1	1 255,4
Årets kassaflöde		7,4	40,3
Likvida medel vid årets början		244,7	204,4
Likvida medel vid årets slut		252,1	244,7

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 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 17 mars 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 5 april 2022.

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Årsredovisningen avseende 2021 rapporteras enligt de nya reglerna för rapportering enligt regelverket om ESEF.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" (se sidan 81).

Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

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.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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 IFRS standarder som påverkar redovisningen har tillkommit under 2021. Redovisningsprinciperna överensstämmer därför med de som tillämpades föregående räkenskapsår.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

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.

Innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)

För förvärv av dotterföretag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde av alla nettotillgångar utom goodwill.

Ändringar i ägande

Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat bortbokas dotterföretagets tillgångar och skulder samt, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande, varvid realisationsresultat redovisas i resultatet tillsammans med vinst eller förlust på eventuellt kvarvarande innehav som värderas till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

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.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

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 beslutfattare 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.

Statligt stöd i samband med covid-19

Humlegården redovisar det statliga hyresstödet avseende covid-19 som en kortfristig fordran.Rabatter som har givits till hyresgäster i samband med stödet redovisas som en minskad intäkt. Hyresrabatter och det statliga stödet periodiseras enligt våra redovisningsprinciper utefter kontraktets livslängd.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Intäkter från tjänsteuppdrag

Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag redovisas i balansräkningen till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

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 en egen rad i resultaträkningen.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

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 som inte används i säkringsredovisning redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställts.

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.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat förutom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid så kallade tillgångsförvärv.

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värdering av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

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 enligt principerna ovan. 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.

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. Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

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 till köparen eller säljaren vilket sammanfaller oftast med tillträdesdagen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt

sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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 nyttjandetillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet.

Tillgångar och skulder för alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader eller den underliggande tillgången är av lågt värde kan en lättnadsregel tillämpas.

Reglerna påverkar Humlegårdens redovisning av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av utan värdet på nyttjandetillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet. Motsvarande leasingskuld uppgår till samma belopp och är oförändrat fram till nästa omförhandling.

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

För leasegivare bibehålls i princip reglerna som finns i IAS 17 vilket innebär att klassificeringen mellan operationell- och finansiell leasing ska göras.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriell anläggningstillgång är en icke-monetär tillgång utan fysisk form. Tillgången aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för programvaror är 3–5 år.

Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

– Maskiner och inventarier 3–5 år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Humlegården som leasetagare

Materiella tillgångar som leasas redovisas som tillgångar och skulder i balansräkningen. Leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader och/eller den underliggande tillgången är av lågt värde kan en lättnadsregel tillämpas. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader.

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.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med positivt verkligt värde. Humlegården tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar än derivat i denna kategori.

Upplupet anskaffningsvärde

Kategorin upplupet anskaffningsvärde är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med negativt verkligt värde. Humlegården tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella skulder än derivat i denna kategori.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat och ränterisk
Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

Nedskrivningar
Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar
Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån förväntade kundförluster. Vid bedömningen av förväntade kundförluster beaktas historisk erfarenhet och förväntade kreditförluster. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Egetkapitalinstrument som klassificerats som en finansiell tillgång som kan säljas, anses ha ett nedskrivningsbehov och skrivs ner om det verkliga värdet understiger anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen.

Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

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. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs. att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. 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 "projected 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 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.

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avsättningar
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning
Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer, en rekommendation utgiven av Rådet för 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 upprättade 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 och säkringsredovisning

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).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. 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.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget 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.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

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		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	1 612,8	1 572,9	23,0	24,6	–12,1	–11,0	1 623,7	1 586,5
Fastighetskostnader	–414,3	–382,0	–5,8	–6,3	8,9	8,1	–411,1	–380,2
Driftöverskott	**1 198,5**	**1 190,9**	**17,3**	**18,2**	**–3,2**	**–2,9**	**1 212,5**	**1 206,3**
Extern förvaltning						9,9	–	9,9
Central administration					–48,8	–45,2	–48,8	–45,2
Övriga rörelsekostnader							–	0,0
Finansnetto					–224,3	–235,3	–224,3	–235,3
Tomträttsavgälder					–15,0	–15,3	–15,0	–15,3
Förvaltningsresultat	**1 198,5**	**1 190,9**	**17,3**	**18,2**	**–291,2**	**–288,8**	**924,5**	**920,4**
Värdeförändringar fastigheter	2 246,4	411,2	335,1	220,6			2 581,5	631,8
Värdeförändringar derivat					298,2	–126,6	298,2	–126,6
Resultat före skatt	**3 444,9**	**1 602,1**	**352,4**	**238,8**	**4,0**	**–415,4**	**3 801,3**	**1 425,6**
Skatt					–604,1	–304,7	–604,1	–304,7
Årets resultat	**3 444,9**	**1 602,1**	**352,4**	**238,8**	**–600,1**	**–720,1**	**3 197,2**	**1 120,9**

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	35 786,2	33 215,3	1 954,2	2 520,0	–	–	37 740,4	35 735,3
Investeringar i egna fastigheter, mkr	456,8	311,6	219,1	273,4	–	–	675,9	585,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	967,7	–	–	–	–	–	967,7	0,0
Överskottsgrad, %	74	76	75	74	–	–	75	76

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 86 mkr (90) och motsvarar 5 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 4,5 år (4,3). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1 620,2 mkr (1 576,8). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

	Koncern	
Förfallostruktur kontrakterad hyra	**Årshyra, mkr**	**Andel, %**
2022	337,5	21%
2023	159,7	10%
2024	355,7	22%
2025	99,5	6%
2026 och senare	667,3	41%
Totalt exklusive parkering	**1 619,6**	**100%**
Parkering	0,6	0%
Totalt inklusive parkering	**1 620,2**	**100%**

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exklusive parkering	Koncern	
	2021	**2020**
Inom 1 år	1 468,9	1 397,2
Mellan 1 år och 5 år	3 527,8	3 152,7
Senare än 5 år	2 240,2	2 194,2
	7 237,0	**6 744,2**

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.

	Koncern		Moderbolag	
Ersättning till revisorer	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Revisionsuppdrag, KPMG	2,2	1,5	1,4	0,6
Andra uppdrag, KPMG	2,2	0,3	0,4	0,1
Totalt	**4,4**	**1,8**	**1,8**	**0,7**

Not 6 Styrelse och personal

	Koncern		Moderbolag	
Medelantal anställda	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Män	52	53	52	53
Kvinnor	34	34	34	34
Totalt	**86**	**87**	**86**	**87**

	Koncern		Moderbolag	
Personalkostnader	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Styrelse och företagsledning				
Löner och ersättningar	16,3	15,0	16,3	15,0
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	5,2	4,8	5,2	4,8
Pensionskostnader	3,2	2,8	3,2	2,8
Totalt	**24,8**	**22,6**	**24,8**	**22,6**
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	48,0	48,7	48,0	48,7
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	15,5	15,7	15,5	15,7
Pensionskostnader	15,1	15,8	10,4	10,1
Totalt	**78,6**	**80,2**	**73,9**	**74,5**
Totalt				
Löner och ersättningar	64,3	63,7	64,3	63,7
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	20,7	20,5	20,7	20,5
Pensionskostnader	18,3	18,6	13,7	12,9
Totalt	**103,4**	**102,9**	**98,7**	**97,2**

Samtliga pensionsåtaganden är täckta genom försäkring eller avsättning till pensionsskuld. Årets betalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner för koncernen tillika moderbolaget uppgick till 5,7 mkr (5,5).

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – Koncern /moderbolag tkr	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Styrelse						
Tomas Eriksson (ordförande)	190	189	–	–	–	–
Anders Grånäs	–	106	–	–	–	–
Ola Evensson	107	106	–	–	–	–
Jonas Rosman	107	–	–	–	–	–
Bengt-Erik Lindgren	–	12	–	–	–	–
Karin Starrin	143	107	–	–	–	–
Sten Dunér	151	110	–	–	–	–
Per-Ove Bäckström	107	106	–	–	–	–
Företagsledning						
Anneli Jansson (vd)	4 320	3 917	640	600	1 512	1 344
Övrig företagsledning 7 personer (7)	10 433	9 708	–	–	1 710	1 488
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	**15 559**	**14 363**	**640**	**600**	**3 222**	**2 832**

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning Koncern / moderbolag	Styrelse		Företagsledning	
	2021	2020	2021	2020
Kvinnor	1	1	5	4
Män	5	5	3	4
Totalt	6	6	8	8

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2021 till 4,0 basbelopp per år för ordförande och för övriga styrelseledamöter 2,25 basbelopp per år. Därutöver ersätts styrelseledamöter som inte är anställda inom länsförsäkringsgruppen med ett dagarvode om 4 000 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 två månadslöner 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 4,4 mkr (6,8).

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 mkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	1,3	2,3	–	–
Övriga finansiella intäkter	13,2	2,3	–	–
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	221,2	248,6
Totalt	**14,5**	**4,6**	**221,2**	**248,6**

Finansiella kostnader mkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	–199,5	–213,2	–234,3	–198,5
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	–1,7	–2,1	–2,9	–2,7
Övriga finansiella kostnader	–37,5	–24,6	–29,6	–24,5
Räntekostnader från koncernföretag			–103,6	–129,1
Totalt	**–238,7**	**–239,9**	**–370,3**	**–354,8**
Tomträttsavgälder	–15,0	–15,3	–	–
Totalt	**–253,7**	**–255,2**	**–370,3**	**–354,8**

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 11,4 mkr (10,5). Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 1,7 procent (1,6). Enligt den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal klassificeras tomträttsavgälden som en finansiell kostnad från och med 1 januari 2019.

Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter mkr	Koncern 2021	 2020
Realiserade värdeförändringar	283,5	20,0
Orealiserade värdeförändringar	2 298,0	611,7
Totalt	**2 581,5**	**631,8**
Räntederivat **mkr**		
Realiserade värdeförändringar	–59,7	–
Orealiserade värdeförändringar	354,9	–126,6
Totalt	**295,2**	**–126,6**

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 i redovisningen 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 mkr	Koncern 2021	 2020	Moderbolag 2021	 2020
Resultat före skatt	3 801,3	1 425,6	81,6	78,7
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (21,4)	–783,1	–305,1	–16,8	–16,9
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	–2,5	–1,1	–0,5	–0,3
Ej skattepliktiga intäkter	0,4	0,1	–	–
Skillnad i skattesats mellan aktuell och uppskjuten skatt	–	1,6	–	–
Försäljning av näringsbetingade andelar/realiserade värdeförändringar	174,2	4,3	–	–
Justering av tidigare års skatt	–0,4	7,2	–	–
Effekt till följd av räntekostnadsbegränsningsregler	–	–	–14,9	–7,3
Värdenedgångar som ej givit upphov till uppskjuten skatt	–	–14,6	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	7,3	2,9	–	–
Redovisad skattekostnad	–604,1	–304,7	–32,1	–24,7
varav aktuell skatt	–78,7	–68,4	–32,1	–24,5
varav uppskjuten skatt	–525,4	–236,3	–	–0,2

Skatteberäkning, koncern mkr	Underlag 2021 Aktuell skatt	 Uppskjuten skatt	Underlag 2020 Aktuell skatt	 Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	3 801,3		1425,6	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	–329,6	329,6	–394,1	394,1
investeringar	–221,1	221,1	–61,3	61,3
Ej skattepliktiga/ ej avdragsgilla				
orealiserade värdeförändringar, fastigheter	–2 298,0	2 298,0	–611,8	611,8
realiserade värdeförändringar, fastigheter	–283,5	–	– 20,0	20,0
värdeförändringar, räntederivat	–295,2	295,2	126,6	–126,6
realiserade värdeförändringar, räntederivat	–59,7	59,7	–	–
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–11,4	11,4	–10,5	10,5
ej avdragsgill ränta	86,1	–86,1	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–8,7	25,2	–100,8	106,5
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	380,2	3 154,2	363,7	1 146,8
Underskottsavdrag, ingående balans	–	–	–0,5	0,5
Skattepliktigt resultat	380,2	3 154,2	353,2	1 147,3
Aktuell skatt 20,6 % (21,4), Uppskjuten skatt 20,6%	–78,3	–649,8	–75,6	–236,3
Skattereduktion inventarier	–	4,9	–	–
Återförd uppskjuten skatt sålda fastigheter	–	119,5	–	–
Skatt avseende tidigare år	–0,4	–	7,2	–
Redovisad skattekostnad	–78,7	–525,4	–68,4	–236,3

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet mkr	Koncern 2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	35 735,3	34 538,5
+ Investeringar	675,9	585,1
– Försäljningar	–967,7	–
+/– Orealiserade värdeförändringar	2 297,0	611,7
Marknadsvärde, utgående balans	**37 740,4**	**35 735,3**

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%	+/– 3 965
Fastighetskostnader	+/– 50 kr/kvm	–/+ 651
Direktavkastningskrav	+/– 0,25%	– 2 405/+ 2 749
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	–/+ 793

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	Viktat genomsnitt, % 2021	Viktat genomsnitt, % 2020
Stockholm city	3,41	3,52
Gärdet/Hagastaden	3,94	4,10
Solna strand	4,53	4,78
Övriga områden	4,71	4,87
Totalt	**3,92**	**4,09**

Värde utifrån normaliserat driftnetto 2021-12-31 mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 943	99	2 042
Långsiktig vakansgrad, %	5,64%	5,04%	5,61%
Hyresintäkter	1 834	94	1 928
Fastighetskostnader	–371	–15	–386
Normaliserat driftnetto,	1 462	79	1 541
Direktavkastningskrav, %	3,92%	3,85%	3,92%
Kalkylerat värde före justeringar	37 294	2 066	39 950
Justeringar:			
Nuvärde återstående investeringar	–1 905	–82	–1 987
Initiala vakanser	–189	–45	–234
Övriga justeringar	586	25	611
Verkligt värde	**35 786**	**1 954**	**37 740**

Redovisat i förvaltningsresultatet mkr	Koncern 2021	2020
Hyresintäkter	1 623,7	1 586,5
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	–411,2	–380,2
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	0,0	0,0

Pågående större projekt mkr	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Beräknad investering	Varav upparbetat 2021-12-31
Härden 15, Hagastaden	Q1 2022	541	436
Stenhöga 1, Origo etapp 1, Solna strand	2023/2024	996	246
Totalt		**1 537**	**682**

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2,8	2,8	2,8	2,8
Utgående anskaffningsvärde	**2,8**	**2,8**	**2,8**	**2,8**
Ingående avskrivningar	–1,2	–0,6	–1,2	–0,6
Årets avskrivningar	–0,6	–0,6	–0,6	–0,6
Utgående avskrivningar	**–1,8**	**–1,2**	**–1,8**	**–1,2**
Redovisat värde	**1,0**	**1,6**	**1,0**	**1,6**

Not 12 Leasing

Tomträttsavtal

	Koncern	
mkr	2021-12-31	2020-12-31
Nyttjanderättstillgång – tomträtt	548,0	293,6

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 - 3,75 procent.

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

	Koncern	
Förfallostruktur tomträttsavtal	2021	2020
Inom 1 år	–	7,1
2–5 år	–	1,3
Senare än 5 år	18,1	1,0
Totalt	**18,1**	**9,4**

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser bilar, IT- och kontorsutrustning med en förfallotidpunkt inom 3 år. Dessa leasingavtal kommer i fortsättningen att redovisas som operationella på grund av lågt värde. Årlig leasingkostnad för korta leasingavtal och leasingavtal av lägre värde uppgår till 3,0 mkr (3,5).

Not 13 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	51,5	51,5	13,1	13,1
Investeringar	3,5	–	2,3	–
Utgående anskaffningsvärde	**55,0**	**51,5**	**15,4**	**13,1**
Ingående avskrivningar	–49,0	–46,4	–12,8	–12,5
Årets avskrivningar	–2,6	–2,6	–0,6	–0,3
Utgående avskrivningar	**–51,6**	**–49,0**	**–13,4**	**–12,8**
Redovisat värde	**3,4**	**2,5**	**2,0**	**0,3**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 416,0	11 416,0
Förvärv	0,1	–
Utgående anskaffningsvärde	**11 416,1**	**11 416,0**
Ingående uppskrivningar	376,1	376,1
Utgående uppskrivningar	**376,1**	**376,1**
Ingående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Utgående nedskrivningar	**–14,2**	**–14,2**
Redovisat värde	**11 778,0**	**11 777,9**

Moderbolagets direktägda koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Redovisat värde, mkr 2021-12-31	2020-12-31
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	556053-5253	Stockholm	12 674 016	100	474,7	474,7
Fastighets AB Kungsbrunnen	556683-3835	Stockholm	1 000	100	137,9	137,9
Fastighets AB NMT	556736-3509	Stockholm	1 000	100	11,2	11,2
Fastighets AB Nystenen	556673-5790	Stockholm	1 000	100	113,6	113,6
Fastighets AB Riny	556683-3819	Stockholm	1 000	100	187,9	187,9
Fastighets AB Styrpinnen	556738-4036	Stockholm	1 000	100	480,8	480,8
Fastigheten Automobilpalatset AB	559136-4020	Stockholm	500	100	1 030,4	1 030,4
Fastigheten Dykarhuset AB	556678-4004	Stockholm	1 000	100	401,7	401,7
Humlegården Holding II AB	556682-1178	Stockholm	616 274	100	2 936,8	2 936,8
Humlegården Holding III AB	556682-1186	Stockholm	616 274	100	931,5	931,5
Humlegården Holding IV AB	559204-2708	Stockholm	500	100	3 379,5	3 379,5
Humlegården Holding V AB	559201-7007	Stockholm	500	100	1 100,1	1 100,1
Humlegården Slottsbacken AB	556683-3850	Stockholm	1 000	100	132,0	132,0
Humstad Stadsutveckling AB	556994-3771	Stockholm	500	100	5,1	5,1
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Gelben Holding AB	559352-0520	Stockholm	250	100	0,1	–
Totalt					**11 778,0**	**11 777,9**

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 Gelben	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 Mitokondrien	559212-5669	Stockholm
Fastighets AB Månhärden	556605-0729	Stockholm
Fastighets AB Päronet 6	556822-2482	Stockholm

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Fastighets AB Solna Ugnator	556660-5498	Stockholm
Fastighets AB Solnasmultronet 2 Holding	556891-5424	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Ettan	556994-3730	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Tvåan	556994-3722	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Trean	556994-3755	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Fyran	556994-3748	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
Gelbfyren AB	556788-7087	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
Gröna Triangeln Fastighets AB	559228-2296	Stockholm
Holmia Domus AB	559348-0055	Stockholm
Hopsgården AB	559348-0030	Stockholm

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Humlegården Norra City AB	559192-0698	Stockholm
Humlegården Partner 1 AB	559201-7015	Stockholm
Humlegården Partner 2 AB	559201-7064	Stockholm
Hagalunds Fastighets AB	556421-3055	Stockholm
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Mjölnertrean AB	559069-0482	Stockholm
Päronet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Space as a service AB	559348-0055	Stockholm
Stenhöga Utveckling 1 AB	559164-7507	Stockholm
Stenhöga Utveckling 2 AB	559165-1806	Stockholm
Stenhöga Utveckling 3 AB	559183-5813	Stockholm
Stenhöga Utveckling 4 AB	559202-8483	Stockholm
Stockholm Dykaren Hotellfastighets AB	559158-1540	Stockholm
Ugnesjuan AB	556788-7012	Stockholm
Ugnetrean AB	556788-7004	Stockholm
Utile Dulci 2 Handelsbolag	916601-0067	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 6 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	5 581,5	8 581,5
Tillkommande fordringar	1 810,8	3 090,0
Reglerade fordringar	–2 281,5	–6 090,9
Utgående balans	**5 110,9**	**5 581,5**

Not 16 Hyres- och kundfordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna	12,8	32,7	0,0	0,0
Förfallna upp till 30 dagar	11,7	2,0	0,0	0,0
Förfallna 31–360 dagar	2,7	5,6	0,0	0,0
Förfallna mer än 360 dagar	2,4	1,1	0,0	0,0
Reserverade osäkra kundfordringar	–2,6	–3,6	0,0	0,0
Totalt	27,0	37,7	0,0	0,0

Angående kreditrisk se not 22.

Not 17 Övriga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	18,3	75,8	–	–
Övriga fordringar	114,3	78,5	12,2	8,9
Totalt	132,6	154,3	12,2	8,9

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyror och avgifter	83,6	66,9	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	2,6	2,2	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35,3	26,7	6,4	4,6
Totalt	121,5	96,8	6,4	4,6

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 är långsiktigt (minst 10 år). Över en rullande femårsperiodl ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent. Avkastningen återinvesteras. Saknas investeringsmöjligheter sker utdelning. 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 Finansiering och finansiella risker.

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 22 år.

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.

	Koncern	
Aktuella antaganden[1] Procent	2021	2020
Diskonteringsränta	1,9	1,2
Löneökning	3,2	2,5
Inkomstbasbelopp	3,2	2,5
Inflation	2,2	1,5
Avgångsintensitet	5,0	5,0

[1] Antagandena som redovisas för 2020 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2020-12-31 medan antagandena för 2019 används för att värdera 2019 års pensionsskuld.

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern 2021	 2020
Diskonteringsränta –0,5 procentenheter	19,1	18,5
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	–16,6	–16,0
Löneökning –0,5 procentenheter	–6,1	–6,3
Löneökning +0,5 procentenheter	6,6	7,1
Inflation –0,5 procentenheter	–12,4	–11,5
Inflation +0,5 procentenheter	13,8	12,8
Livslängd –1 år	–7,1	–6,6
Livslängd +1 år	7,1	6,6

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 2021-12-31. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern 2021-12-31	 2020-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	177,3	160,8
Förmåner intjänade under perioden	8,5	8,9
Reserverad löneskatt	0,9	1,1
Pensionsutbetalningar[1]	–1,8	–2,1
Ränta	1,7	2,1
Aktuariella vinster(–)/förluster(+)	2,3	6,5
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	**188,9**	**177,3**

[1] Budgeterade pensionsutbetalningar för 2021 uppgår till 1,9 mkr.

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat mkr	Koncern 2021	 2020
Förmåner intjänade under perioden[2]	–8,5	–8,9
Räntekostnad	–1,7	–2,1
Pensionskostnad redovisad i resultat-räkningen	**–10,2**	**–11,0**
Aktuariell vinst(–)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	–2,3	–5,1
Pensionskostnad redovisad i totalresultatet	**–12,5**	**–16,1**

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

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 1 956,8 mkr (1 996,2).

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0,0 mkr (0,0) per 2021-12-31.

Uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern 2021-12-31	 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	 2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 692,6	3 235,2	–	–
Räntederivat	9,8	–63,4	–	–
Pensionsavsättningar	–23,2	–22,0	–	–
Avsättning till periodiseringsfond	39,3	39,6	–	–
Investering inventarier, avdrag 2022	–4,9	–	–	–
Ännu ej avdragsgill ränta	–17,7	0,0	–	–
Totalt	**3 695,9**	**3 189,4**	**–**	**–**

Förändring av uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern 2021	 2020	Moderbolag 2021	 2020
Ingående balans	3 189,4	2954,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt redovisad i resultat-räkningen	525,4	236,3	0,0	0,0
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	–0,5	–1,3	–	–
Uppskjuten skatt som inte redovisats över resulta-träkningen	–18,4	0,0	–	–
Utgående balans	**3 695,9**	**3 189,4**	**–**	**–**

Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder mkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	3 901,7	4 982,6	3 901,7	4 370,7
Obligationer (MTN)	6 359,3	8 011,0	6 359,3	8 011,0
Kortfristiga skulder				
Obligationer (MTN)	1 714,6	40,9	1 714,6	40,9
Företagscertifikat	709,4	1 019,0	709,4	1 019,0
Totalt	**12 685,0**	**14 053,5**	**12 685 ,0**	**13 441,6**

Obligationsprogram (MTN)

Under 2021 emitterade Humlegården gröna obligationer om 1 910 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 15 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 8 083 mkr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm sustainable bonds list.

Kovenanter

Kovenanter, det vill säga de villkor en låntagare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger och en högsta belåningsgrad om 65–70 procent. Humlegården har uppfyllt samtliga kovenanter under året.

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 2,0 år. Andelen låneförfall inom de kommande 12 månaderna får max uppgå till 35 procent.
- Belåningsgraden får ej genom aktivit 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 4,5 månader.

Likviditetsreserv	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Obundna bankmedel	254,3	250,1	252,1	244,7
Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)	100,0	100,0	100,0	100,0
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	2 100,0	2 100,0	2 100,0	2 100,0
Totalt	**2 454,3**	**2 450,1**	**2 452,1**	**2 444,7**

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 12 685 mkr (14 054). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur	Koncern			
Förfall under	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	709	6		
År 1	1 712	13	5 242	41
År 2	1 302	10	497	4
År 3	3 382	27	–103	–1
År 4	2 999	24	199	2
År 5 eller senare	2 580	20	6 850	54
Totalt	**12 685**	**100**	**12 685**	**100**

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 räntenivå 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 7 200 mkr (8 900), varav 1 000 mkr med framtida start vilket ger ett negativt räntebindningsflöde på startdagen. Det redovisade värdet i balansräkningen för ränteswapparna uppgick på balansdagen till 47,3 mkr (–307,6). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,1 år (4,3) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 49 mkr (47), 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.

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. Prövning av nedskrivningsbehov avseende osäkra fordringar görs kvartalsvis. 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 spread 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 verkligt värde hierarkin.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation och 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	200	0,2	–0,1
År 2	500	–2,5	0,5
År 3	–	–	–
År 4	–	–	–
År 5 eller senare	6 500	49,6	0,8
Totalt	**7 200**	**–47,3**	**0,7**

Verkligt värde för finansiella instrument

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som alltså inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

Not 24 Övriga långfristiga skulder

	Koncern	
mkr	2021-12-31	2020-12-31
Leasingskuld	548,0	293,6
Övriga långfristiga skulder	0,4	1,2
Totalt	**548,4**	**294,8**

Not 25 Finansiella instrument

	Koncern					
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet		Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar						
Hyres- och kundfordringar	27,0	37,7	–	–	–	–
Övriga fordringar	35,3	94,4	–	–	–	–
Likvida medel	254,3	250,1	–	–	–	–
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	12 685,0	14 053,5
Räntederivat	–	–	-47,3	307,6	–	
Leverantörsskulder	–	–	–	–	-1,2	4,3
Övriga skulder	–	–	–	–	35,1	28,1
Totalt	**316,6**	**382,2**	**-47,3**	**307,6**	**12 718,9**	**14 085,9**

Likviditetsflöde – Finansiella skulder 2021-12-31 Förfall under	Koncern Räntebärande skulder inkl räntor	Ränte-derivat	Leverantörs-skulder	Övriga skulder
År 1	2 552,6	49,0	–1,2	35,1
År 2	1 409,6	49,5	–	–
År 3	3 474,0	50,2	–	–
År 4	3 062,9	58,0	–	–
År 5 eller senare	2 615,4	189,2	–	–
Totalt	13 114,5	396,1	–1,2	35,1

Likviditetsflöde – Finansiella skulder 2020-12-31 Förfall under	Koncern Räntebärande skulder inkl räntor	Ränte-derivat	Leverantörs-skulder	Övriga skulder
År 1	1 210,4	74,0	4,3	28,1
År 2	3 696,3	75,1	–	–
År 3	1 879,3	75,6	–	–
År 4	2 541,5	72,7	–	–
År 5 eller senare	5 425,4	208,6	–	–
Totalt	14 752,9	506,0	4,3	28,1

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	252,4	241,7	–	–
Upplupna driftskostnader	18,8	12,7	–	–
Upplupna personal-kostnader	13,0	14,4	13,0	14,4
Upplupna räntekostnader	21,1	22,2	21,1	22,0
Övriga poster	104,5	69,4	12,5	7,5
Totalt	409,8	360,4	46,6	43,9

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	3 910,8	4 994,4	–	–
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	3 910,8	4 381,5
Övriga ställda säkerheter				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	24,1	37,5	24,1	37,5
Övriga ställda säkerheter	–	–	–	–
Totalt	3 934,9	5 031,7	3 934,9	4 419,0

Eventualförpliktelser	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	220-12-31
Garantiåtagande, PRI	1,5	1,4	1,5	1,4

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster	Koncern		Moderbolag	
mkr	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	2,5	2,9	1,1	1,0
Avsättningar till pensionsskulder	7,4	6,8	4,6	5,5
Totalt	9,9	9,7	5,7	6,5

Avyttringar av fastigheter via dotterbolag	Koncern 2021-12-31	2020-12-31
Identifierbara sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 254,6	–
Rörelsefordringar	2,3	–
Likvida medel	0,3	–
Rörelseskulder	–24,4	–
Lån	–339,1	–
Netto tillgångar och skulder	893,7	–
Köpeskilling aktier	893,7	–
Erlagd likvid återbetalning av lån	339,1	–
Likvida medel i avyttrade bolag	-0,3	–
Påverkan på likvida medel från avyttrade bolag	1 232,5	–

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern, 2021 mkr	Ingående balans	Kassa-flöde	Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värde-förändringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	14 054,0	–1 393,2	24,2	–	12 685,0
Räntederivat	307,6	-59,6	–	–354,9	–47,3
	14 361,6	–1 452,8	24,2	–354,9	12 637,7

Koncern, 2020 mkr	Ingående balans	Kassa-flöde	Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värde-förändringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	14 316,0	–280,7	18,7	–	14 054,0
Räntederivat	181,0	–	–	126,6	307,6
	14 497,0	–280,7	18,7	126,6	14 361,6

Moderbolag, 2021 mkr	Ingående balans	Kassa-flöde	Ej kassaflödes-påverkande förändringar: Upplupen ränta	Ej kassaflödes-påverkande förändringar: Ej betalda koncern-bidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	13 441,3	–785,8	29,6	–	12 685,1
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–12 914,3	126,6	–	-276,8	–13 064,5
Förändring av skulder till koncernföretag	4 449,4	855,3	–	–	5 304,7
	4 976,4	196,1	29,6	-276,8	4 925,3

Moderbolag, 2020 mkr	Ingående balans	Kassa-flöde	Ej kassaflödes-påverkande förändringar: Upplupen ränta	Ej kassaflödes-påverkande förändringar: Ej betalda koncern-bidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	13 703,3	–280,7	20,7	–	13 441,3
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–16 106,5	3 442,1	–	–249,8	–12 914,3
Förändring av skulder till koncernföretag	7 445,8	–2 996,5	–	–	4 449,4
	5 042,6	164,9	20,7	–249,8	4 976,4

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 13,2 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 mellanhavande mellan moderbolaget och andra koncernbolag mkr	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Försäljning till dotterbolag	143,1	134,5
Inköp från dotterbolag	–12,4	–11,7
Ränteintäkter från dotterbolag	221,2	248,7
Räntekostnader från dotterbolag	–103,5	–129,1
Fordringar på dotterbolag	13 064,4	12 914,3
Skulder till dotterbolag	5 304,7	4 449,4

Not 30 Händelser efter balansdagen

Den 14 februari 2022 meddelades att Humlegården erhållit en rating från Standard & Poor's, BBB+ Outlook Stable.

Vi ser en ökad geopolitisk oro i världen, såsom Rysslands invasion av Ukraina. Det är i skrivande stund svårt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av detta.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 454 934 282
Årets resultat	49 180 790
Summa	6 524 948 197

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 524 948 197
Summa	6 524 948 197

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS 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 17 mars 2022

Tomas Eriksson
Ordförande

Per-Ove Bäckström
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evensson
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 99–101 och hållbarhetsrapporten på sidorna 19–22, 24, 29–31 42–47, 66–67 samt 106–109. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60, 63, 66, 69, 77 och 95. 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 99–101 och hållbarhetsrapporten på sidorna 19–22, 24, 29–31, 42–47, 66–67 samt 106–109. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets 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 sidorna 119–120 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncern-redovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 97 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 2021 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 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.
Risken är att det bokförda värdet på förvaltnings-fastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.	Vi har stickprovsvis testat de upprättade fastighets-värderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på 60, 63, 66, 69, 77 och 95. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen

REVISORNS GRANSKNING AV EESF-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 (Eesf-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Eesf-rapporten #aWTS5w2CvKnk2h8= 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 (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsent-liga 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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närailggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 koncern-redovisningen. 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, det vill säga om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 (Esef-förordningen) och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 19–22, 24, 29–31, 42–47, 66–67 samt 106–109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 mars 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 17 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Styrning

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 ägarförteckningen på sidan 103.

Ägardirektiv 2021

Humlegårdens ägare har formulerat direktiv som anger riktningen för bolaget. Dessa sammanfattas i fem delar:

1) Humlegårdens ska vara ett aktivt fastighetsbolag som skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter.
2) Beståndet ska finnas i attraktiva kontorslägen i Stockholm med tyngdpunkt kontorsfastigheter – och från tid till annan även andra fastighetstillgångar, som stödjer kontorsfastigheterna.
3) Verksamheten ska drivas aktsamt, innehavet för ägarna är långsiktigt. Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärde om lägst 6 procent. Avkastningen återinvesteras för att nå Humlegårdens mål. Saknas investeringsmöjligheter kan utdelning ske.
4) Bolaget ska i alla delar beakta ett hållbarhetsperspektiv.
5) Humlegården ska vårda varumärket och upprätthålla en investment grade rating.

Årsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 23 mars 2021 hölls en digital årsstämma. Årsstämma 2022 kommer att hållas den 5 april 2022.

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 föreslår även arvoden och annan ersättning till styrelseledamöterna och revisorerna. 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.

Styrelsen

Styrelsen består av sex ledamöter valda på två år. Vd ingår inte i styrelsen. Från och med årsstämman 2020 till och med årsstämman 2022 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Sten Dunér, Ola Evensson, Jonas Rosman, Per-Olov Bäckström och Karin Starrin. Styrelsens sekreterare är en bolagsjurist 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. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen av styrelsens arbete.

Styrelseåret 2021

Under 2021 höll styrelsen nio sammanträden.

Styrelsens utskott
Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar vd:s ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Tomas Eriksson och Karin Starrin.

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), Chief Operating Officer (COO), fastighetschef, projektutvecklingschef, HR-chef, marknads- och kommunikationschef samt affärsutvecklingschef.

Förändringar i företagsledningen
Frida Stannow Lind tillträdde rollen som COO i januari 2021 och blev då även medlem i företagsledningen. Viktor Sandberg, Projektutvecklingschef, har varit adjungerad i företagsledningen sedan maj 2020 och utsågs i februari 2021 till ordinarie medlem.

Revisorer
På årsstämman 2021 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisor Peter Dahllöf som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2022.

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, attestering, 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 för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen.

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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100–101 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs uttalande 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 årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 17 mars 2022
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ägarstruktur

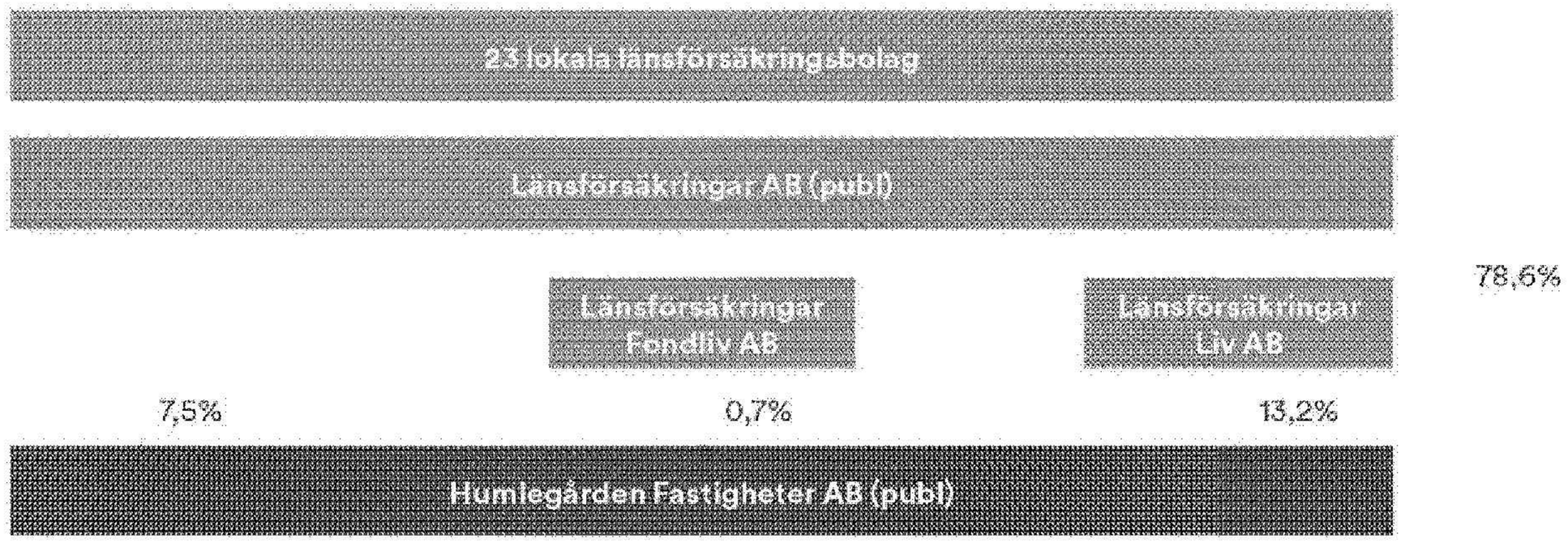
Humlegården Fastigheter AB ägs av 23 lokala länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv.

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 stärkt 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 7 500 medarbetare.

Utdelning

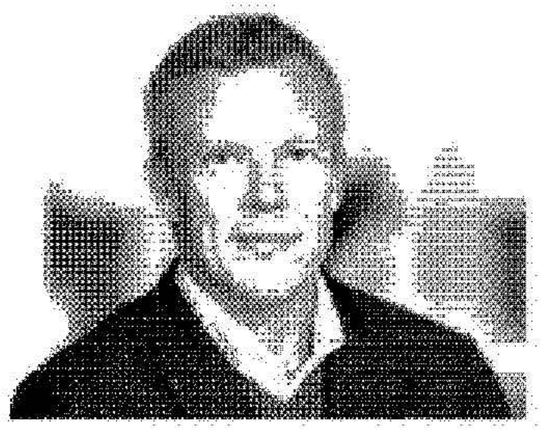
Bolagets vinster återinvesteras i verksamheten, varför ingen utdelning sker.



Ägare Länsförsäkringsbolag	Ägarandel %	Antal aktier
Länsförsäkringar Liv	13,2	93 432
Älvsborg	10,5	74 153
Länsförsäkringar AB	7,5	52 955
Dalarna	6,8	48 032
Bergslagen	6,7	47 624
Göteborg och Bohuslän	5,9	42 001
Östgöta	5,9	41 909
Södermanland	5,5	38 906
Jönköping	5,2	36 603
Skåne	4,2	29 911
Kalmar	4,0	28 359
Halland	3,6	25 773
Uppsala	3,3	23 547
Gävinge–Kristianstad	3,2	22 907
Jämtland	2,5	17 511
Blekinge	1,9	13 363
Kronoberg	1,7	12 392
Gotland	1,3	9 314
Värmland	1,2	8 536
Stockholm	1,2	8 281
Västernorrland	1,1	7 820
Skaraborg	1,0	7 422
Norrbotten	0,9	6 253
Länsförsäkringar Fondliv	0,7	5 107
Västerbotten	0,7	4 872
Gävleborg	0,3	2 436
Totalt	100	709 119

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

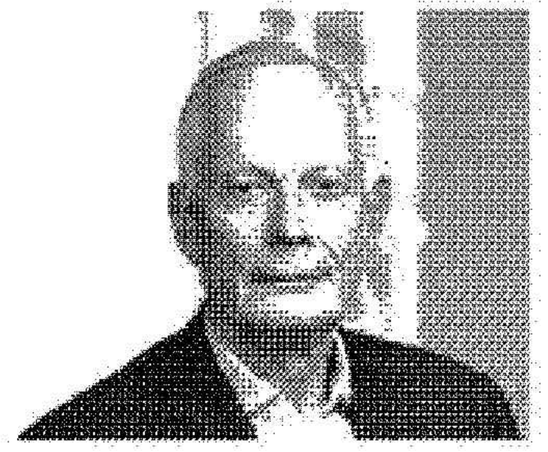
Styrelse



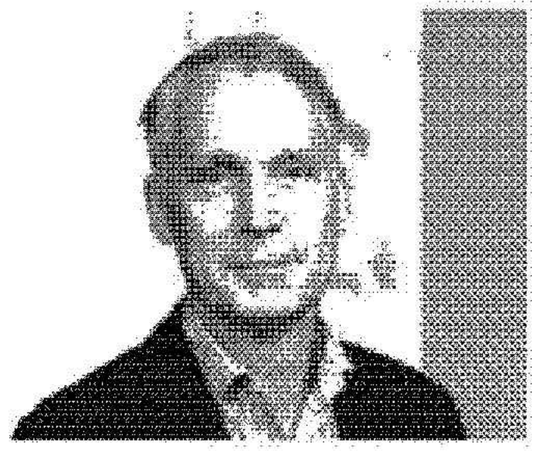
Tomas Eriksson
Född 1960
Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.
Vd Länsförsäkringar Jämtland.
Utbildning: Marknadsekonom.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Norr Holding AB, Länsförsäkringars Grupplivsförsäkring AB och Hällefors Tierps Skogar.



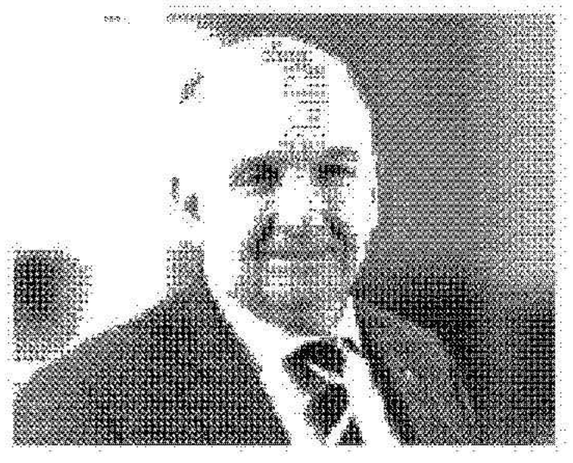
Per-Ove Bäckström
Född 1959
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2020.
Vd Länsförsäkringar Gävleborg.
Utbildning: Fil. kand., Uppsala universitet
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Gävleborg och Wasa Kredit AB.



Sten Dunér
Född 1951
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019.
Styrelseordförande Länsförsäkringar Liv.
Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Fastighets AB Balder och Gar-Bo Försäkring AB samt ledamot i Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutvecklings kapitalutskott.



Ola Evensson
Född 1965
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019.
Vd Länsförsäkringar Älvsborg.
Utbildning: Ekonomi, juridik och nationalekonomi, Karlstads universitet.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Älvsborgs Larmcentral AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB, Styrelseledamot i Länsförsäkringar Trygghetstjänster AB, Skadedjursbekämpning i Väst AB och LFant AB.



Jonas Rosman
Född 1963
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2021.
Vd Länsförsäkringar Skaraborg.
Utbildning: Gymnasieekonom, lantbruksutbildning.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Skaraborg Invest AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Hypotek AB, Styrelseledamot i Hällefors Tierps Skogar AB.



Karin Starrin
Född 1947
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2018.
Tidigare generaltulldirektör, landshövding i Hallands län samt riksdagsledamot.
Utbildning: Ekonom.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Halland. Styrelseledamot i Hallands Akademi.

Förändringar 2021
Anders Grånäs avgick i mars 2021.
Jonas Rosman tillträdde i mars 2021.

Företagsledning



Peter Lind
Född 1970
Fastighetschef,
anställd sedan 2003.
Utbildning:
Fastighetsekonom: Byggnadsadministration, KTH. Ingenjörsexamen, KTH.

Marie Edling
Född 1971
HR-chef,
anställd sedan 2015.
Utbildning:
Personalvetarlinjen, Stockholms universitet.

Mikael Andersson
Född 1968
CFO,
anställd sedan 2017.
Utbildning:
Ekonomie Magister, Linköpings Universitet.

Anneli Jansson
Född 1974
Verkställande direktör,
anställd sedan 2016.
Utbildning:
Civilingenjör, KTH.
Övriga engagemang:
Styrelseledamot Catella AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Centrum för AMP. Styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Sverige AB. Ledamot i SNS förtroenderåd.

Anna Kullendorff
Född 1975
Affärsutvecklingschef,
anställd sedan 2018.
Utbildning:
Nationalekonom, Lunds universitet.

Viktor Sandberg
Född 1974
Projektutvecklingschef,
anställd sedan 2010.
Utbildning:
Civilingenjör, KTH.

Mad[illegible] Castenskiöld
Född 1981
Marknads- och kommunikationschef,
anställd sedan 2015.
Utbildning:
Kandidatexamen Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Väst.

Frida Stannow Lind
Född 1967
COO, anställd sedan 2021.
Utbildning:
Civilingenjör, KTH.

Hållbarhetsstyrning

För Humlegården handlar hållbarhet om att leverera ett hållbart erbjudande till kunderna samt att skapa värde för våra övriga intressenter genom att vara resurseffektiva, klimatsmarta och innovativa.

GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

Ramverket som ger riktning

Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet där hållbarhetsarbetet är en central del av vårt värdeskapande för våra ägare, kunder och övriga intressenter. Vårt ramverk består av såväl interna regler och riktlinjer som externa principer och rekommendationer. Humlegårdens hållbarhetsarbete tar avstamp i tre grundprinciper som genomsyrar hela verksamheten: Skapa förutsättningar, Begränsa påverkan och Driva utvecklingen. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är åtagandet mot FN:s Global Compact och FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Det interna arbetet styrs övergripande av Humlegårdens strategi för hållbar utveckling och i utvecklingsprojekten styrs av Hållbarhetsprogrammet. Andra centrala styrdokument för vårt hållbarhetsarbete är Humlegårdens uppförandekod samt Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Andra policyer som sätter ramarna för hållbarhetsarbetet är miljöpolicyn, inköpspolicyn, tjänstebilspolicyn och varumärkespolicyn. Interna regelverk och riktlinjer fastställs av styrelsen.

Hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden

Vår hållbarhetsstrategi är uppdelad i fyra fokusområden: Samarbeten, Fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare, där varje del har en tydlig koppling till Agenda 2030 och FN:s Globala mål för hållbar utveckling samt till Humlegårdens långsiktiga mål. För att ytterligare förtydliga hur vi ska bidra till en hållbar utveckling har vi högt ställda ambitioner, mål/KPI:er och aktiviteter kopplade till varje fokusområde. På sidan 21 finns en illustration som visar hur vi arbetar med vår hållbarhetsstrategi.

Hållbarhetsorganisation

Bolaget ska i alla delar beakta ett hållbarhetsperspektiv. Humlegårdens styrelse ansvarar för att uppfylla ägarnas krav. På Humlegården är Chef Hållbar utveckling ansvarig för att strategiskt driva och rapportera resultatet av hållbarhetsarbetet utifrån de beslut som fastställs av företagsledningen och hållbarhetsrådet. Chef Hållbar utveckling är även ordförande i Humlegårdens hållbarhetsråd. I hållbarhetsrådet samlas Humlegårdens organisation för hållbarhet och där fastställs strategier och mål för hållbarhetsarbetet. I hållbarhetsrådet följs också resultatet av hållbarhetsarbetet upp. Beslut som fattas i rådet implementeras av berörda avdelningar i organisationen. Humlegårdens hållbarhetsorganisation är integrerad i verksamheten och respektive medlem i hållbarhetsrådet rapporterar till rådet kring resultatet av sitt ansvarsområde.

Hållbarhetsmål och resultat

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala till år 2045 samt att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030. Under året har vi ansökt till SBTi att få vår målsättning att halvera våra utsläpp av växthusgaser i Scope 1–3 till 2030 godkända. Det finns en hållbarhetsaspekt i alla delar av Humlegårdens värdeskapande, och de långsiktiga mål som bolaget strävar mot. Därför har vi även förtydligat vilka av FN:s Globala mål för hållbar utveckling som våra långsiktiga mål primärt bidrar till. För att ytterligare stärka vår styrning mot de Globala målen har vi i Hållbarhetsprogrammet inkluderat våra prioriterade Globala mål för att ha veta hur vi genom projektmål och aktiviteter kan bidra i större utsträckning.

Hållbarhetsrisker

Humlegårdens identifierade risker kopplade till klimat och miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption beskrivs på sidorna 62–57. Vi har sedan tidigare identifierat klimatrisker på kort och på lång sikt och en mer omfattande kartläggning av klimatrisker och klimatanpassning kommer att ske under 2022. Under året rapporterades inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot vare sig Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Vi har en whistleblow-funktion för att ytterligare öka möjligheten att fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella överträdelser mot koden. Inga ärenden har rapporterats under året.



Rapportering

Humlegårdens hållbarhetsredovisning 2021 återfinns på de sidor som anges i tabellen nedan. Redovisningen har upprättats från kraven i GRI Standards, nivå Core. Hållbarhetsredovisningen möter kraven i årsredovisningslagen om hållbarhetsrapportering och utgör Humlegårdens Communication on Progress kopplat till det åtagandet vi har mot FN:s Global Compact (nivå Active under 2021). Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av revisor men revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten finns på sidan 98. Humlegården rapporterar årligen kring resultatet av sitt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsredovisningen för 2021 är Humlegårdens sjätte hållbarhetsredovisning. Redovisningen för 2020 publicerades i mars 2021. Hållbarhetsredovisningen speglar innehållet i Humlegårdens hållbarhetsarbete och baseras på väsentlighetsanalysen samt de mål för hållbarhetsarbetet som fastställts utifrån den.

Kontinuerlig dialog med intressenter

Att få såväl interna som externa intressenters synpunkter på Humlegården är en viktig del i den löpande utvecklingen av vårt hållbarhetsarbete. Humlegården inkluderar de intressenter som bedöms påverkas av och ha en påverkan på Humlegårdens verksamhet. Våra viktigaste intressenter är kunder, ägare, investerare och medarbetare. Genom att föra en dialog med våra intressenter kan vi fånga deras förväntningar och önskemål avseende vårt hållbarhetsarbete. Ett exempel på hur vi möter våra intressenter i dessa frågor är den årliga Humlegårdsdagen, där vi samlar alla våra ägare. Vi är även representerade i flera forum, såsom branschorganisationen Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och i styrelsen för Global Compact Network Sweden. Vi eftersträvar alltid ett nära samarbete och god dialog med våra kunder. Under pandemin har detta varit ett ännu större fokus, där en nära dialog är en viktig förutsättning för att identifiera var vi behövt göra stödinsatser. Vidare har vi även haft flera möten med våra kunder som syftat till att finna nya sätt att stödja dem i deras hållbarhetsarbete.

Väsentlighetsanalys

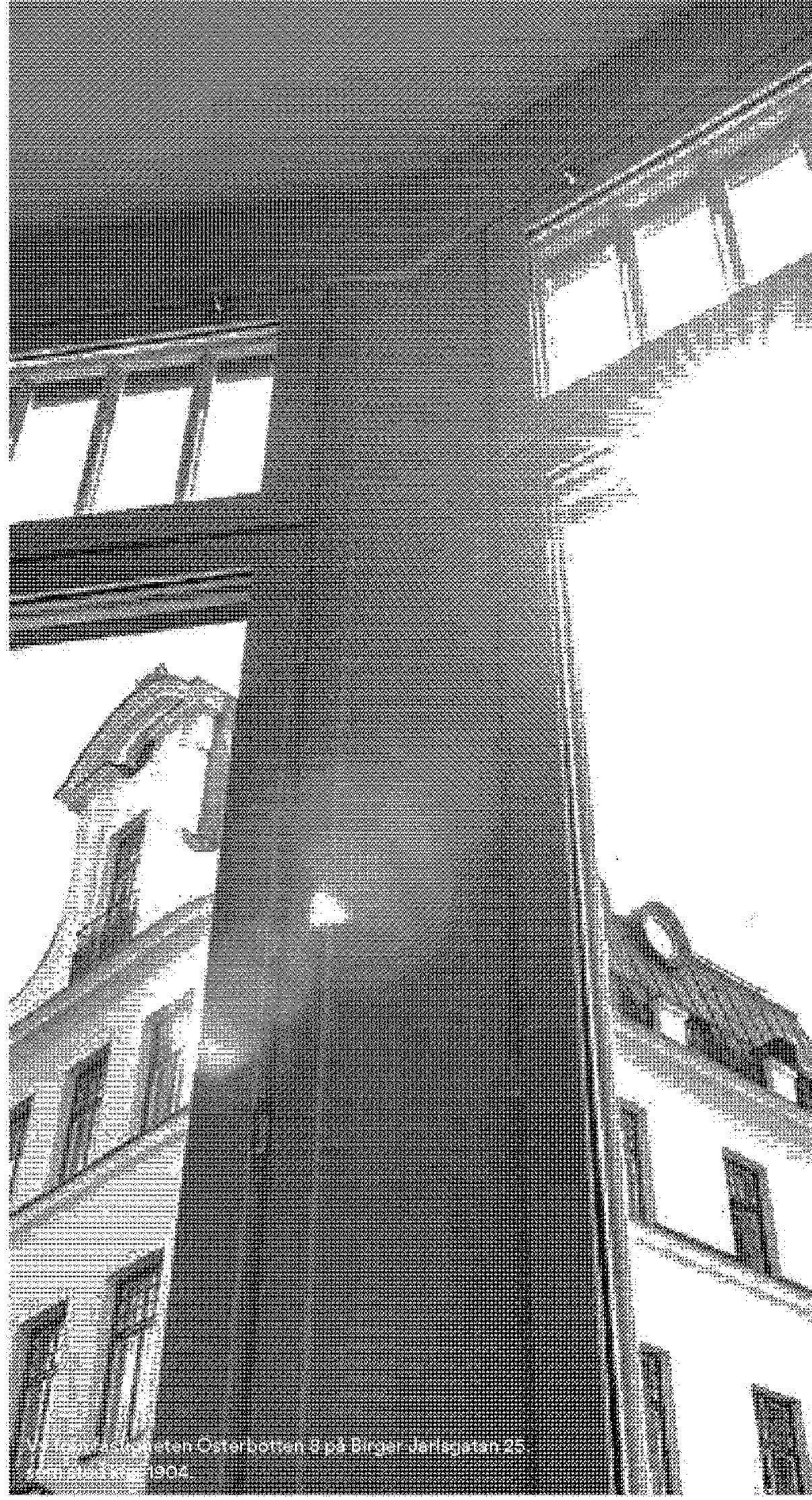
För att utveckla Humlegårdens hållbarhetsarbete och identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna har en väsentlighetsanalys gjorts. Information och nyckeltal är utvalda med utgångspunkt i hållbarhetsaspekter som bedömts vara väsentliga för Humlegården verksamhet. Synpunkter från våra intressenter vägs in för att definiera väsentliga frågor i hållbarhetsarbetet och för kontinuerlig förbättring.

Läs mer om vår väsentlighetsanalys på www.humlegarden.se/analys

Årsredovisningslagen

I tabellen nedan finns sidhänvisningar till strategiska komponenter i Humlegårdens hållbarhetsarbete, vilket även utgör Humlegårdens lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med kraven i ÅRL.

Område	Övergripande	Miljö	Sociala förhållanden och personal	Mänskliga rättigheter	Anti-korruption
Affärsmodell	19–21				
Policy och dess resultat		19–21, 24, 43	19–21, 24, 29–31	21, 31	21
Risker och dess hantering		63, 66	63, 68	63, 66, 68	63, 66, 68
Mål och resultat		22, 54, 108–109	22, 108–109	108–109	108–109



Vy över fastigheten Österbotten 9 på Birger Jarlsgatan 25. Foto: Okänd, 1902.

GRI-index

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Standardupplysningar				
Organisationsprofil	102-1	Organisationens namn	4, 60	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	4, 60	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	60	
	102-4	Länder där bolaget är verksamt	4, 60	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	60, 100, 103	
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	4, 33–35, 60	
	102-7	Organisationens storlek, inklusive antal anställda, verksamheter, omsättning, kapital	4–5, 60–62	
	102-8	Information om anställda	31	6. Arbetsrätt
	102-9	Hållbarhet i leverantörskedjan	21, 31, 67	
	102-10	Förändringar i organisationens storlek, struktur, ägarskap, värdekedja under redovisningsperioden	60	
	102-11	Hantering av försiktighetsprincipen	66	7. Miljö
	102-12	Externa hållbarhetsprinciper och initiativ som organisationen stödjer	21–22, 31, 57, 60, 66–67, 106–107, humlegarden.se	
	102-13	Medlemskap i organisationer	22, 107	
Strategi	102-14	Vd-ord	8–10	
Etik och integritet	102-16	Organisationens värderingar och etiska riktlinjer	31, humlegarden.se	10. Antikorruption
Styrning	102-18	Struktur för styrning	100–101, 106–107, humlegarden.se	
Intressentdialog	102-40	Intressentgrupper	19, 107, humlegarden.se	
	102-41	Andel anställda som omfattas av kollektiva förhandlingar	30	3. Arbetsrätt 6. Arbetsrätt
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	humlegarden.se	
	102-43	Organisationens metod för intressentdialog	107, humlegarden.se	
	102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	humlegarden.se	
Redovisningsprofil	102-45	Affärsenheter som inkluderas i redovisningen	67	
	102-46	Process för att fastställa redovisningsinnehåll och avgränsningar	107, humlegarden.se	
	102-47	Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor	21, 107, humlegarden.se	
	102-48	Förklaringar av korrigeringar från tidigare redovisningar	45	
	102-49	Väsentliga förändringar i redovisningen	107	
	102-50	Redovisningsperiod	107	
	102-51	Datum för senaste redovisning	107	
	102-52	Redovisningscykel	107	
	102-53	Kontaktperson för redovisningen	121	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	107	
	102-55	GRI-index	108–109	
	102-56	Externt bestyrkande	98, 107	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Specifika upplysningar				
Ekonomi				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	107, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	19–22, 106–107, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	22, 106–107	
GRI 201: Ekonomiskt resultat	201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	69	
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan	203-1	Investering i infrastruktur och kringtjänster	39, humlegarden.se	
GRI 205: Anti-korruption	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	31, 106	10. Anti-korruption
Miljöhänsyn				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	107, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	19–22, 106–107, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	22, 106–107	
GRI 301: Material	301-2	Andel återanvänt respektive återvunnet material	45	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE8	Certifieringar	45, 49–51, 111–114	
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning i organisationen	45	7. Miljö, 8. Miljö
	302-3	Energiintensitet	45	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE1	Energiintensitet, fastigheter	45	
GRI 303: Vattenförbrukning[1]	303-1	Interaktioner med vatten som delad resurs	43	7. Miljö, 8. Miljö
	303-5	Vattenförbrukning	45	7. Miljö, 8. Miljö
GRI 305: Utsläpp	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	42, 44–46	7. Miljö, 8. Miljö
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	42, 44–46	7. Miljö, 8. Miljö
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	42, 44–46	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE3	Koldioxidintensitet, fastigheter	45	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Sociala frågor				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	107, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	19–22, 106–107, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	22, 106–107	
GRI 401: Anställning	401-1	Nyanställda och personalomsättning	31	6. Arbetsrätt
	401-2	Förmåner till heltidsanställd personal	30	6. Arbetsrätt
GRI 403: Sjukfrånvaro[1]	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	31	
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	30	
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster	30–31	
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	30	
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	30–31	
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	30–31	
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	30–31	
	403-8	Medarbeterare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	30	
	403-9	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	30–31	
GRI 404: Träning och utbildning	404-3	Regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling	30	6. Arbetsrätt
GRI 405: Mångfald och jämlikhet	405-1	Könsfördelning och åldersskategorier av alla anställda samt chefer	31, 83–84	6. Arbetsrätt
GRI 406: Anti-diskriminering	406-1	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	31, 106	6. Arbetsrätt
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet	416-2	Incidenter kopplade till regler och frivilliga koder gällande hälso- och säkerhetspåverkan	31, 106	

[1] 2018 års standard.

Övrigt

Fastighetsförteckning

● Miljöcertifiering
○ Pågående miljöcertifiering, nybyggnadsprojekt

● Färdigställda projekt under året
○ Pågående projekt
Kommande/möjliga projekt (förvaltning)

Stockholm

	Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, m²) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	City									
1	Blasieholmen 24	●		Blasieholmsgatan 5	3 276	0	1 062	4 338	1979	243
2	Blasieholmen 55	●		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1–3	8 384	209	78	8 671	1898–1910/2006	588
3	Humlegården 60	●		Linnégatan 2–6, Brahegatan 9, Storegatan 20	7 638	1 796	846	10 280	1884/1966	461
4	Kåkenhusen 25	●		Kungsgatan 12–14, Brunnsgatan 11–13	4 748	3 293	3 966	12 007	1983	673
5	Käpplingeholmen 3	●		Nybrokajen 5	3 512	0	196	3 708	1881/1940, 1974	233
6	Landbyska verket 8			Birger Jarlsgatan 28–30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29–31	9 605	274	504	10 383	1929, 2012	559
7	Landbyska verket 9			Biblioteksgatan 25–27	1 462	0	126	1 588	1982, 2012	93
8	Riddaren 18	●	◍	Nybrogatan 15–17	4 542	1 200	14	5 756	2020	384
9	Riddaren 27	●		Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 434	2 112	169	7 715	1912	307
10	Skraveliberget Större 20	●		Birger Jarlsgatan 6	4 927	979	106	6 012	1963	411
11	Sparbössan 1	●		Engelbrektsplan 1–3, Birger Jarlsgatan 32, Rimbogatan 1	7 835	2 112	1 784	11 731	1910, 2008	521
12	Styrpinnen 19	●		Hamngatan 15	5 765	847	109	6 721	1881, 1989/1995	451
13	Styrpinnen 20	●		Berzelii Park 9, Näckströmsgatan 3–5	2 276	0	2 554	4 830	1929	0
14	Styrpinnen 22	●		Hamngatan 17, Kungsträdgårdsgatan 20	3 874	933	243	5 050	1943	402
15	Österbotten 8[1]	●		Birger Jarlsgatan 25–27, Brunnsgatan 2, David Bagares gata 1–3	10 457	1 824	398	12 679	1904, 1912/2000, 2003	612
	Gärdet									
16	Bremen 2	●		Tegeluddsvägen 11–13	25 440	1 996	8 840	36 276	1988	848
17	Bremen 4	●		Tegeluddsvägen 15–23	18 243	788	1 333	20 364	1979/2002	531
	Hagastaden									
18	Härden 15	○	○	Hälsingegatan 40	12 494	0	207	12 701	1962/2002	594
19	Mitokondrien 1		○	Norra Stationsgatan 69	0	0	0	0		
20	Härden 16	●		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	23 984	409	1 193	25 586	1932, 1969/2006	602
	Kungsholmen									
21	Dykaren 10	●		Alströmergatan 39	7 594	471	1 687	9 752	1898/2018	230
22	Dykaren 33	○		Alströmergatan 41–43	0	0	2 421	2 421	1983/2010	60
	Summa Stockholm				171 490	19 243	27 836	218 568		8 813

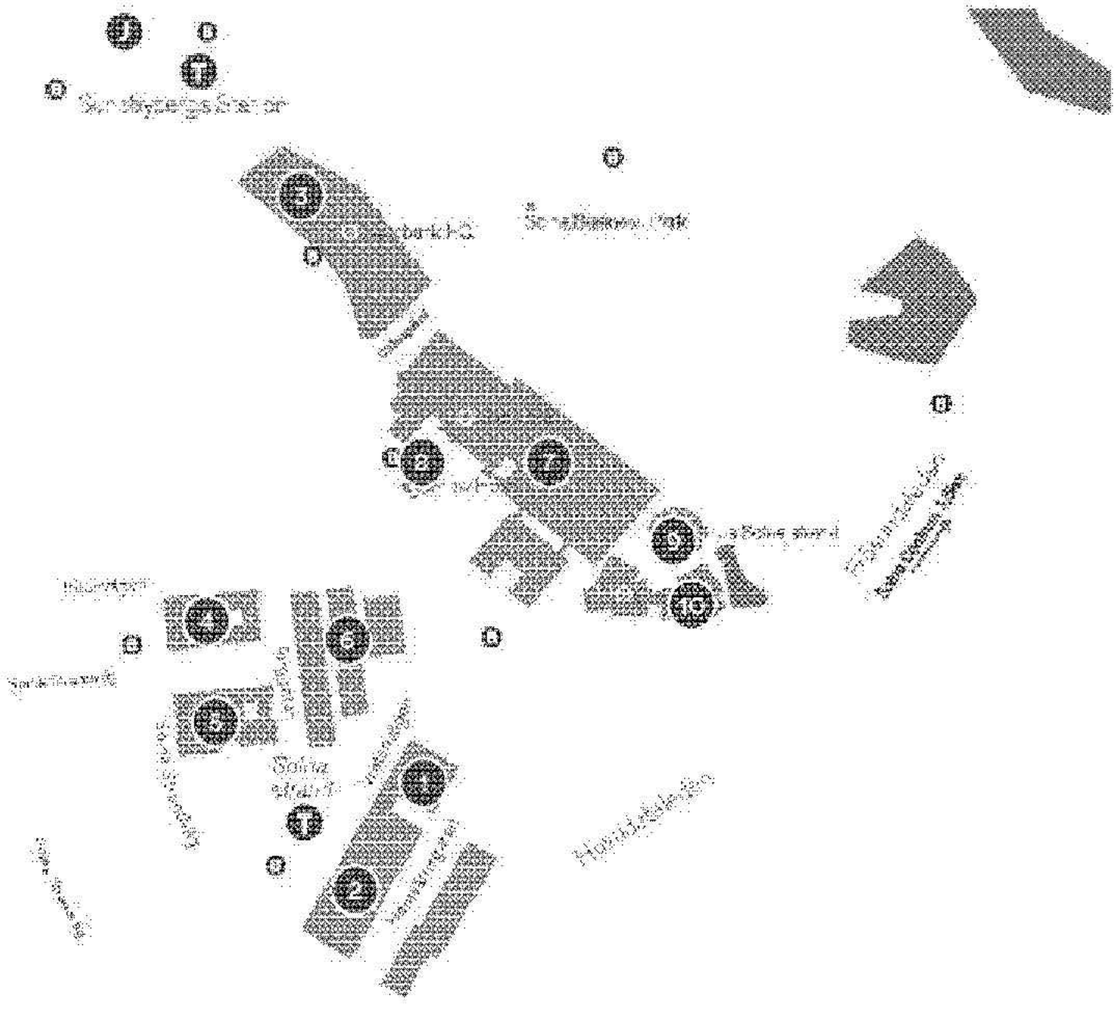
[1] Fastigheten består av tre hus med varsin miljöcertifiering.

Stockholm


Värta Hamnen
Karolinska Universitetssjukhuset
olinska Institutet
HAGASTADEN
GÄRDET
CITY
KUNGSHOLMEN
Fridhemsplan
Fridhemsplan
Rådhusparken
Stockholm Centralstation
BLASIEHOLMEN
Djurgården
Gamla Stan

Solna/Sundbyberg





	Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, m²) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Solna strand									
1	Apelsinen 4	●		Hemvärnsgatan 8–10,Vretenvägen 7–11	12 590	202	524	13 316	1974	115
2	Apelsinen 5	●		Hemvärnsgatan 12–22, Vretenvägen 13–15, Solna	15 961	972	3 387	20 320	1970, 2008	267
3	Cirkusängen 6	●		Cirkusgränd 3, Sundbyberg	33 134	2 157	0	35 291	2014	877
4	Päronet 6	●		Solna Strandväg 1–7, Torggatan 11–15, Tritonvägen 9–15, Solna	16 066	588	3 357	20 011	1951, 2008	244
5	Päronet 8	●		Korta Gatan 2–12, Solna strandväg 13–15	21 438	0	0	21 438	1978,2009	348
6	Smultronet 2	●		Torggatan 2	27 875	1 754	6 555	36 184	1966/1996, 2007	342
7	Stenhöga 1	●		Landsvägen 32–34, Röntgenvägen 1–9, 2–4, Cirkusgränd 2–4	19 171	1 234	32 809	53 214	1972/1988, 2007	288
8	Stenhöga 2	●		Landsvägen 30	0	0	7 041	7 041	2018	139
9	Stenhöga 3			Landsvägen, Solna	0	0	0	0	2016	84
10	Stenhöga 4	●		Röntgenvägen 11	24 322	616	2 310	27 248	2019	646

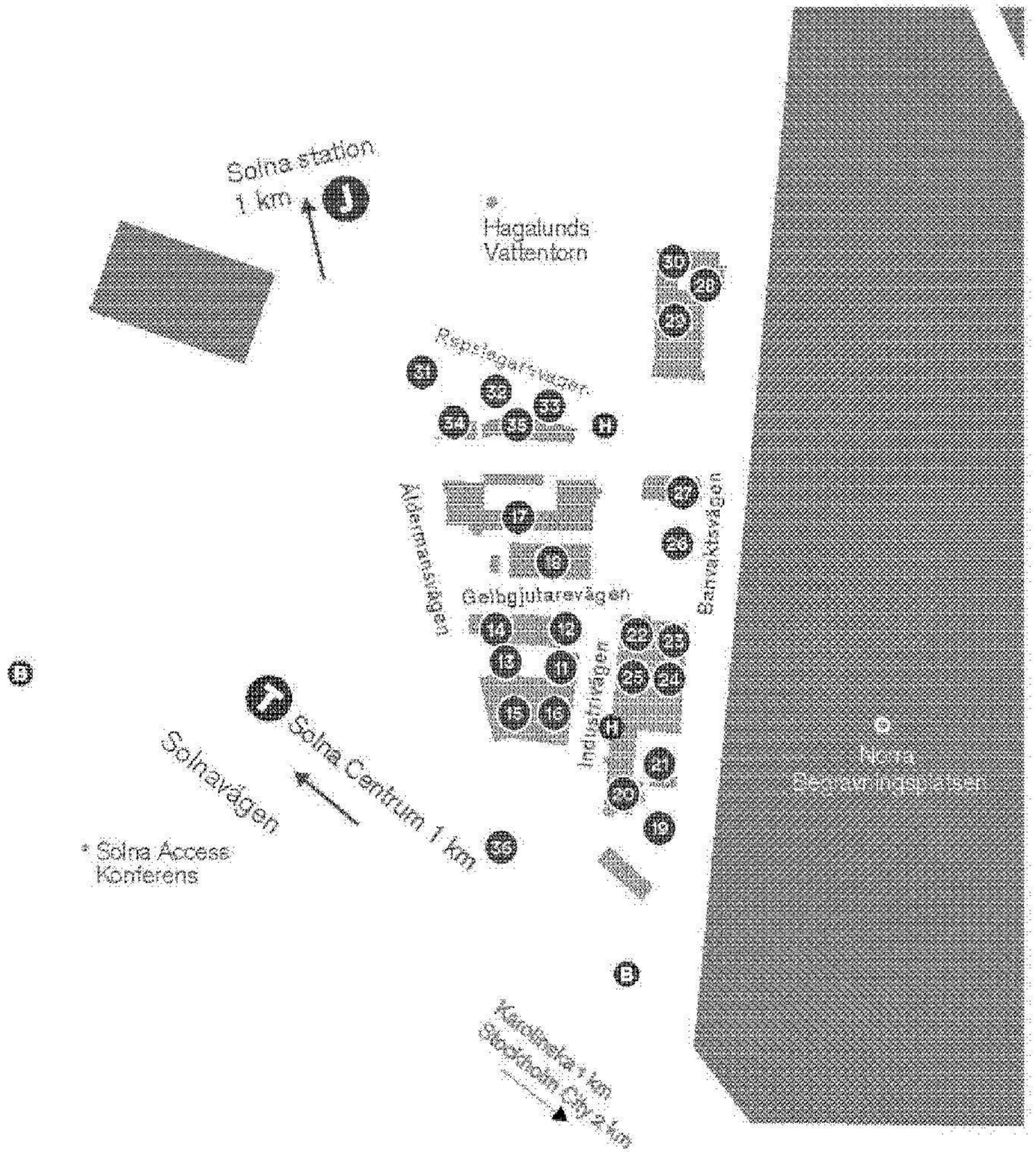
● Miljöcertifiering
○ Pågående miljöcertifiering, nybyggnadsprojekt

● Färdigställda projekt under året
○ Pågående projekt
Kommande/möjliga projekt (förvaltning)

	Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, m²) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Hagalund									
11	Gelbgjutaren 3			Industrivägen 10A-B	1 082	0	470	1 552	1946	9
12	Gelbgjutaren 4			Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	0	0	0	0	1945	14
13	Gelbgjutaren 10			Ådermansvägen 15	0	0	0	0	–	2
14	Gelbgjutaren 13			Gelbgjutarevägen 7–9, Ådermansvägen 13	0	0	0	0	1947	10
15	Gelbgjutaren 14			Ådermansvägen 17–21	2 980	345	875	4 200	1930	29
16	Gelbgjutaren 17			Industrivägen 12–14, Ådermansvägen 23	4 086	0	3 024	7 110	1959	36
17	Instrumentet 2			Fabriksvägen 5–7	1 921	0	1 533	3 454	1943, 1956	16
18	Instrumentet 5			Gelbgjutarevägen 4–6, Industrivägen 6	0	0	0	0	1942	16
19	Kassaskåpet 1			Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	0	0	540	540	1943	0
20	Kassaskåpet 2			Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0	0	0	0	–	3
21	Kassaskåpet 4			Banvaktsvägen 24	2 157	0	469	2 626	1955	16
22	Kassaskåpet 9			Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	1 101	0	916	2 017	1945	10
23	Kassaskåpet 10			Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	1 362	0	1 069	2 431	1988	13
24	Kassaskåpet 15	●		Banvaktsvägen 20–22	331	0	5 991	6 322	1945	30
25	Kassaskåpet 16			Industrivägen 19–23	5 987	1 102	2 362	9 451	1939	57
26	Mjölner 3			Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13	2 165	1 250	1 163	4 578	1968	18
27	Mjölner 4			Banvaktsvägen 12, Fabriksvägen 1, Industrivägen 11	3 172	0	486	3 658	1990	29
28	Ugnen 3			Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0	0	0	0	–	1
29	Ugnen 4	●		Industrivägen 3–5, Banvaktsvägen 4–6	6 086	0	1 998	8 084	1971, 2007	66
30	Ugnen 7	●		Industrivägen 1, Källvägen 3	2 933	588	755	4 276	1986/2012	34
31	Volund 2			Ådermansvägen 3	1 114	0	0	1 114	2000	11
32	Volund 6			Repslagarevägen 5	0	0	575	575	1938	3
33	Volund 7			Repslagarevägen 3	0	0	1 305	1 305	1938	5
34	Volund 11			Fabriksvägen 10	0	0	1 991	1 991	1938	6
35	Volund 16			Fabriksvägen 6–8	309	0	2 971	3 280	1940	7
36	Ådermannen 1			Ådermansvägen 10, Industrivägen 16	900	0	0	900	1902	0
	Summa Solna/Sundbyberg				**208 243**	**10 908**	**84 476**	**303 527**		**3 796**
	Summa Humlegården				**379 733**	**30 051**	**112 311**	**522 095**		**12 608**

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 december 2021.

Hagalund


Solna station
1 km
J
Hagalunds
Vattentorn
Repslagarvägen
Ättiksvägen
Gelbgjutarevägen
Industrivägen
Banvaktsvägen
Solnavägen
Solna Centrum 1 km
Solna Access
Konferens
Norra
Begravningsplatsen
Kungsholmen 1 km
Stockholm City 2 km



Flerårsöversikt

Resultaträkning

mkr	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	1 624	1 587	1 355	1 217
Fastighetskostnader	–411	–380	–340	–316
Driftöverskott	**1 213**	**1 206**	**1 015**	**901**
Resultat från extern förvaltning	–	10	1	1
Central administration	–49	–45	–41	–39
Övriga rörelsekostnader	–	–	–1	–
Finansnetto	–224	–235	–147	–177
Tomträttsavgälder	–15	–15	–8	–
Förvaltningsresultat	**925**	**920**	**819**	**686**
Värdeförändringar fastigheter	2 582	632	3 203	1 957
Värdeförändringar derivat	295	–127	–57	8
Resultat före skatt	**3 801**	**1 426**	**3 966**	**2 651**
Skatt	–604	–305	–825	–434
Årets resultat	**3 197**	**1 121**	**3 141**	**2 217**

Balansräkning

mkr	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	37 740	35 735	34 538	24 818
Tomträtt, nyttjandetillgång	548	294	294	–
Derivat	47	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	6	7	89	90
Omsättningstillgångar	230	288	207	281
Likvida medel	254	250	254	295
Summa tillgångar	**38 876**	**36 574**	**35 382**	**25 484**
Eget kapital	21 223	18 028	16 913	13 792
Uppskjuten skatteskuld	3 696	3 190	2 954	2 176
Långfristiga räntebärande skulder	10 264	12 994	10 929	6 712
Derivat	–	308	181	124
Övriga långfristiga skulder	737	472	455	134
Kortfristiga räntebärande skulder	2 421	1 060	3 387	2 094
Övriga kortfristiga skulder	535	524	563	451
Summa eget kapital och skulder	**38 876**	**36 574**	**35 382**	**25 484**

Nyckeltal

mkr	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	522 095	550 120	559 627	460 002
Fastigheter, antal	58	59	59	54
Fastigheter marknadsvärde, mkr	37 740	35 735	34 538	24 818
Uthyrningsgrad, %	92	91	91	94
Överskottsgrad, %	75	76	75	74
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	5 716	71
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	1 252	–	–	–
Investeringar i egna fastigheter, mkr	676	585	800	740
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,5	1,4	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,1	4,3	4,0	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,1	4,0	4,1	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,0	6,8	4,9
Belåningsgrad, %	32,9	38,6	40,7	34,3
Skuldkvot, ggr	11,2	11,9	11,5	9,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,8	0,8	0,6
Soliditet, %	54,7	49,3	47,8	54,1
Eget kapital, mkr	21 223	18 028	16 913	13 792
Avkastning på eget kapital, %	16,3	6,4	20,5	17,6
Avkastning på totalt kapital, %	10,6	4,6	13,5	11,7
Substansvärde, mkr	21 185	18 272	17 056	13 891
Substansvärde per aktie, kr	29 876	25 767	24 053	19 589
Förändring substansvärde per aktie, %	15,9	7,1	22,8	17,9
Övriga nyckeltal				
Medelantal anställda	86	87	87	88

Härledning av alternativa nyckeltal

Humlegården har ett antal alternativa nyckeltal i sin rapport. De alternativa nyckeltal som Humlegården anser mest väsentliga i uppföljningen följer enligt nedan.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2021	2020
Hyresintäkter, mkr	1 623,7	1 586,5
Fastighetskostnader, mkr	–411,2	–380,2
Driftöverskott, mkr	1 212,5	1 206,3
Överskottsgrad, %	75	76

Substansvärde	2021	2020
Utgående eget kapital, mkr	21 223,1	18 027,8
Återläggning av derivatskuld, mkr	–47,3	307,6
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	9,8	–63,4
Substansvärde, mkr	21 185,5	18 272
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	29 876	25 767

Finansiella risker

Belåningsgrad	2021	2020
Räntebärande skulder, mkr	12 685,0	14 053,5
Avdrag likvida medel, mkr	–254,3	–250,1
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr	*12 430,7*	*13 803,4*
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	37 740,4	35 735,3
Belåningsgrad, %	32,9	38,6

Räntetäckningsgrad	2021	2020
Förvaltningsresultat, mkr	924,5	920,4
Återläggning av räntenetto, mkr	215,4	229,3
Justerat förvaltningsresultat, mkr	*1 139,9*	*1 149,7*
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,0

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 ESMA:s riktlinjer.

Definitioner, forts.

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). År 2018 och tidigare ingår tomträttsavgälder i fastighetskostnader. Skillnaden i definitionen beror på IFRS 16 Leasingavtal.

Genomsnittlig kapitalbindning, %
Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall för de externa räntebärande lånen på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken.

Genomsnittlig ränta, %
Genomsnittlig räntesats 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 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 aktie 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.

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 2022	5 april 2022
Halvårsrapport 2022	juli 2022
Bokslutskommuniké 2022	februari 2023
Års- och hållbarhetsredovisning 2022	mars 2023

Foto: Jonas Malmström (s. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 27, 29, 30, 31, 34, 35, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 53, 54, 57, 59, 63, 99, 104, 105, 107), Nasdaq (s. 6, 57), Lennart Johansson, Stockholms stad (s. 6, 51), Daniel Camerini (s. 28), Walk the room (s. 16, 25, 34, 49, 50), Linda Lagerdahl (s. 32), Åke Eson Lindman (s. 35, 39, 58, 110), BSK Arkitekter (s. 38), Industriromantik (s. 33, 51), Budbee (s. 38), Adam Mørk (s. 36), Bergslagsbild (s. 7, 113, 115), Gustav Kaiser (s. 48), Emil Fagander (s. 6, 26, 37), Spik Studios (s. 50), Tomorrow (s. 51).

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

HUMLEGÅRDEN

humlegarden.se