anr=20250702-20250704234491

Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1
Org nr 556019-5405

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1 intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 27 juni 2025

Åsa Roslund

ank=20250702-20250704:23489

ÅRSREDOVISNING

för

FÖRVALTNINGS AB NORRMALMSTORG NR. 1

Styrelsen för Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1 får härmed lämna redovisning för sin förvaltning under år 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1 är dotterbolag till Hufvudstaden AB (publ), som är dotterbolag till L E Lundbergföretagen AB (publ). Bolaget innehar andelar i det helägda dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholm City (org. nr 556019-4358. Säte i Stockholm) som äger fastigheten Packarhuset 4 i centrala Stockholm. Bolaget har under året ej bedrivit någon verksamhet.

Flerårsöversikt	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning, kr	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, kr	0	0	0	0	0
Soliditet, %	100%	100%	0%	0%	0%

Eget kapital

2024-12-31	**Bundet eget kapital**		**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	150 000	30 500	2 800 010 448	2 800 190 948
Årets resultat			0	0
Vid årets utgång	150 000	30 500	2 800 010 448	2 800 190 948

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår, att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel, 2 800 010 448 kronor, överföres i ny räkning.

RESULTATRÄKNING (kr)	**Not**	**2024**	**2023**
Nettoomsättning		*0*	*0*
Övriga externa kostnader		0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNING (kr)		**2024-12-31**	**2023-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	2 800 000 000	2 800 000 000
Fordran på moderbolag		190 948	190 948
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800 190 948	2 800 190 948
SUMMA TILLGÅNGAR		2 800 190 948	2 800 190 948
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (150 aktier)		150 000	150 000
Reservfond		30 500	30 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 800 010 448	2 800 010 448
Summa eget kapital		2 800 190 948	2 800 190 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 800 190 948	2 800 190 948

ank=20250702-20250704:3540

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

Fordringar
Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Uppgift om moderföretag
Moderföretag i den största koncernen som Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1 är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är L E Lundbergföretagen AB (publ), org.nr 556056-8817, i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Hufvudstaden AB (publ), org.nr 556012-8240, i Stockholm.

Koncernredovisning
Bolaget upprättar med stöd av ÅRL 7 kap. 2§ inte någon koncernredovisning.
Det moderbolag vars koncernredovisning i stället sänds in till bolagsverket är ovannämnda Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm.

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

Not 1 Andelar i koncernföretag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	2 800 000 000	2 800 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	*2 800 000 000*	*2 800 000 000*
Utgående ackumulerade bokförda värden	*2 800 000 000*	*2 800 000 000*

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

	Andel (%)		Antal	Bokfört värde
	Kapital	Röster		
Fastighets AB Stockholms City, ser A	20,83	72,46	1 620	2 727 922 903
Fastighets AB Stockholms City, ser B	79,17	27,54	6 156	72 077 097
(Org. Nr 556019-4358. Säte: Stockholm)				
	100,00	**100,00**	**7 776**	**2 800 000 000**

Stockholm den 18 juni 2025

Anders Nygren
Styrelseordförande

Åsa Roslund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 juni 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Erik Draskovic Ydremark
Auktoriserad revisor

ank=20250702-20250704234922

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1, org.nr 556019-5405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1.

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 Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr. 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

ank=20230702-20230704;23493

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.

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

Stockholm den 23 juni 2025

PricewaterhouseCoopers AB

Erik Draškovic Ydremark
Auktoriserad revisor

HEMSHAPE

2024

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

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

Hufvudstaden i korthet

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

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

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

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

Affärsmodell	Intressenter	Marknadsvärde fastigheter
Hufvudstadens affärsmodell är att vara en långsiktig fastighetsägare med kundfokus och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter	**Kunder** Ha branschens mest attraktiva kunderbjudande med fokus på långsiktiga relationer.	47,1 mdkr
	Medarbetare Attrahera och behålla professionella medarbetare med stort engagemang.	
	Samhället Bidra till och utveckla attraktiva innerstadsmiljöer för alla.	
	Aktieägare Ge god avkastning till låg risk.	■ Stockholm 30 fastigheter ■ Göteborg 9 fastigheter

Innehåll

OM HUFVUDSTADEN

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

VERKSAMHET

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

FINANSIELLA RAPPORTER

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

NYCKELTAL

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

BOLAGSSTYRNING

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

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnoter	96
Granskningsrapport hållbarhet	109

FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	110
Fastighetsbeståndet	112
Adresser	115

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

Stabilitet i osäkra tider

Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 2 120 mnkr (2 063), en ökning om 4 procent. Inklusive koncerninternt hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 2 638 mnkr (2 218).

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

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

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

Fastighetsbeståndet marknadsvärdesbedöms till 47,1 mnkr (46,7), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 185 kronor per aktie (185). Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var –208 mnkr (–4 043).

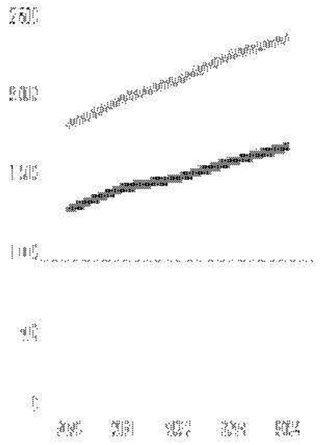
Soliditeten uppgick till 59 procent (59), nettobelåningsgraden till 21 procent (21) och räntetäckningsgraden var 4,5 gånger (4,9).

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

Ekonomi i korthet

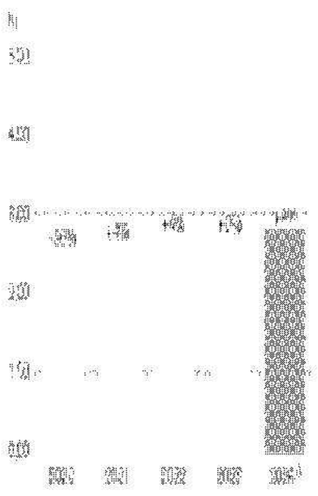
Mnkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	2 639	2 218	2 055	1 998	1 789
Hyresintäkter koncerninternt	-519	-155	-429	-153	-44
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	2 120	2 063	1 626	1 745	1 454
Driftsresultat fastighetsförvaltning	1 495	1 384	1 235	1 221	1 134
Värdeförändringar fastigheter	883	–4 043	252	2 579	2 236
Periodresultat	894	–1 258	1 089	3 485	1 902
Årets resultat	935	–1 327	720	3 455	1 482
Nettoinvesteringar i befintligt fastighetsbestånd	231	203	264	211	224
Verkligt värde fastigheter, mnkr	47	46,7	48,5	48,8	45,8
Hyresvakansgrad, %	7,1	3,8	7,5	7,1	9,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,4	20,9	16,7	17,9	18,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,9	7,7	9,3	9,1

Bruttoresultat och nettoomsättning

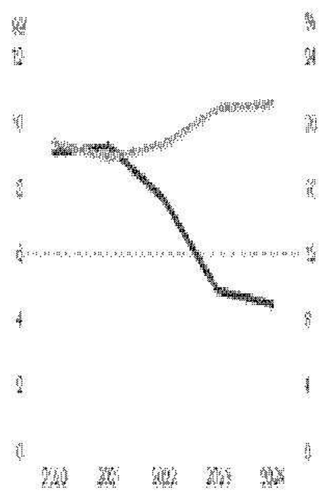


¹⁾ Justerat för värdeförändringar i fastigheter och omvärderingar av hyresrätter.

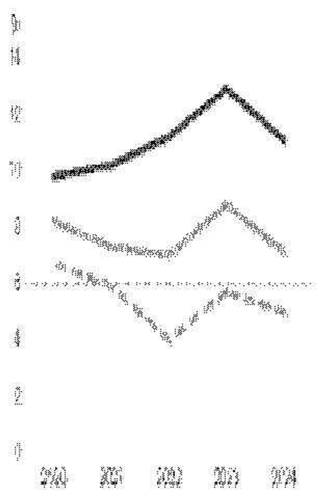
Utdelning



Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Vakans



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

Lokaler i citylägen attraherar allt fler

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

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

Marknadsplatser under utveckling

Våra fastigheter är väl anpassade lägen och håller hög kvalitet. Det bekräftas av uppskattad och hållbar arkitektur. Med detta som grund skapar och utvecklar vi attraktiva marknadsplatser där kunderna med verksamheter i fokus. Platser som kombinerar kontor, butiker, restauranger och kultur med en trygg och välkomnande miljö. Här skapar hyresgästerna varandra verksamheter när synergieffekter arbetsmarknadsområden och företagen, som hyr in sig, får nöjdare medarbetare och lättare att rekrytera personer med rätt kompetens.

I Göteborg pågår vårt största utvecklingsprojekt. Kvarteret Johanna. Nästan allt byggnadsbestånd och den nya gestaltningen är nu synlig för Göteborgs invånare. Intresset för kvarteret är stort och utbyggnadsarbetet är i ett intensivt skede, där flera hyresavtal tecknats med stark varumärken. Flera projektutvecklingsfastigheter kommer också att färdigställas under 2026. Kvarteret ska stärka områdets attraktionskraft.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i Nordstan i Göteborg erhölls en ny detaljplan för en utbyggnad av norra delen av köpcentrumet där Vasakronan äger en tredjedel. Utbyggnaden kommer medföra stora besöksflöden till butikerna och underlätta resandet för medarbetarna på kontoren.

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

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

Stabil men avvaktande kontorsmarknad

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

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

I Biblioteksgatan, en av Skandinaviens starkaste marknadsplatser, är intresset stort för att etablera sig från både svenska och internationella huvudkontor. För att vara en av Stockholmarnas på marknaden arbetar vi kontinuerligt med att hitta rätt blandning av verksamheter. I våra fastigheter i Norrlandsgatan har vi sedan en tid skapat ekosystem och flera nyuthyrningar gjordes vilket resulterade i en fågelvänlig hel fackla slut.

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

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

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

Hållbarhet allt mer prioriterat

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

För att underlätta omställningen till cirkulära lösningar har vi paketeringshotellet NK Parering i Stockholm. Hotellet är ett cirkulärt showroom som möjliggör en effektiv återbruksförsörjning i närområdet. Vi har också genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att möta de nya kraven på hållbarhetsrapportering som börjar gälla 2025.

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

Fastighetsmarknad i förändring

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

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

Direktavkastningskravet var stabilt i Stockholms och Göteborgs centrala delar. Värdet på vårt värdeområdes Hufvudstadens fastigheter till 47 miljarder.

Ökat bruttoresultat från fastighetsförvaltning

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

En ljusare framtid

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

Det är med stort glädje jag kan konstatera att kvarteret Johanna i Göteborg närmar sig färdigställande. Flera fina hörnfastigheter vi kan snart att under 2026 välkomna de första hyresgästerna till ett kvarter som säkerligen kommer att lyftas med livet och rörelse. Detta projekt är en milstolpe för oss och en viktig investering som kommer att skapa långsiktigt värde för aktieägarna och stärka varumärket.

Under 2026 ska vi fortsätta att utveckla den spända förvaltningsportföljen med fokus på uthyrningsarbete, kundnöjdhet, hållbarhet och förbättrad lönsamhet för NK.

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

Stockholm i februari 2026

Anders Nygren
Verkställande direktör

Hög kvalitet, god service och långsiktighet

Vision

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

Affärsidé

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

Syfte

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

Värderingar

- Kvalitet
- Enkelhet
- Tydlighet
- Engagemang

Hufvudstadens värderingar ska prägla och påverka allt vi gör och är med dem som ledstjärna ska vi bygga framtidens arbetsplatser och fastighetsbestånd. Vi ska vara ett föredöme för hållbart företagande och ett attraktivt bolag att arbeta för och med.

Strategier för att uppnå våra mål

Kundfokus

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

Affärsutveckling

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

Kvalitet

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

Hållbarhet

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

Kompetensutveckling

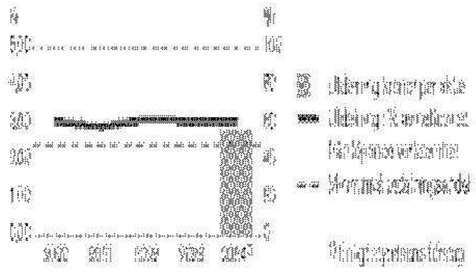
Medarbetarna ska på ett systematiskt sätt erbjudas utveckling med fokus på kompetens och företagets värderingar.

Mål och utfall

61%

Utdelning av nettovinsten

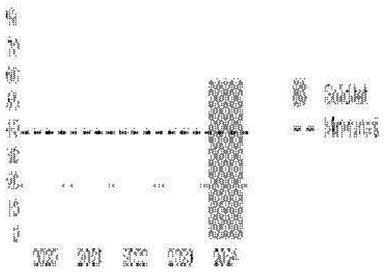
Hufvudstadens aktie ska ha en god direktavkastning och bolagets utdelningspolicy är att över tiden dela ut cirka 50 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 9,50 kronor per aktie (9,00), motsvarande totalt 842 mnkr.



59%

Soliditet

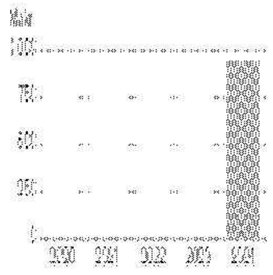
Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.



+3%

Nettovinst

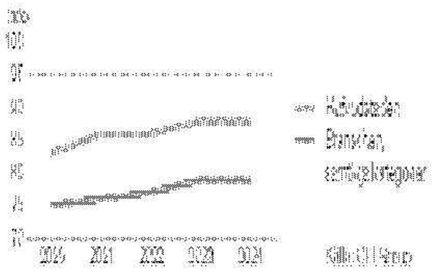
Hufvudstaden ska successivt öka nettovinsten från den löpande verksamheten 2021 (skala nettovinsten från den löpande verksamheten mnkr 831 omräknat till 856 mnkr).



Första plats

Nöjd Kund Index

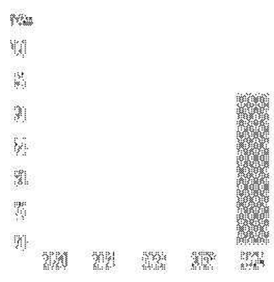
Hufvudstaden ska ha bland de tre främsta noterade bolagen på Stockholmsbörsen för tjänstesektorn med avseende på Nöjd Kund-undersökning, bolagsvis utvärdering.



93 av index 100

Professionella medarbetare

Hufvudstaden ska ha branschens mest engagerade och professionella medarbetare med stor kundfokus och hög affärsmässighet. NKI-undersökningen ska följa upp hur väl koncernchefens egna och våra medarbetare uppfyller uppsatta mål.



88 av index 100

Välutvecklat fastighetsbestånd

Hufvudstaden ska ha branschens mest attraktiva fastighetsbestånd. NKI-undersökningen ska följa upp hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter.

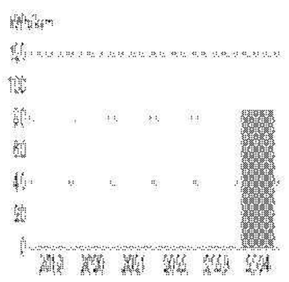
Fråga/område	Läge	Fastigheten	Lokalen	Miljöhänsyn	Snitt
Hufvudstaden	91	87	85	87	88
Branschsnitt	82	77	80	76	79

Källa: SCB Prisma

-17%

Energianvändning

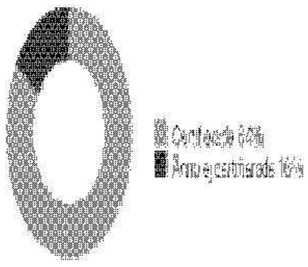
Energianvändningen per rapporterad m² ska minska med 16 procent från 2019 till och med 2025.



84%

Miljöcertifiering

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade vid utgången av 2025.



Utmanande förutsättningar men viss återhämtning kan skönjas

Ekonomisk omvärld

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

Omvärlden fortsatte lutigen i Ukraina och Mellanöstern. Även i Sveriges närområde rådde fortsatt geopolitiska spänningar och under året ansökte Sverige till försvarsalliansen Nato. Den ekonomiska utvecklingen i euroområdet var svag medan den amerikanska ekonomin var stabil. Sammantaget återspeglas den globala bruttonationalproduktion (BNP) på ett nivå med cirka 3 procent under 2024. Centralbankerna genomförde ett antal räntesänkningar och flera av världens största ekonomier stöttades av nya investeringsprojekt, även om skillnaderna var stora mellan olika länder och branscher.

Hufvudstadens delmarknader

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

Stockholmsregionens fastighetsmarknad har under året varit stark och präglats av stora investeringsvolymer. Under 2024 tecknades BRP-tillväxten i genomsnitt vara 2,6 procent per år i Stockholms län och 2,2 procent per år i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg. Motsvarande tillväxt för hela Sverige är 2,0 procent.

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

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

Det centrala affärsdistriktet (CBD) i Stockholm omfattar cirka 19 miljoner kvm kontor belägna i ett område runt Centralstationen, Hötorget, Sturegatan, Östermalmstorg, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg.

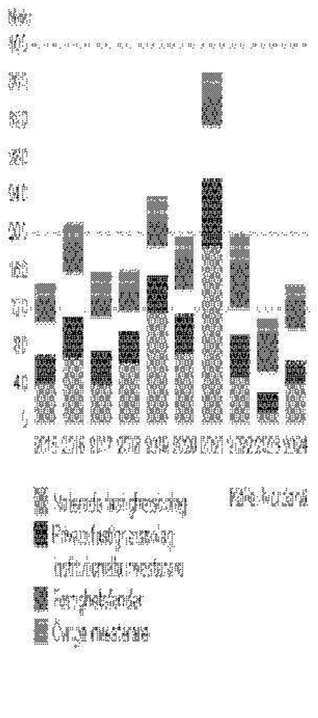
Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna kring Vallgraven, särskilt kvarteren runt Hamngatan, samt Södra Larmgatan, Kungsportsavenyen, Nordstadsgatan, Stenbergsgatan, Olof Palmes gata, Götaplatsen och Guldhedsgatan. I Göteborg CBD uppgår kontorsytan till ungefär 0,8 miljoner kvm.

Investerarmarknaden

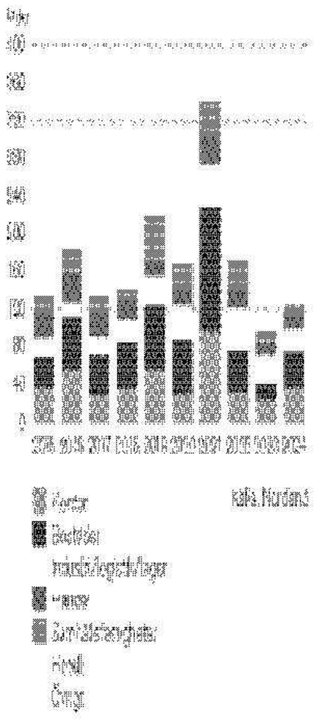
Den svenska fastighetsmarknaden var, precis som övriga världen, under större delen av 2024 försiktig. Försäljningsprocesserna var utdragna och det var inte sällan som det rådde diskrepans mellan säljarnas och köparnas prisförväntningar. I centrala Stockholm ledde ett antal fastigheter till försäljning och här var marknaden något mer transaktionsinriktad än på övriga delmarknader. I Göteborg var marknaden svag under större delen av året men under det sista kvartalet genomfördes ett par transaktioner som påbörjade viss återhämtning.

Möjligheten till finansiering var svår och kapitalmarknaden var god, särskilt vid upparbetade kontakter. Trots med att inflationen avtog och styrräntan sänktes ytterligare något, påverkade detta fortfarande flera av de svenska marknadsaktörernas

Transaktionsvolym per investerarkategori



Transaktionsvolym per fastighetstyp



25%

Kontorsfastigheter står för cirka 25 procent av transaktionsvolymen 2015–24.

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

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

Hyresmarknaden

Kontor

Kontorshyresmarknaden i Stockholm CBD var stabil under 2024. Det råder dock en viss osäkerhet och tillväxttakten har bromsat upp något jämfört med tidigare år. I centrala Göteborg präglades kontorshyresmarknaden av ett väsentligt lägre transaktionsvolym än föregående år, vilket har haft en något återhållande effekt på marknadshyrorna. I både Stockholm och Göteborg efterfrågades främst moderna och flexibla kontor i centrala lägen med nära till goda kommunikationer samt ett brett utbud av service, bostäder och restauranger. I Göteborg bekräftades detta med nya topphyresnivåer för de allra bästa kontoren i de mest attraktiva lägena.

Marknaden för kontor har kännetecknats de senaste åren. Kontors medarbetare arbetar mer flexibelt och är till lika stora delar på kontoret som på annan plats än på kontoret. Detta har resulterat i att hyresgästerna, i kärnverksamma fastighetsområden, prioriterar miljöer där fysiska möten underlättas. En annan effekt av detta är att kontorens läge och utformning blivit viktigare faktorer, vilket gynnar centrala kontorslokaler med hög standard. För dessa kontorslokaler har bokningsgraden i princip återställts eller ökat något under året.

Efterfrågan på kortare och flexiblare hyresavtal består, även om osäkerheten över vart vanligt näringslivet är konvergerar gällande företag och andra nyckelfärdiga hyreskoncept. Främst efterfrågas unika koncept med fokus på skräddarsydda service- och goda möjligheter till nätverkande. Det traditionella kontoret är dock fortsatt det som främst efterfrågas på hyresmarknaden.

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

Butiker

Detaljhandeln påverkades fortsatt av hushållens försämrade köpkraft och allmänna kostnadsökningar under 2024. Merkantilsegmentet träffades störst effekt medan aktörer inom dagligvaror och livsmedelsnära branscher stärkte sina positioner i den svaga konjunkturen.

Intresset för att etablera nya butiker i bra gatuplan i lägen i centrala Stockholm och centrala Göteborg förblev successivt under året. Vakansnivåerna var fortsatt begränsade i dessa lägen och hyresutvecklingen var stabil. Hämta i Stockholm.

Flera detaljhandelskoncept har kontinuerligt utökat sin närvaro i bästa lägen för att nå ökad försäljning och därmed kostnader. Konkurrensen är stor, både mellan olika handelsplatser och från e-handeln. Öppettiderna är ett par dagar i veckan har påverkat besöksstråken i främst storstäderna i Stockholm och Göteborg. Vissa dagar har lägre konsumtionsmönster ändrat sina flöden. Sammantaget har det varit utmanande för detaljhandeln men det märks en viss optimism inför framtiden i takt med räntesänkningar, bostadsrättsförsäljningar och prognoser om ökad konsumtion. Bra lägen med attraktiva kommersiella ytor med attraktiva miljöer och handelsplatser med unika köpupplevelser bedöms ha goda konjunkturförutsättningar oberoende av konjunkturen.

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

145 mdkr

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

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

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

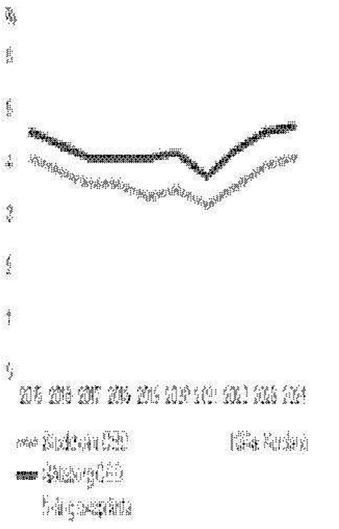
*Andel av ägarandel som delägs med AFA.
Källa: Newsec

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

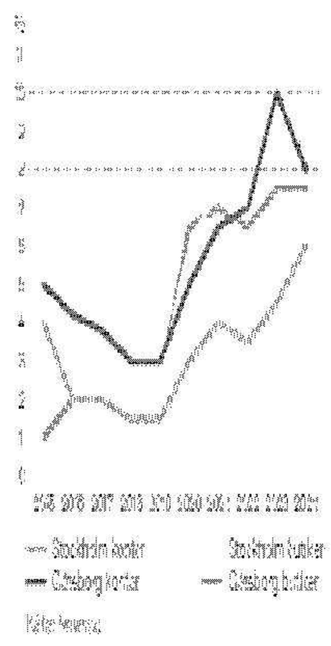
	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	336 000
Wallenstam	251 000
Balder	159 000
Hufvudstaden	105 000
Älvstaden Fastigheter	61 000
Platzer	55 000

Källa: Newsec

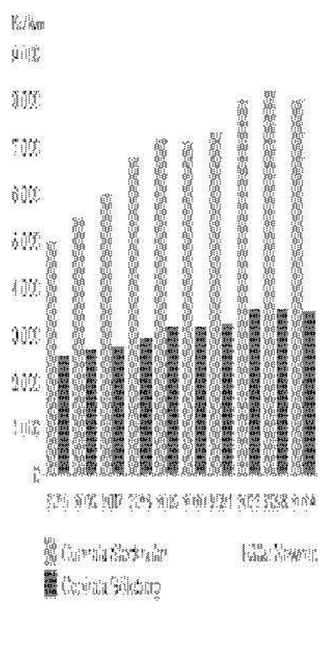
Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



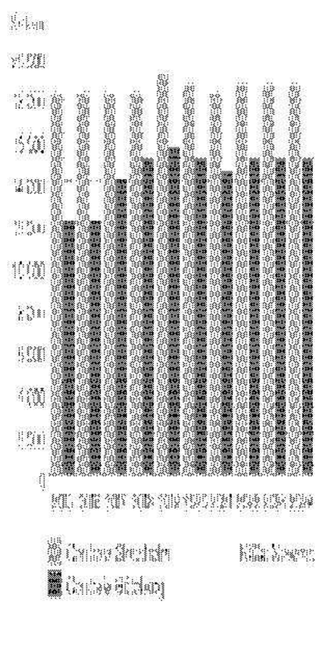
Vakansgrad kontor och butik i bästa läge



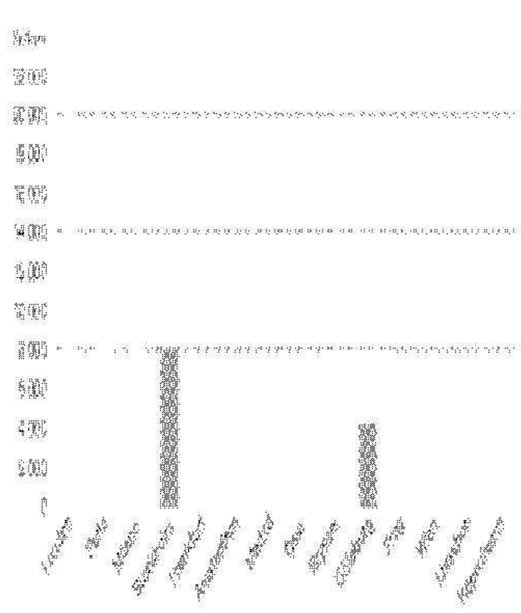
Marknadshyra kontor i bästa läge
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Marknadshyra butik i bästa läge
(exklusive fastighetsskattetillägg)



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

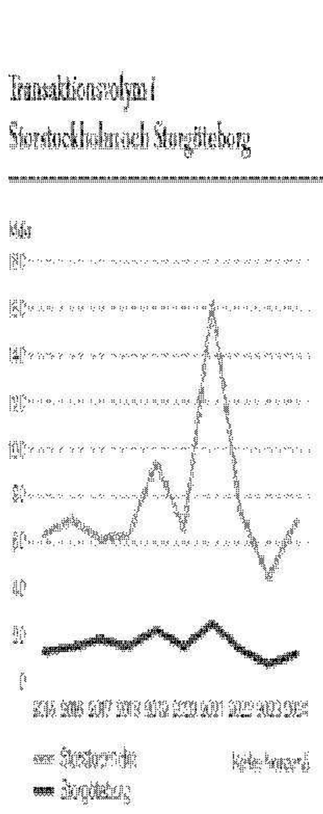


Marknadshyror december 2024
(exklusive fastighetsskattetillägg)

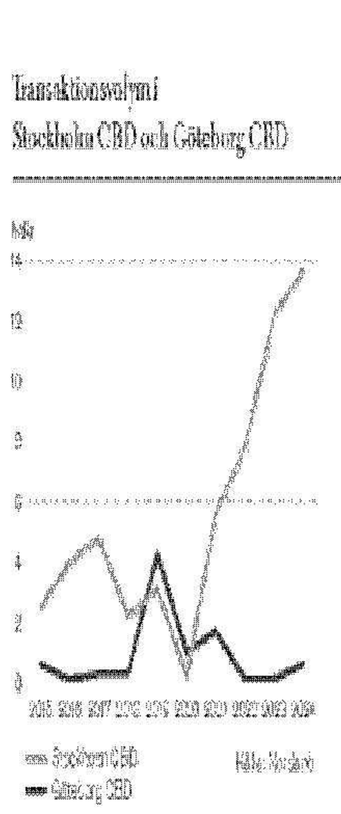
Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Birkastan/NK	8 000–9 900	11 000–25 000
Övriga CBD	7 000–9 900	8 000–12 000
Östermalm	4 400–6 900	2 500–7 500
Gamla Stan	5 700–6 400	2 000–5 500
Södermalm	3 900–5 100	2 000–5 500
Kungsholmen	3 600–5 300	2 000–6 500
Liljeholmen	2 500–3 600	1 000–3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

Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
CBD	3 300–4 200	3 000–13 000

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg



Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD



Bästa läge allt attraktivare

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

Beståndets utveckling

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

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

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

I Parkeringshuset 4 vid Norrmalmstorg pågår en omfattande renovering för Danske Bank där val av lösningar samt samverkan med hyresgästen har stort fokus på ljus, ljud och hållbarhet.

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

Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm är företag som värdesätter lokaler med högt kvalitet i centrala lägen. De dominerande verksamheterna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom strategi, IT, management och media. Under året genomfördes omförhandlingar med flera kunder och nyuthyrningar tecknades med ett antal nya hyresgäster. En av de större omförhandlingarna var med Coor i fastigheten Kungsträdgården 28 som utökade sin yta med ett extra våningsplan i Biblioteksstan. Advokatbyrån Lindahl förlängde sitt hyresavtal i Hästhuvudet 13 och utökade sin yta med ytterligare 1 000 kvm. Bland övriga kontorshyresgäster som tillkommit under året var Arrik, Elvir Pharma, M36 och Terra Labs. Kontorskunder som valt att förlänga sina hyresavtal under året är Alexander Rosenberg & Partners, Danske Bank, Entercard, Exportrådet Ländernämnden, Försäkringsinspektionen, K4F 10, Lannebo Kapitalförvaltning, Lindahl advokatbyrå med flera, Arctic Wings och Webb & Case.

Butikshyresgästerna representerar ofta välkända varumärken som omfattar allt från skönhet och livsstil till exklusiva klädesplagg. I Biblioteksstan finns det ett flertal välkända varumärken med bl.a. Axel Arigato, Ely Mansour, Hilfiger, Hyecilo, Hoyvenn, Oscar Dani Legacy, Nordgreen och Tolérme kombinerat med större internationella modeföretag som Cartier, Céline, Chanel, Moncler, Prada, Ralph Lauren och Zegna. Längs Kungsgatan återfinns flera av de största hyresgästerna inom sport och fritid, såsom Adidas, Haglofs, Naturkompaniet och Stadium. Andra stora hyresgäster är Clarins, Tiffany, Tesla, Tesla och Storms.

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

Totalt har affärsområdet 395 kunder (399). De tio största kontraktens hyror utgör 51 (51 000) kvm med en total årshyra på 462 mnkr (410).

Varumärken inom affärsområdet

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

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

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

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

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	210 367	218 204
– varav kontor	135 587	135 870
– varav butik och restaurang	43 695	42 815
Årsvärde, mnkr	1 587	1 510
Hyresvärdesnivå, kr/kvm	4	10
Yttrabetsgrad, %	5,2	6,5

Största hyresgäster

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

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

Fastighetsförvaltningens resultat[1]

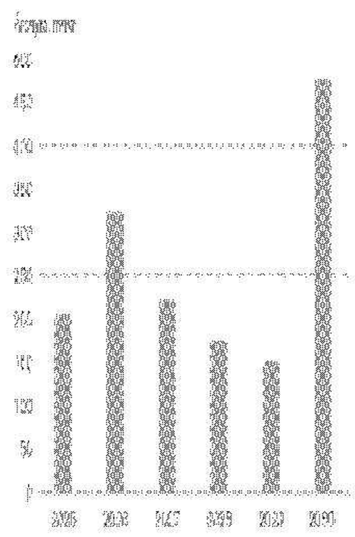
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	**1 502,5**	**1 404,1**
Underhåll	-71,3	-69,0
Drift och fastighetsadministration	-145,9	-138,8
Övriga driftkostnader	-107,2	-105,9
Summa kostnader	**-313,9**	**-313,4**
Bruttoresultat	**1 188,7**	**1 090,7**

[1] Proforma koncernmässiga hyresmarknader

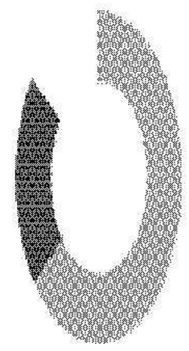
Nyuthyrning och omförhandling

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

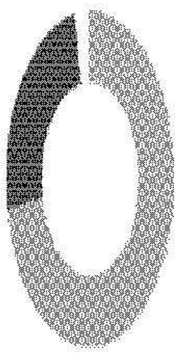
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Förändringar inom NK

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

AB Nordiska Kompaniet

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

Varuhusens utveckling

NK:s varuhus i Stockholm och Göteborg ligger i bästa affärslägen med starka kundflöden och goda kommunikationer. Visionen är att vara det verkliga varuhuset för dessa kunder. Även om konsumenternas köpkraft präglas av hög inflation och försämrad köpkraft. Detaljhandeln och fastighetsutvecklingsmarknaden präglas av låg aktivitet. Detta är främst jämfört med föregående år men även generellt. Höga kostnader medförde att resultatet för NK:s fastighetsförvaltning minskade. För att stärka lönsamheten initierades en rad åtgärder som successivt kommer öka intäktsgenereringen och sänka kostnaderna.

Under året lanserades många nya varumärken i varuhusen i Stockholm och Göteborg, bland annat amerikanska Dotenge Mattsson, Rabanne och Samsøe Samsøe i pop up-avdelningar. Konceptet NK Stage, där nya varumärken under kortare perioder kan marknadsföra och sälja sina produkter, presenterades under året. 26 nya varumärken i NK:s lyxgaller och ansamma attraktiva platser för varumärken att visa upp sitt sortiment och lansera exklusiva nyheter i Göteborg. Öppnade CAIA och Polo Ralph Lauren nya avdelningar och i Mode byggdes om. Det efterfrågade varumärket SKIMS lanserades i Sverige exklusivt på NK, både i varuhusen och på nätet.

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

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

Varumärket NK

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

Kunder

Samarbetet har affärsområdet 197 hyresgäster (197). De tio största hyresgästerna står för cirka 29 000 kvm (28 000) av de totala dotterbolaget NK Retail har cirka 11 500 kvm butiksyta (11 600). Utländska turister har en stor betydelse för detaljhandeln och 2024 uppgick andelen till 20 procent (22%).

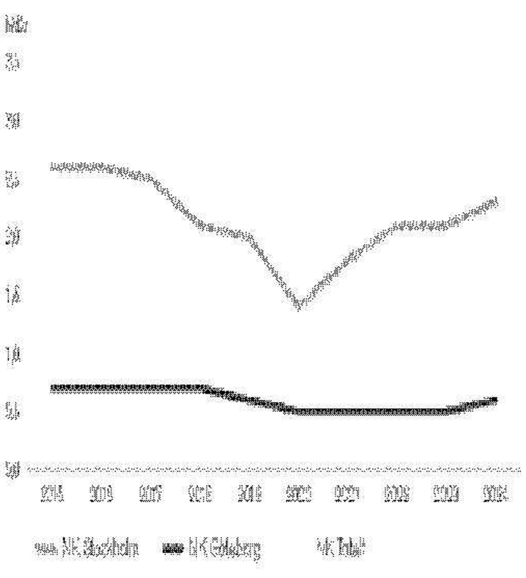
Affärsområdet omfattar 18 000 kvm (17 000) kontor vilket motsvarar 13 procent (13 procent) av fastighetsförvaltningens yta.

NK-varuhusen

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

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

Försäljning NK-varuhusen



FASTIGHETSFÖRVALTNING – AFFÄRSOMRÅDE NK

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	91 249	91 281
– varav kontor	17 742	16 864
– varav butik och restaurang	35 552	36 480
Årshyra, mnkr	551	492
Hyresvärdesgrad, %	95	95
Yieldnivå, snitt, %	4,4	5,5

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Svenska Spel	5 800
Advokatfirma A	2 350
Deloitte	2 400
Hästen 21	1 800
Fregatten Advokatfirma	1 900

Butik & Restaurang	Kvm
NK Restaurang	11 850
Cafe Ceres	1 600
Cervera	1 500
Plank Restaurang	1 400
Hedon & Mårtensson	1 350

1) Fastighetsförteckning

Fastighetsförvaltningens resultat[1]

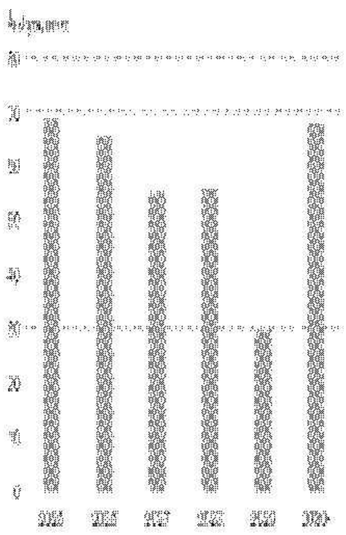
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	**487,7**	**484,0**
Underhåll	-16,6	-22,2
Drift och administration	-123,5	-121,2
Övriga kostnader	-124,9	-109,7
Summa kostnader	**-264,9**	**-253,1**
Bruttoresultat	**222,8**	**230,9**

1) Exklusive koncerninterna hyresintäkter

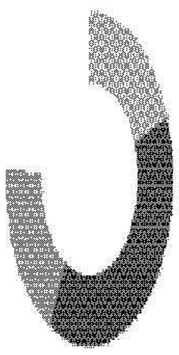
Nyuthyrning och omförhandling

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

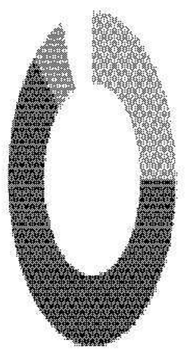
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Välkända företag till Kvarteret Johanna

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

Beståndets utveckling

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

I Nordstan genomfördes under 2024 ombyggnationer för de nya projektplanerna Sight och Nordstans Samfällighetsförening som flyttade in i Fyran mitt halvårsskiftet. Under hösten flyttade ingressgården Hedlunden från Femman till utökade och anpassade lokaler i Fyran.

Hufvudstaden är också delägare i Nordstans Fastighetsförening som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus med tillhörande butiker samt kontor och lägenheter. Nordstan är ett av Sveriges största och mest välbesökta affärscentrum med ett flertal butiker, restauranger, caféer, parkering samt moderna kontor i Göteborgs bästa läge. I den norra delen av köpcentrumet planeras en ombyggnad med direkt anslutning till lägenheterna. Under året har detaljplanen för området vunnit laga kraft och ansökan om bygglov för tillbyggnaden har lämnats in. Vidare har vissa invändiga arbeten påbörjats med bland annat nya butikslokaler i den västra delen och en ny garderobsentré vid Spannmålsgatan i den östra delen. Trafikverket bedömer att Västlänkstrafiken vid Centralstationen och Nordstan kommer att vara i drift vid årsskiftet 2026/2027. I samband med detta ska tillbyggnaden stå klar för att ta emot och framförallt skapa flöden av besökare till Nordstan och vidare upp till Fredstan.

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

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

Totala deltagande i kommersaktiveringen i Nordstan uppgick till mer än 4,1 miljoner varav Femman omsatte närmare 1 miljon och Fyran omsatte drygt 340 000.

Kunder

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

Totalt finns 750 kunder (752) inom affärsområdet. De tio största kunderna står för drygt 27 (30) procent av omsättningen. Inget företag har mer än 130 anställda (124).

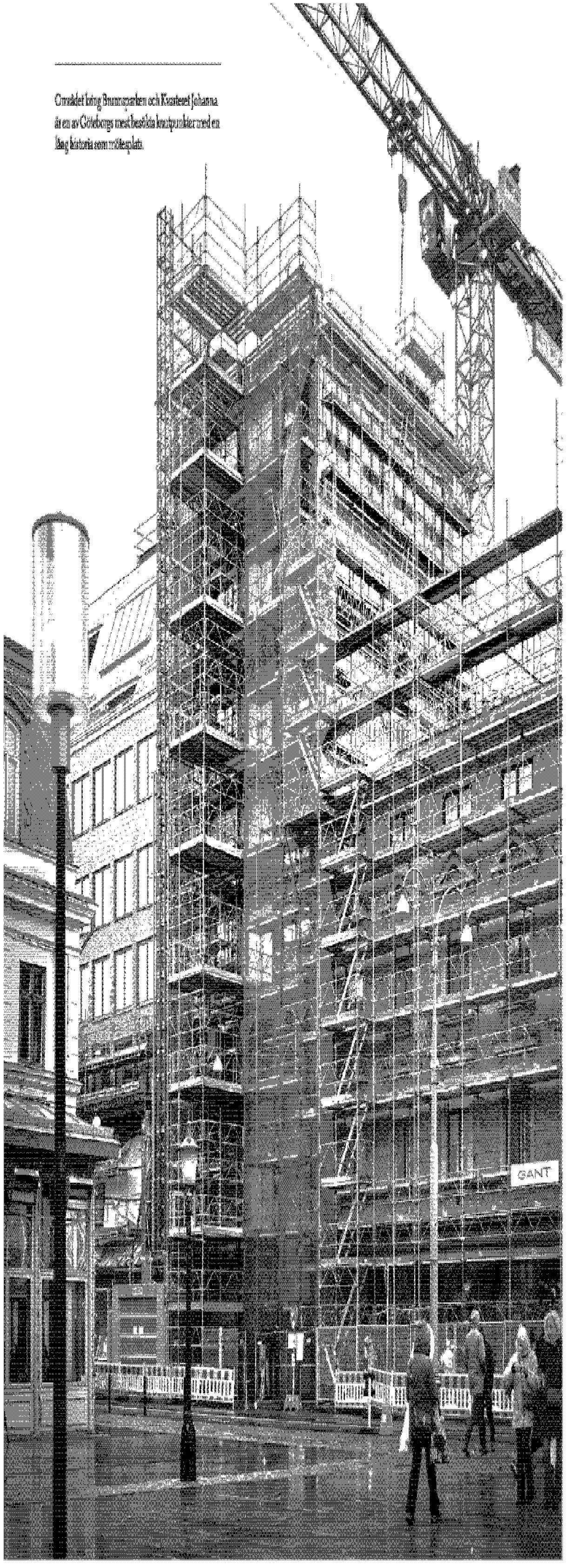
Varumärken inom affärsområdet

FEMMAN – Göteborgs Femman i Nordstan är en av Göteborgs främsta marknadsplatser för shopping, mat och mötelser, men erbjuder också centralt kontorsläge av hög kvalitet.

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

KVARTERET JOHANNA – Hufvudstadens största utvecklingsprojekt omfattande cirka 82 000 kvm om- och nybyggda kommersiella lokaler. En dynamisk destination och mötesplats i Göteborgs city/kärna.

NORDSTAN – Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till antal besökare. Hufvudstaden är en av de största ägarna i Nordstans Samfällighetsförening med en andel om cirka 49 procent.



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

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	2	4
Uthyrbar yta, kvm	88 662	89 857
– varav kontor	49 205	49 195
– varav butik och restaurang	51 222	51 227
Årshyra, mnkr	295	379
Hyresvärdesstigrad, %	19,4	21,9
Yieldkravsnivå, %	22,5	21,4

Största hyresgäster

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

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

Fastighetsförvaltningens resultat[1]

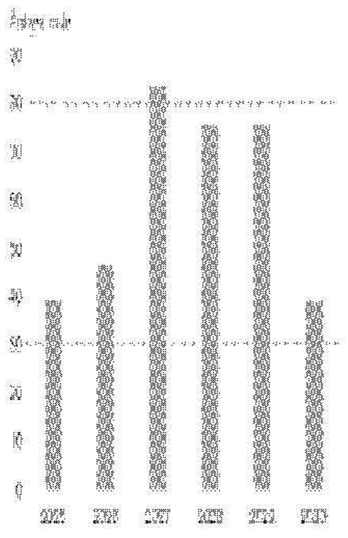
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	328,3	327,9
Underhåll	-4,9	-5,2
Driftkostnadsnetto	-66,7	-64,1
Övriga kostnader	-30,9	-37,9
Summa kostnader	-106,5	-107,2
Bruttoresultat	221,8	220,7

[1] Förändring av verkligt värde ingår ej i redovisade belopp.

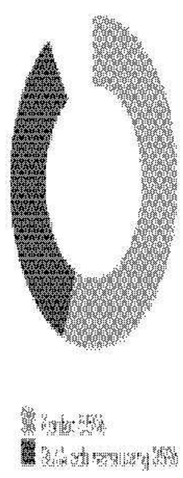
Nyuthyrning och omförhandling

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

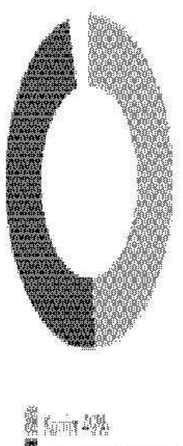
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Produktutveckling och nya målgrupper i fokus

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

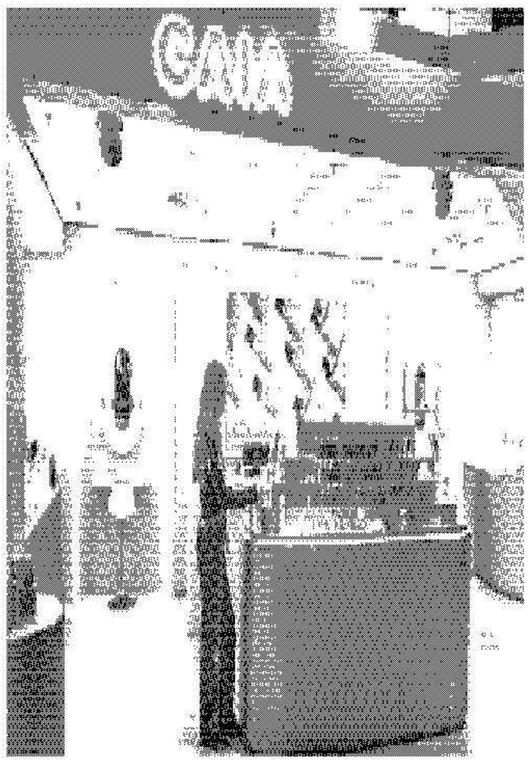
NK Retail

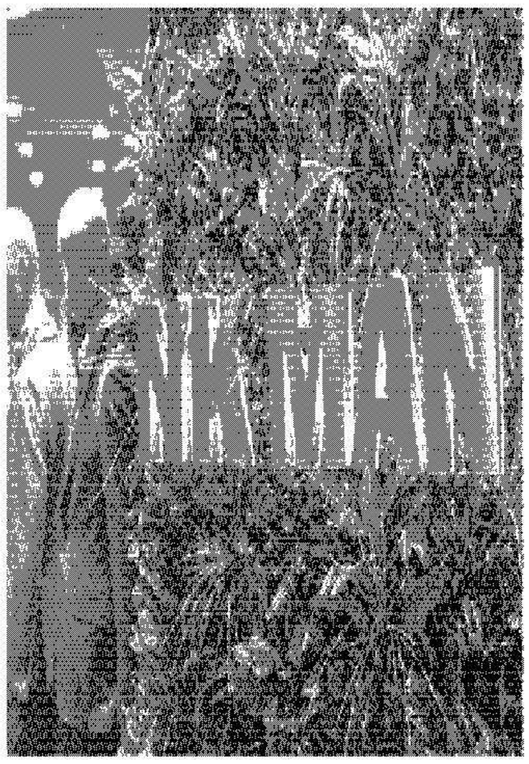
Engagemang, försäljningsarbete och inspirerande miljöer är koncept som är det som definierar NK Retail. Varumärkesportföljen består av noggrant utvalda internationella och svenska premium- och lyxvarumärken. Förutsättningarna för verksamheten har varit utmanande under flera år. Försäljningen har påverkats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

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

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

Verksamheten arbetar 437 medarbetare, motsvarande cirka 314 heltidstjänster.





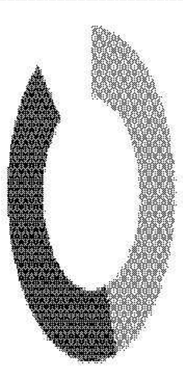
NK Retail

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

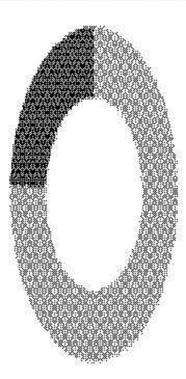
NK Göteborg	2024	2023
Försäljningsyta, kvm	4 308	4 369
Antal avdelningar	17	17
Försäljning inkl moms, mnkr	258	224

Totalt	2024	2023
Antal anställda	437	454

Försäljning per kategori



Försäljning per varuhus



Service med kunden i centrum

Cecil Coworking

Cecil Coworking är Hufvudstadens egna coworkinganläggning, belägen i bästa läge i Biblioteksgatan. Anläggningen omfattar cirka 3 200 kvm och har plats för 300 medlemmar. Anläggningen erbjuder olika alternativ för medlemmar, alkom egna kontor i exklusiva storlekar, egen sittgrupp/bordsplats eller loungeplats. Lokalen är fördelad på två våningsplan med fullt inredda konferensrum och ett flertal lounger som är inspirerade av boutiquehotell runt om i världen. Den vackra loungen är ett hjärtat av anläggningen och en härlig plats att träffa kunder på över en kopp kaffe eller lunch som tillagas av Cecils egen kock. Under 2024 har beläggningen i genomsnitt varit runt 85 procent och cirka 90 bolag inom flertalet branscher har en hemvist hos Cecil. Medlemmarna erbjuds bland annat flexibla uppsägningstider, inredningsmöjligheter samt en varierande frukostbuffé. På Cecil finns också en fullt utrustad konferensanläggning med rum i olika storlekar för att passa alla typer av möten, vilka kan bokas av både medlemmar och externa kunder. Förutom den professionella och personliga servicen är det anläggningens centrala läge, bekväma och inspirerande miljöer som lockar alla medlemmarna som skapar den unika atmosfären. Cecil är en plats där nya idéer föds och nätverk knyts samman. Här byggs vi tillsammans av unika och mänskliga och företag fritt växer och når sin fulla potential

Utveckling för morgondagens stad

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

Affärsutveckling

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

I Stockholm pågår en utvecklingsprojektdiamantes med flertalet fastighetsägare. En tillbyggnad på Birger Jarlstorget 5 norra sida där en ny entré från Regnbågsgatan skapas. Affärsutveckling samarbetet med gestaltning och koncept för att skapa en attraktiv marknadsplats för framtiden. Projektet omfattar cirka 2 400 kvm ombyggnad samt en tillbyggnad om cirka 700 kvm.

Stort fokus ligger på utveckling av det kommersiella konceptet samt uthyrning av Kvarteret Johanna i Göteborg med syfte att skapa en attraktiv marknadsplats. Arbetet innebär bland annat att anpassa det kommersiella erbjudandet för att möta hyresgästernas förväntningar och behov. Syftet är att skapa verksamheter som engagerande strategier som ska bidra till att uppnå positiva helhetsmiljön samt värdeskapande processer och organisationen.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling bidrar till att skapa morgondagens stadsmiljöer genom attraktiva och användbara lösningar för kommersiella projekt i vårt fastighetsbestånd. Vi strävar ständigt efter att anpassa och utveckla våra fastigheter för att tillgodose hyresgästernas och samhällets förväntningar och långsiktiga krav. Syftet är att skapa attraktiva marknadsplatser som pulserar av liv, arbetsplatser som inspirerar och stadsrum som förenar.

Ett av Hufvudstadens verksamhetsmål är att ha branschens mest uthyrbara fastighetsbestånd. Efter nästan 140 år i branschen har Hufvudstaden byggt upp en stark position inom premiumsegmentet för kontors- och butiksfastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva lägen.

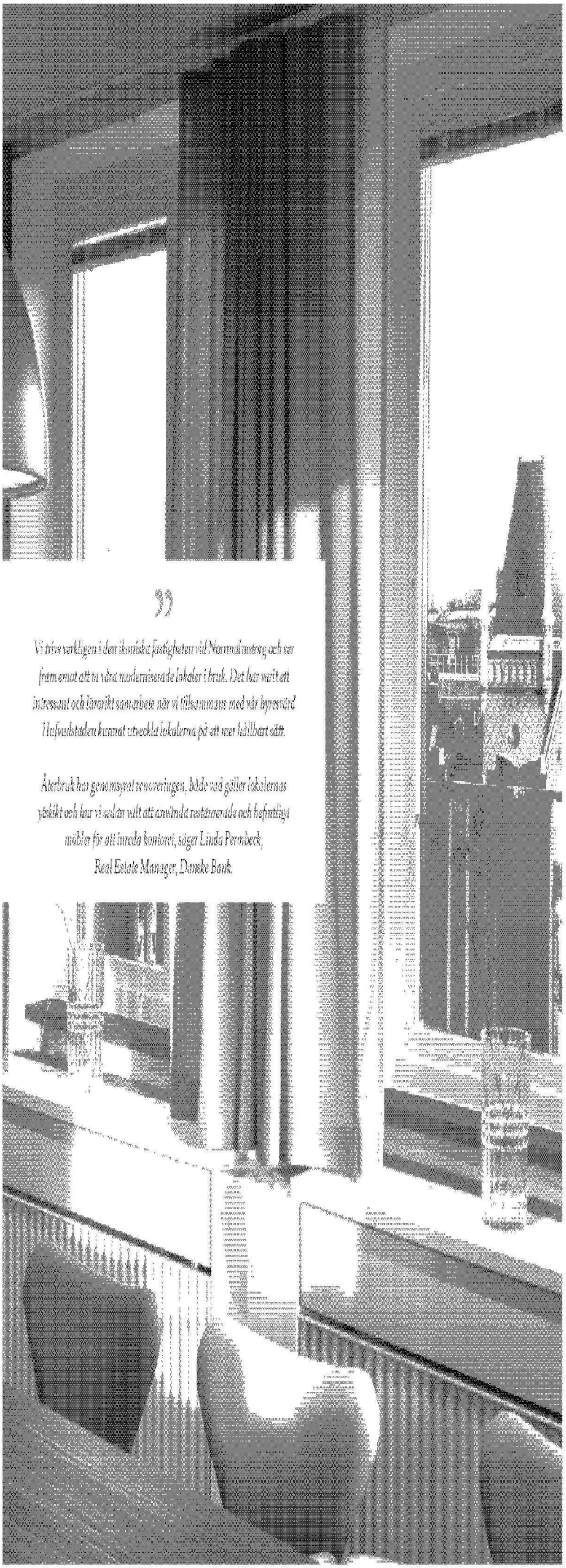
Innovation och flexibilitet

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

Pågående projekt

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

I fastigheten Packaren 4 i Stockholm pågår ett större uppgraderingsprojekt för samarbete med hyresgästen Danske Bank. Arbetet fokuserar på flertalet områden, bland annat en projektering på fasaden mot Birger Jarlstorg 5 och



”

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

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

Återbruk vid anpassning av Danske Banks kontor

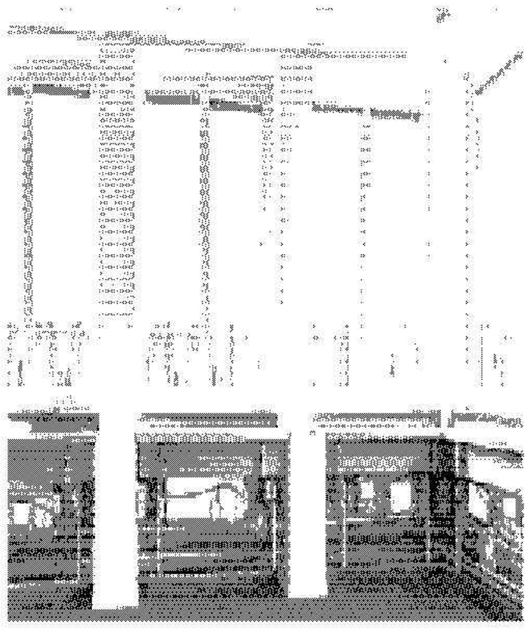
Fastigheten Packarhuset 4, också känd som Citypalatset, stod färdig 1932 och är ett av de främsta exemplen på tidig svensk funktionalism. Byggnaden ritades av Ivar Tengbom och uppfördes med en stålkonstruktion utan bärande innerväggar. Det har skapat ett flexibelt hus där hyresgästanpassningar kan genomföras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

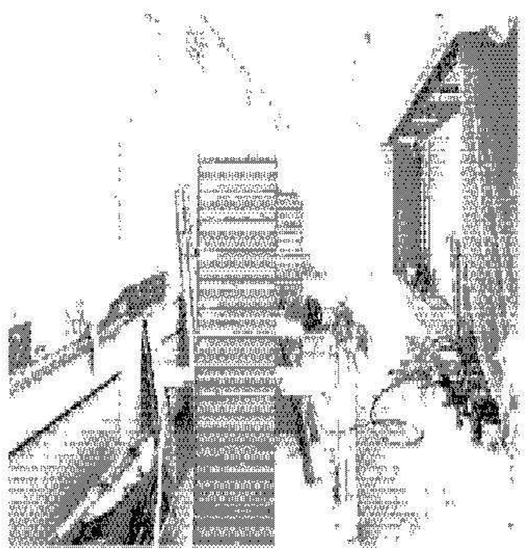
Huvudstaden förvärvade fastigheten år 2000 och sedan 2004 har Danske Bank varit en av de största hyresgästerna. När hyresavtalet förlängdes 2008 inleddes en moderniseringsfas på 5 800 kvm, stora delarna för att anpassa dem till bankens framtida behov och arbetsmiljökrav.

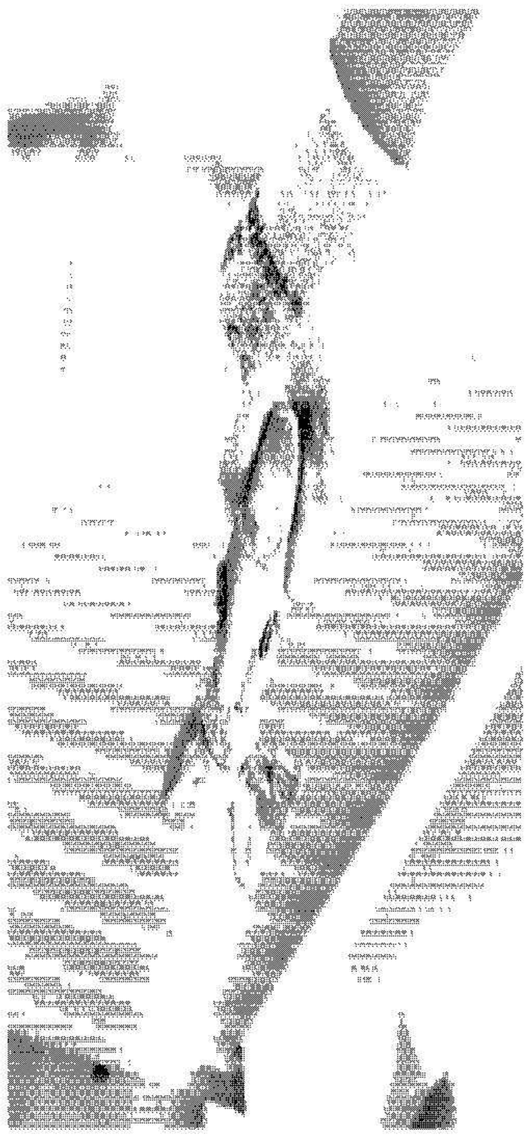
Höga ambitioner vad gäller hållbarhet

Huvudstaden och Danske Bank delar höga ambitioner vad gäller hållbarhet och återbruk. Projektet presenteras – lämpligt nog – med både passiv och aktiv återbruksprofil. Byggnadens unika karaktär tvingade fram många innovativa lösningar för implementering av återbruk. Hyresvärd och hyresgäst har i samverkan sett över möjligheter till återanvändning av material, reparation eller rekonditionering, vilket bidrar till att minska miljöpåverkan från renoveringen påtagligt.

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







Morgondagens stad i fokus

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

Hufvudstadens hållbarhetsarbete

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

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

- Minimera

  Vi arbetar för att minimera vårt klimatavtryck.

- Framtidssäkra

  Vi förvaltar våra fastigheter och verksamheter med ett långsiktigt perspektiv.

- Samarbeta

  Vi arbetar tillsammans med våra kunder, leverantörer och partners för att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling.

Inom varje fokusområde finns mål, vilka följs upp löpande och årligen med 2025 som slutår. Det pågående översyn- och uppdateringsarbetet av samtliga hållbarhetsmål för verksamheten ställs bakåt i tiden på vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsmål

Löpande mål	Utfall 2024
Minska den totala mängden avfall och öka återvinningsgraden från fastighet och byggnadsprojekt.	Sorteringsgraden för avfall från våra hyresgäster uppgick till 56 procent (36) och från våra byggnadsprojekt till 96 procent (92).
Fastigheterna ska framtidssäkras för klimatförändringar.	Samtliga fastigheter har analyserats och konkreta handlingsplaner har tagits fram. Flertalet åtgärder har genomförts.
Öka andelen cirkulär finansiering.	Andelen grön finansiering uppgick till 78 procent (82).
Aktivt arbeta för en hållbar leverantörskedja. Våra huvudleverantörer ska årligen bedömas långsiktigt.	78 procent av våra huvudleverantörer har utvärderats.
Hållbarhetsmotiverade arbetsplatsolycksfall.	Under året har inga allvarliga arbetsplatsolyckor inträffat.
Hufvudstaden ska vara branschens mest attraktiva arbetsgivare.	Hufvudstaden placerade sig för sjunde året i rad på Universums lista och på Chefstidningens Bästa Kundundersökning.

Mål 2025[1]	Utfall 2024[1]
Förmedelvägen av fastighetens årliga klimatavtryck.	Utsläppen av CO_2e har minskat med 10 procent.
Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16 procent.	Energianvändningen per kvadratmeter har minskat med 17 procent.
Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.	84 procent av fastigheterna är certifierade.

Mål 2030[1]	Utfall 2024[2]
Klimatpåverkande utsläpp från byggnadsmaterialen ska halveras.	Strategi för att uppnå målet har utvecklats och inköpsguide för hållbarare materialval har tagits fram. Initiativ såsom hus-i-huset-tänkande och återbruk pågår contra inlåsning.

[1] Mål antogs hösten 2020 och utgår därmed från basåret 2019 (utfall vardera år i Hufvudstadens Bilaga).

[2] För 2024 motsvarades utsläpp från byggnadsmaterialen av beräknade 0,6 kg CO_2e per kvadratmeter och år. Målsättningen är att halvera detta till 0,3 kg CO_2e per kvadratmeter och år 2030.

Minimera

Vi arbetar för att minimera vårt klimatavtryck.

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

Minimera resursanvändningen

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

I våra projekt arbetar vi med återbruk och materialåtervinning för att skapa förutsättningar för återcirkulerade flöden av material. Ett exempel är fastigheten Packarhuset 4 där det under året pågått en omfattande ombyggnation med stort fokus på återbruk. Läs mer om projektet på sida 26–27. Våra återbruksprojekt har visat oss hur svåra leveranser och bevarandet av befintligt material kan vara utslagsgivande för beslut om ombyggnation istället för rivning med nybyggnation. Vi ser därför ett stort behov av att ta fram incitament för att premiera återbruk och välja bort material med stor klimatpåverkan.

Energieffektivisering

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

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

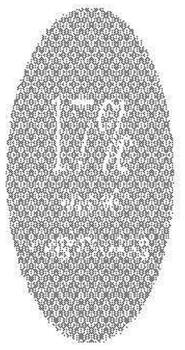
Energianvändningen har stor påverkan på våra klimatpåverkande utsläpp. Målet är att halvera koldioxidutsläppen per kvm värmeenergi och fastighetsel, vilket omfattar utsläpp som genereras inom ramen för vår egen verksamhet. Vi köper in 100 procent förnybar ursprungsmärkt el för att minimera utsläppen från fastighetsel. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 10 procent. Motsvarande siffra för 2024 är 26 procent (-) minskning. Återbruk och klimatet är främst av koldioxidläckage. För att minska risken för framtida koldioxidläckage sker investering i moderna kylmaskiner med lågt klimatavtryck.

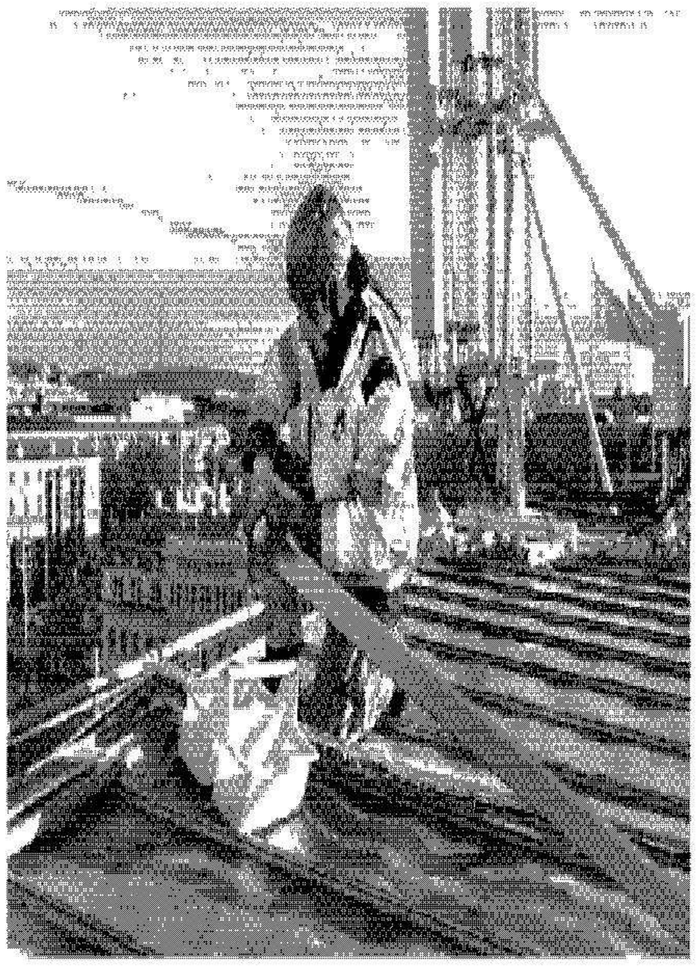
Verktyg för bättre val vid ombyggnationer

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

Snabbladdning i NK Parkering

Under året invigdes Hufvudstadens första snabbladdningsanläggning för elbilar i NK Parkering i Stockholm. Laddningsstationen är inte bara en service för Stockholmarna och underlättar många laddbilsägares vardag då de inte behöver lämna city för att ladda sina elbilar. Sedan installationen har beläggningen stadigt ökat.





Solceller på Femman

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

Framtidssäkra

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

Bevara historien och möta framtiden

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

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

För att framtidssäkra våra fastigheter använder vi även databasen Byggsektorns kretsloppsguide. Där granskas byggmaterial och produkter för att säkerställa innehåll och miljöpåverkan, för att främja återbruk och långsiktig hållbarhet i byggandet.

Klimatanpassade fastigheter

Med ett förändrat klimat behöver våra fastigheter klimatanpassas genom att säkra dem mot extremväder såsom kraftig nederbörd. Vi har sedan länge arbetat med specifika handlings- och utvecklingsplaner för samtliga fastigheter för att bättre kunna hantera översvämningsrisker. Under 2024 har vi installerat brunnsbevakning på flera gårdar. Brädvallsgatan 6 förbättrar även insamling på fastighetens innergårdar genom att leda bort vatten.

Vi har under året även genomfört en skyfallsövning där vår krisgrupp övade på hur vi ska organisera oss i fall det uppstår värdeförstörande skyfall. Det gör oss än mer redo för hur vi ska agera och organisera oss vid den typen av händelse.

Certifiering av fastigheter

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

Samarbeta

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

Branschsamarbeten

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

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

Hållbarhetsarbete tillsammans med hyresgäster

Hyresgästernas engagemang för hållbarhetsfrågor är betydelsefullt för vårt hållbarhetsarbete. Vi för en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster och har noterat att intresset för hållbarhet ökar med fler som efterfrågar statistik och underlag till bland annat klimatberäkningar.

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

Vi kommer också göra hyresavvikelser för de som köper el från Hufvudstaden. Det innebär att vi tillsammans med hyresgästen sätter upp en individuell handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en minskad eller mer effektiv energianvändning och därmed avtalas om en hyresrabatt. Vid årets slut uppgick denna hyresrabatt till 46 procent av totalt tillhyrt kvadratmeter.

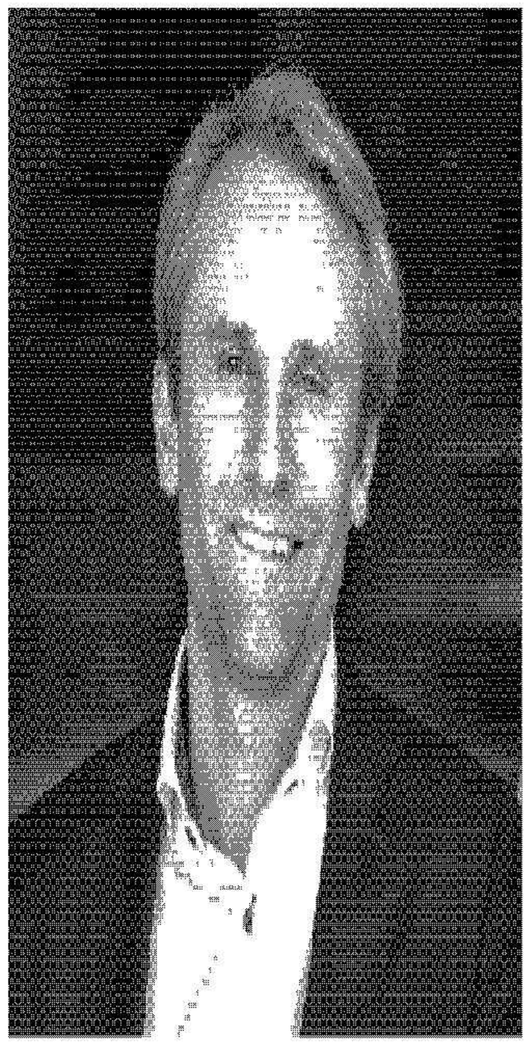
46%

av totalt tillhyrt kvadratmeter

”

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

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



Tillsammans skapar vi framgång

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

Värderingsstyrd kultur

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

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

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör och utgör grunden för vår företagskultur. Vårt samarbete mäts och belönas utifrån dessa värderingar, bland annat genom årliga medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar och medarbetarna är med och påverkar hur de ska arbeta via kanalen och möten. Koncernen omfattar flera olika verksamheter där kommunikation och värderingarna varierar. Gemensamt är att vi alltid sätter kunden i centrum.

Långsiktig arbetsgivare

Vi arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare som medarbetarna är stolta över. Årets medarbetarundersökningar visar mycket höga indexvärden, med resultat i paritet med eller över branschsnitt. Särskilt glädjande är den fortsatt höga nöjdheten med arbetsplatsen som uttrycks i eNPS, som har tagit ett nytt rekordår och uppgår till 47 i årets mätning (30).

Andelen engagerade medarbetare och chefer är hög och våra resultat står starka i jämförelse med branschen. Vår ledarskapsmodell, som bygger på respekt, ger stöd och leder våra grupper och enheter till ett hållbart och effektivt medarbetarunderskott. Vårt fokus framåt är att fortsätta stödja varandra och att nå våra tydliga mål med uppföljning.

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

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

Kompetenssatsning

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

För att nå vårt mål genomförs en hållbarhetsenkät där vi bjöd in externa och interna talare för att ge praktiska tips och inspiration till att göra mer hållbara val både på arbetsplatsen och hemma. Ett flertal aktiviteter arrangerades för att inspirera medarbetarna att proaktivt reflektera över hållbarhetsutmaningar. Dessa insatser syftade till att stärka organisationens gemensamma engagemang och påskynda vår resa längs den övergripande hållbarhetsmålet.

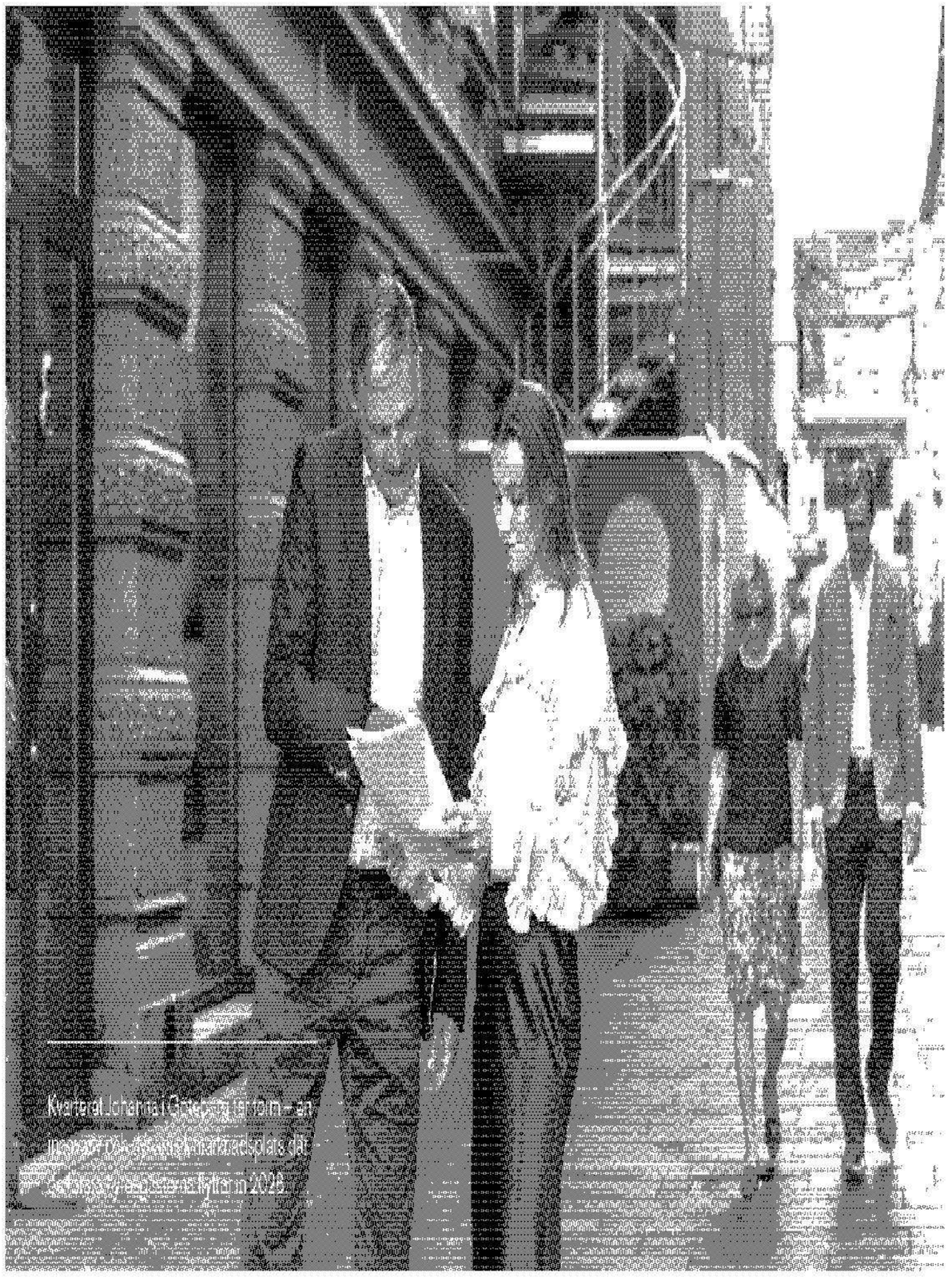
Vi har påbörjat arbetet med införandet av ett e-learning system för att kunna erbjuda kontinuerlig kompetensutveckling.

Hållbara medarbetare

Under året har alla medarbetare erbjudits hälsoundersökning och vid behov har uppföljande insatser tillhandahållits. Vi har ställt att främja hälsa genom ett bra friskvårdsbidrag och möjlighet till träning av olika slag. Målet är att fortsatt ha låg sjukfrånvaro och att systematiskt arbeta med arbetsmiljö, bland annat genom Arbetsmiljökommittéer och arbetsmiljöronder.

Förebyggande krisarbete

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



Kvarteret Johanna i Göteborg är tänkt att bli en attraktiv och hållbar kontorsarbetsplats där Sahlgrenska Science Park flyttar in år 2026.

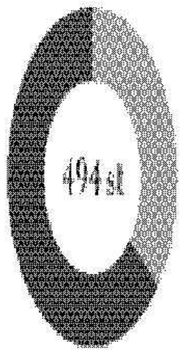
I rollen som projektledare vid våra om- och nybyggnationer i Göteborg får jag vara med och skapa framtidens stadsmiljöer – platser där människor gillar att vistas. De flesta i vårt göteborgsteam är involverade i arbetet med Kvarteret Johanna och i samverkan med våra kunder skapar vi attraktiva och inspirerande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

Henrik Gustafson, Projektledare Fastighetsutveckling Göteborg

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

Isabel Andreasson, Förvaltare Göteborg

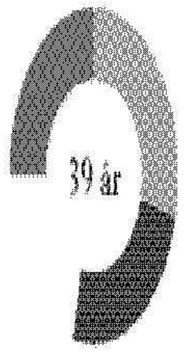
Anställda[1]



- Fastighetsverksamheten 55%
- HK Kebal 45%

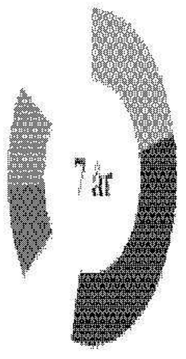
[1] Omräknat till heltidsanställda per årsskifte

Ålder

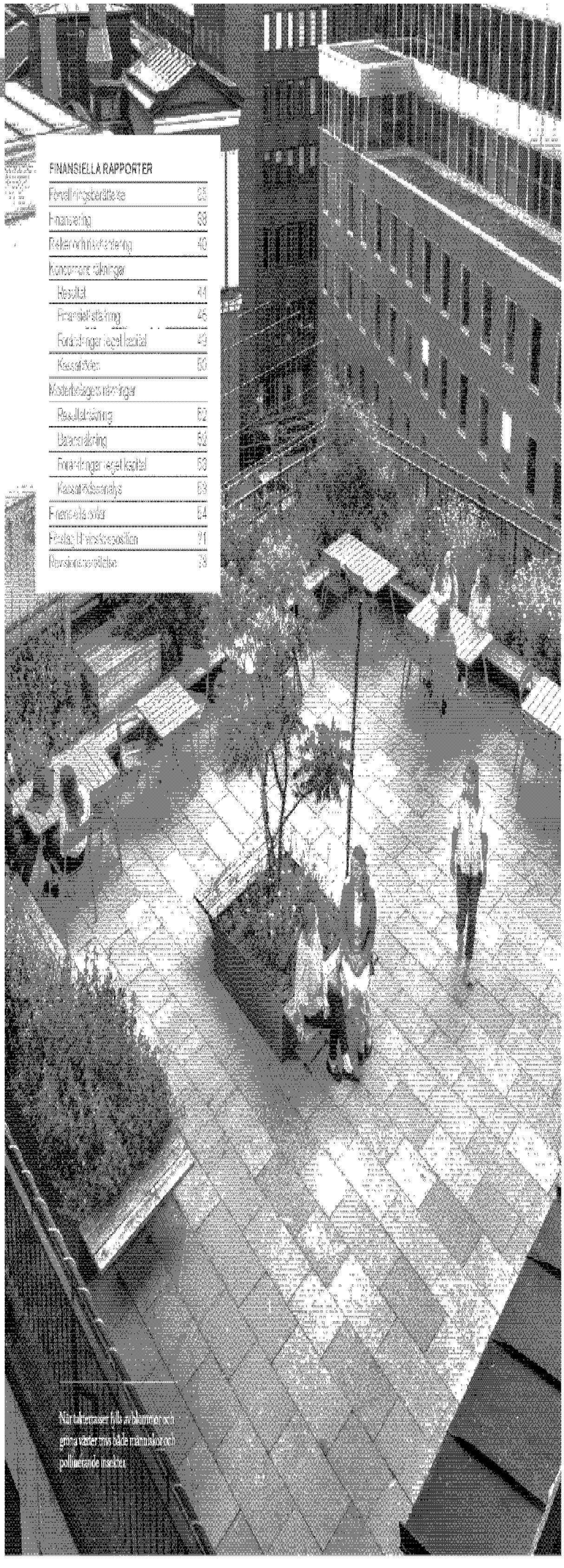


- <20 år 0%
- 20–39 år 28%
- 40–50 år 21%
- >50 år 51%

Anställningstid



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



FINANSIELLA RAPPORTER

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

När tråkterrasser fylls av blommor och gröna växter ersätts både människor och pollinerande insekter.

Förvaltningsberättelse

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

Affärsidé

Hufvudstadens affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg samt bidra till långsiktigt hållbara och attraktiva innerstadsmiljöer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 vände den svenska ekonomin från nedgång till en tillväxtkonjunktur. De senaste årens höga inflation har sänkt hushållens köpkraft. Från att ha varit över 10 procent i oktober 2022 sjönk inflationen under riksbankens långsiktiga mål och styrränta, som hade legat på 4,0 procent, kunde sänkas med 0,25 procentenheter. Den svaga ekonomiska konjunkturen påverkade detaljhandeln negativt och investeringsplanerna var generellt låga bland företag i fastighetsbranschen som försiktigt började hantera sina låsta ekonomiska villkor från tiden under pandemin. Arbetslösheten steg till cirka 8,5 procent och SNI-tillväxten var cirka 0,5 procent. Krigen i Ukraina och Mellanöstern, geopolitiska spänningar samt inre Europa och Sveriges anslutning till försvarsalliansen Nato. Den ekonomiska utvecklingen i euroområdet var svag medan den amerikanska ekonomin utvecklades bättre.

Kontorshyresmarknaden i Stockholm CBD var stabil men det rådde viss avvaktan och uthyrningsprocesserna tog något längre tid jämfört med tidigare år. Marknadshyrorna var mellan 7 600–9 900 kr per kvm vid årets slut. I centrala Göteborg präglades kontorshyresmarknaden av ett lägre utbud från färdigställda projektfastigheter, vilket hade en märkbart tillbakahållande effekt på marknadshyrorna som var mellan 3 600–4 200 kr per kvm. För de allra bästa lokalerna i centrala stadskärnan var hyrorna högre än så.

Efterfrågan på kontors- och flexibilare hyreskoncept består, även om marknaden var präglad av omförhandlingar och uppsägningar och andra nyckelfaktorer är hyresnivå och läge. Främst efterfrågas unika koncept med förstklassig service och goda möjligheter till mötesverksamhet. Det traditionella kontoret är också fortsatt det som främst efterfrågas på hyresmarknaden.

Hushållens försämrade köpkraft och allmänna konsumtionsnedgång påverkade detaljhandeln negativt. Störst påverkan märktes mellansegmentet medan aktörer inom lägpris- och lyxsegmenten klarade den svaga konjunkturen bättre. Intresset för att etablera nya butiker i bra gatuplan låg kvar i centrala Stockholm och Göteborg trots svagare utveckling under året.

BNK-varuhusen lanserades flexibla ytor som fick stor uppmärksamhet, till exempel nya aktörer för Åhlens Märkesmanteln etablerade sig på Drottningtorget i varuhuset och på Hötorget i Åhlens City. Nordiska Galleriet i Stockholm fortsatte att utvecklas med nya hyresgäster och ett nytt koncept för Gallerian i Göteborg lanserades. Ett nytt koncept för Nordstan i Göteborg har tagits fram och ska lanseras under 2025.

E-handeln ökade men räkenar och höga kostnader medförde att resultaten för MAQs fastighetsförvaltning minskade. Flera åtgärder vidtogs för att öka uthyrningsgraden och stärka kostnadsnivå, vilket ska förbättra lönsamheten framöver. För Link Retail inleddes ett förändringsarbete med fokus på varumixens utbud och interna arbetsprocesser för att bättre möta kundernas behov i dagens och framtidens e-handelsdrivna konsumtionsmönster.

Utvecklingsprojektet Hjulet i Göteborg nådde till byggnadshöjd och den nya gestaltningen blev synlig för Göteborgs invånare och besökare. Intresset för kvarteret är stort och flera hyresavtal tecknades med starka aktörer ej. Under året antogs en ny detaljplan för fastigheten Oljeslagaren 7, belägen vid Lorensbergsmotet i Silicon Kvarteret. Detaljplanen tillåter en påbyggnad om cirka 3 000 kvm ljus kontors- och projektionsyta och det påbörjades under hösten.

De långsiktiga målen för att minska klimatpåverkan från våra fastigheter kvarstår oförändrade. Intresset för hållbarhetslösningar och att ta ett större engagemang för återbruk och miljöklassificeringar ökade. Hufvudstaden har den pågående ansökningsprocessen till Svenska Green Building Council för Stockholm, där tillsammans har en ansökan lämnats in för Hötorget 7 och Kungsbron 1. Vid utgången av 2024 var 84 procent av våra fastigheter miljöcertifierade.

Resultatet från den löpande verksamheten ökade med 3 procent till 1 934 (1 881) mnkr. Fastigheternas omvärderade värdeförändringar var för första gången på nio år negativa och uppgick till -1 (0) mnkr. Koncernens positiva värdeförändringar i Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt mycket god och nettoskuldsättningsgraden var 21 procent, soliditeten 59 procent och räntetäckningsgraden 4,5 gånger.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden äger och förvaltar totalt 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 295 900 kvm i Stockholm och 105 600 kvm i Göteborg, totalt cirka 399 800 kvm (397 900).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2024 var 7,1 procent (8,9) och ytvakansgraden var 11,1 procent (12,9). Exklusive pågående utvecklingsprojekt var hyresvakansgraden 6,0 procent (5,7). I Stockholm var hyresvakansgraden 4,7 procent och i Göteborg 17,2 procent, exklusive pågående projekt 4,7 procent respektive 6,2 procent.

Under året har 52 000 kvm (45 000) omförhandlats, till ett årligt hyresvärde om totalt 899 mnkr (834) och 25 300 kvm (17 200) nykontrakterats.

Fastighetsvärde

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

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

Värderingsmetod

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

I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorer som påverkar värderingarna och resultatkänsligheten. Prisnivå, diskonteringsränta och direktavkastningskrav är de faktorer som har störst påverkan på värderingarna.

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING [1]

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

[1] Vid beräkning per 31 december 2024.

Substansvärde

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

SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER 2024

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

[1] Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och omlyftning av tillgångar från Immateriella till förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys resultat

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS, RESULTAT

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

[1] Beräknad hyresnivå med 8 400 kr per kvm.
[2] Återbetalande av skattetid av bostadsrätter vid avstyckning/försäljning av hyresrätter.

Hållbarhet

Hufvudstaden ska skapt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Vi arbetar efter en hållbarhetsplan med fokus på att minska vårt klimatavtryck, framtidssäkra våra fastigheter och verksamheter samt att genom samarbeten skapa förutsättningar för hållbar utveckling.

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

EU:s Taxonomiförordning

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

Medarbetare

Hufvudstadens företagskultur präglas av en stark medarbetarengagemang med en hög och väl förankrad värderingsgrund. Våra kärnvärden är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värdegrunden är vägledande för hur vi agerar och fattar beslut i det dagliga arbetet. De är också en förutsättning för att kunna attrahera och behålla rätt kompetens och bidrar till en god arbetsmiljö.

Personalomsättningen uppgår under året till 14,4 procent (16,1). Sjukfrånvaron är 4,1 procent (4,1) och genomsnittlig anställningstid är 7,5 år (7,8). Mer information om medarbetare finns på sidorna 82–85 samt 106–107.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2020 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2020. Dessa har följts under 2024 och fullständig redovisning redovisas i not 7.

Aktiemarknadsinformation

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

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

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

Framtiden

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

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

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

Efterfrågan på flexibla kontorslösningar ökar och antalet med utbud växer. Vårt kontorskoncept Eget kontor, nyckelfärdiga kontor FLEX och Open Coworking kommer kontinuerligt att utvecklas och framtidssäkras.

Förutsättningarna för detaljhandeln är utmanande och lönsam handel i stadskärnorna är svårare. Samtidigt märks en ökad optimism inför framtiden i takt med ränte sänkningar, besöksmål skapar livsmiljöer och upprustningar av stadsmiljöer. Hufvudstaden är aktiv i arbetet för att etablera nya butiker i bra gatuplan och öka omfattningen av fastigheter. NK-varuhusets läge har stor potential till förändringsarbete som successivt kommer förbättra lönsamheten.

Det stora utbyggnadsprojektet Norra Djurgårdsstaden närmar sig färdigställande och under 2026 flyttar de första hyresgästerna in i kvarteret Vikhall. Kommande år kommer skapa nya kassaflöden och därmed resultat. Den nya detaljplanen för fastigheten Örnsköldsvik 7:1 i Stockholm innebär en påbyggnad om cirka 31 000 kvm ljus yta, där projektstart är planerad till årsskiftet 2026/2027.

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

Utdelning och vinstdisposition

Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Hufvudstadens årsstämma den 20 mars 2025. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,70) motsvarande totalt 556,5 mnkr. Utdelningen motsvarar 61 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 24 samt på sidan 71.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på huvudstaden.se samt kommer att tillsändas årsstämmohandlingarna. Det kan även erhållas från bolaget på begäran.

Finansiering

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

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

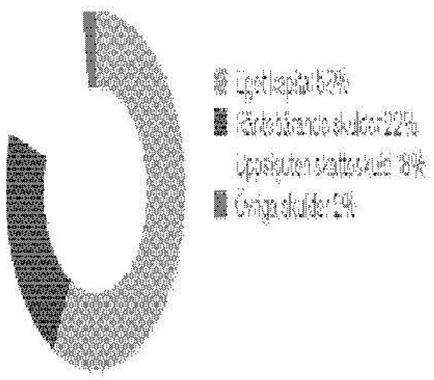
Finanspolicy

Huvudstadens finansiering och riskprofil styrs också av styrelsen antagen finanspolicy. Syftet med policyn är att skapa systematik och struktur för att säkerställa koncernens finansieringsbehov med kostnadseffektivitet och riskmedvetenhet som grund. Policyn innehåller tydliga riktlinjer med gällande bolagsordningsregler och befogenheter samt ramverket för arbetet med finansiering och skuldförvaltning.

All finansiering hanteras av moderbolaget. Finansavdelningens arbete bedrivs enligt formaliserade rutiner, väl utvecklade system och tydlig arbetsfördelning. Det säkerställer en resurseffektiv kontroll samt underlättar effektiv uppföljning av verksamheten.

Kapitalstruktur

Koncernens främsta mål är att finansiering av eget och lånat kapital ska bidra till verksamheten i syfte att uppnå uppsatta mål samt begränsa den finansiella risken. Målsättningen är att ha en skuldportfölj bestående av olika finansieringsformer med spridda kredit- och förfallotider.



Räntebärande skulder

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

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2024

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

Derivat

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

Grön finansiering

Ett ramverk för grön finansiering har lanserats i september 2024 med syfte att finansiera gröna och hållbarhetsgynnade fastigheter samt investeringar inom klimatanpassning och hållbarhet. Det nya ramverket följer kraven i Green Bond Principles och Green Loan Principles och har tagit hänsyn till de krav som ställs i EU-taxonomins klimatdelegerade akt för att bedöma ekonomisk verksamhet som väsentligt bidrar till klimatanpassning. Ramverket är utformat i linje med de senaste principerna för gröna lån och obligationer samt har tagit hänsyn till de krav som ställs i EU-taxonomins klimatdelegerade akt för att bedöma ekonomisk verksamhet som väsentligt bidrar till klimatanpassning. Ramverket har utformats i enlighet med Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association och Trade Association's Green Loan Principles 2023 samt Green Bond Principles 2021 med tillhörande riktlinjer för att anpassa till kommande EU-taxonomi för klimatförändringar. S&P Global Ratings har genomfört en oberoende granskning och utlåtandet anses vara i linje med bästa praxis (Medium Green).

Huvudstaden har totalt 7 300 mnkr (4 800) i gröna finansiering, vilket motsvarar 75 procent (49) av total upplåning. Gröna obligationer uppgick till 5 700 mnkr (3 800) och banklån till 1 600 mnkr (1 000). Målsättningen är att successivt öka andelen gröna finansiering.

Finansiella nyckeltal

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

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 9 327 mnkr (9 018). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 om 726 mnkr (729) och total nettoskuld uppgick till 10 053 mnkr (9 747). Nettoupplåningsgraden var 21,4 procent (20,9), soliditeten som över 30 procent (34) och räntetäckningsgraden var 4,6 gånger (4,3).

Finansiella risker

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

Räntebindningsstruktur, 31 december 2024

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

[1] Exklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften.

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2024

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

Risker och riskhantering

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

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

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa ansvaret är delegerat till VD. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet för att händelsen inträffar samt dess grad av påverkan på verksamheten. Om riskens betydelse bedöms oacceptabel ska åtgärder vidtas för att reducera den till en acceptabel nivå genom en avvägning mellan de olika risknivåerna.

Väsentliga risker

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

Låg Medel Hög

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Operativa risker		
Fastighetsvärde	Förändringsfrekvens redovisat tillverkligt värde, med värdeförändringar över resultaträkningen. Fastighetsvärdet kan påverkas av fastigheternas geografiska läge, standard, typ och hyresnivå. Värdeförändringar kan bero på faktorer som förändrade kassaflöden, hyresnivå, vakansgrad och fastighetskostnader.	Huvudstaden har inriktat sitt fastighetsbestånd till de mest attraktiva kommersiella lägena i Sveriges största städer, Stockholm och Göteborg, något som över tid reducerar denna typ av risk. Utvecklingen på delmarknaderna följs upp regelbundet för att anpassa och utveckla beståndet för att tillgodose marknadens och samhällets förändringskrav.
Utveckling av fastigheter	Fastighetsutveckling genom nyproduktion och ombyggnad av befintliga fastigheter är en kärnverksamhet i Huvudstadens affärsstrategi. Om- och tillbyggnadsprojekt innebär risker i samtliga faser och större projekt är mer komplexa projekten är. Risker kan till exempel avse kostnadsöverskridanden, tekniska och tidsmässiga. Felaktiga bedömningar kan medföra att hyresnivåer och kostnader inte uppfyller förväntningar.	Huvudstaden har en väletablerad och erfaren projektorganisation med lång erfarenhet av att driva större och komplexa projekt. Projektledarna upprättar och följer genom hela arbetet projektbudgetar och tidsplaner som regelbundet följs upp och rapporteras till ledning och styrelse. Investeringsbeslut för större projekt fattas av styrelsen.
Hyresintäkter	Minskade hyresintäkter kan uppstå både till följd av sjunkande marknadshyror och ökade vakansgrad. Detta leder till försämrat resultat och kassaflöde, vilket även påverkar fastighetsvärdena negativt.	Huvudstaden kan, genom val av attraktiva lägen för att begränsa hyresrisken, i hyresavtal med längre löptider bundna till konsumentprisindex och tillämpar rullande förfallostruktur. Förutsägbarheten kontinuerligt mot omvärldsanalyser och riskbedömningar för att kunna vidta åtgärder i god tid. Bolagets arbetar med att förebygga och minimera förluster till följd av oförutsedda händelser och har en nära dialog och regelbunden NKI-undersökning genomförs för att förstå hyresgästernas behov och nöjdhet. Därutöver arbetar bolaget med att förebygga och minska risken för att hyresgäster inte betalar sina hyror och andra avgifter.
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader består till stor del av taxebundna kostnader och påverkas av säsongsvariationer. Genom att kostnaderna till exempel värme och fastighetsel, underhåll och administration.	Huvudstaden arbetar aktivt med kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering. Upphandling av leverantörer sker i konkurrens för att erhålla bästa möjliga villkor och leverantörsval görs med hänsyn till kvalitet, pris och hållbarhet. Bolaget har en god kostnadskontroll och följer upp budget och avvikelser månadsvis.
Medarbetare	Engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för att bygga en framgångsrik och konkurrenskraftig verksamhet som når sina mål. Det är därför nödvändigt att både bevara och utveckla befintlig personal samt rekrytera nya medarbetare.	Huvudstaden arbetar med en tydlig och modern arbetsmiljöpolicy som ska vara vägledande i det dagliga arbetet och för att skapa en attraktiv arbetsplats. Det finns en väletablerad och tydlig organisation med tydliga ansvarsområden och befogenheter. Bolaget har en god kompetensförsörjning och arbetar med att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens. Bolaget har en god arbetsmiljö och arbetar med att förebygga ohälsa och olycksfall. Bolaget har en god jämställdhet och mångfald och arbetar med att motverka diskriminering och kränkande behandling.
Skatter	Huvudstadens verksamhet påverkas främst av inkomst-, fastighets- och mervärdesskatt. Förändringar av skattelagstiftningen kan få effekter på vår verksamhet och lönsamhet framöver. Ett väsentligt avvikande tolkningsutfall av skattelagstiftningen kan innebära påföljder.	Tydliga processer och en god kontrollmiljö tillsammans med kompetenta medarbetare med erfarenhet av skattelagstiftning, samt externa experter minimerar risken för brister i redovisningen. Huvudstaden följer löpande utvecklingen inom skatteområdet och agerar proaktivt för att verka för långsiktigt goda och förutsägbara förutsättningar när detta krävs.
Cybersäkerhet	I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar attraktionen för dataintrång, ransomware-angrepp och överbelastningsattacker. Dessa kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd och förlorad data eller läckt konfidentiell information. Det finns även risk för svårigheter att, på ett rättvisande sätt, upprätta finansiella rapporter. Som noterat bolag finns krav att hantera misstänkta väsentliga händelser och att lämna information och att följa upp och redovisa åtgärder för att förebygga och hantera dessa.	Huvudstaden har en infrastruktur och datamiljö riktad mot på säkerhet och funktionalitet i syfte att motverka attacker. Vidare genomförs säkerhetstester, kontinuerlig kontrollmiljöarbete samt förhöjd säkerhetsmedvetande hos organisationen för att öka säkerheten. Vi har implementerat riskbaserad sprickning av tjänster mellan molntjänster och lokalt driftade tjänster med omfattande sensorutbud.

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Omvärldsrisker		
Konjunktur	Huvudstadens kommersiella fastigheter innefattar främst kontor och butiker. En försämrad konjunktur med minskad tillväxt, ökad arbetslöshet och större osäkerhet för företag, konsumenter påverkar även fastighet och omsättning för NK Retail.	Huvudstaden strävar efter att ha långa hyreskontrakt för butiker med en hög garanterad minimihyra som begränsar risken för hyresbortfall, komplexitet med en inflationspotential från omsättningsbaserad hyra. Företaget arbetar kontinuerligt med områdesutveckling och nyckelkundlösningar för att nya hyresgäster tackas. Genom att erbjuda attraktiva och unika koncept och hyresgäster är det lättare att behålla och locka nya kunder till fastigheterna. Genom att erbjuda attraktiva och unika koncept och hyresgäster är det lättare att behålla och locka nya kunder till fastigheterna. NK Retail har också en omfattande försäljning på nätet.
Kriser	Med kriser avses en extraordinär händelse som har eller kan komma att allvarligt påverka verksamheten, som exempelvis pandemier, geopolitisk oro, IT, ekonomi och energi. Ett antagonistiskt hot är en avsiktlig handling som riktar sig mot Huvudstadens fastigheter och som kan leda till allvarliga konsekvenser för människor, miljö, nationella och globala säkerhetsintressen. Risk finns även för att försäkringsskydd inte räcker till, eller att krisen är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	Samtliga risker är hanterade i Huvudstadens krishanteringsplan, vilket minimerar risken för stora ekonomiska konsekvenser vid skador på fastigheterna. Vi har en krisledningsorganisation som regelbundet stämmer av och övningar genomförs årligen. Vi avsätter resurser för en bred omvärldsbevakning, vi har en god fastighetsvård, genomför kontinuerlig underhållsinvesteringar och har en god dialog med våra hyresgäster. Vi har en god dialog med våra hyresgäster. Vi har en god dialog med våra hyresgäster.
Regelöverträdelse	Bristande efterlevnad av lagar och regler kan leda till betydande ekonomiska påföljder, skadestånd och förlorat förtroende hos kunder, samtrick för samarbetspartners och investerare. Det kan leda till skadestånd för hyresgäster, investerare och andra intressenter.	Företaget har en kontinuerlig process för att identifiera och analysera lagkrav och regler. Specialister inom områden som hållbarhet, skatt och juridik är anställda för att hantera komplexa frågor. Regelbundna utbildningar inom relevanta områden som IT-säkerhet, GDPR och hållbarhet genomförs för att säkerställa att alla medarbetare är medvetna om och följer gällande regelverk. Företaget samarbetar även med externa experter för att säkerställa högt kvalitet och minimera risken för regelöverträdelser.

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Hållbarhetsrisker		
Hälsa och säkerhet	Risk för arbetsplatsolyckor både internt och hos externa leverantörer i våra fastigheter.	Huvudstaden arbetar systematiskt utifrån vår arbetsmiljöplan och har kontinuerligt arbetsmiljö- och miljörevisioner. Egna projektledare upprätthåller och säkerställer att kraven efterlevs med samarbetspartners. Vi har processer för arbets- och ansvarsfördelning genom hela projekten.
Leverantörer	Bygg- och fastighetsbranschen har en förhöjd risk för korruption, penningtvättsbrott, svartarbete och fackliga konflikter och är känslig mot människliga rättigheter (särskilt i leverantörskedjan). I hela branschen finns det en förhöjd risk för brott mot mänskliga rättigheter, såsom barnarbete, tvångsarbete och osäkra arbetsförhållanden i leverantörskedjan.	Huvudstaden arbetar efter en uppförandekod. Vi har rutiner och förväntningar på våra samarbetspartners. Vid upphandling genomförs bakgrundskontroller av entreprenörer. Dessutom genomför företagets och externa konsulter på byggarbetsplatser genom slumpmässiga och oanmälda besök. Misstänkta fall kan rapporteras anonymt via visselblåsarsystemet. Om det skulle visa sig att Huvudstaden uppmärksammas och utreds så följt som möjligt. Utöver uppförandekoden finns särskilda krav på specifika leverantörer som säljer NK-varumärket. Dessa innehåller särskilda krav på arbetsförhållanden, djurskydd och miljöhänsyn.
Klimatpåverkan	Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets energianvändning och klimatpåverkande utsläpp, samt genererar stora mängder avfall.	Huvudstaden har ambitioner och mål för att minska energianvändning och klimatpåverkande utsläpp. Vårt miljöprogram beskriver mål och åtgärder för detta arbete. Även arbetsgivarnämnder och leverantörer som arbetar åt Huvudstaden ska följa miljöprogrammet. Samtliga fastigheter är miljöcertifierade.
Klimatförändringar	Risk för förändrade medeltemperatur- och temperaturmönster med exempelvis skyfall och torka.	Huvudstaden måste vara anpassad för klimatförändringar för att minska risken för skador och störningar på våra fastigheter. Detta kan till exempel innebära investeringar i dränering, fuktsäkring och andra åtgärder för att förebygga, begränsa och möjliggöra hantering av framtida risker.

Rapport över resultat – koncernen

Mnkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3–4		
Fastighetsförvaltning, bruttо		2 356,9	2 216,0
Hyresintäkter, koncerninterna		-136,4	-139,9
Fastighetsförvaltning, netto		2 120,5	2 076,1
Övriga segment		1 058,0	926,5
		3 179,2	**2 961,6**
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll		-31,7	-46,4
Drift och administration		-401,6	-383,1
Fastighetsskatt		-237,5	-236,4
Avskrivningar	5	-14,5	-7,8
Fastighetsförvaltningens kostnader		**-685,3**	**-673,7**
Övriga segment, kostnader brutto		-1 140,0	-1 001,6
Hyreskostnader, koncerninterna		136,4	139,9
Övriga segment, kostnader netto		-941,6	-856,7
Verksamhetens kostnader	6–9	**-1 626,9**	**-1 492,4**
Bruttoresultat		**1 552,3**	**1 469,2**
– varav Fastighetsförvaltning		1 434,8	1 376,4
– varav Övriga segment		117,4	120,8
Centrala administrationen	7–9	-54,5	-53,2
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar		**1 497,8**	**1 416,0**
Jämförelsestörande poster	10	–	370,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	16	-602,6	-4 042,4
Värdeförändringar derivatinstrument	9	-10,8	–
Rörelseresultat		**884,4**	**-2 256,1**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och finansiella intäkter	11	13,4	9,8
Ränte- och finansiella kostnader	12	-334,6	-288,9
		-321,2	**-279,1**
Resultat före skatt		**563,2**	**-2 535,2**
Skatt	14	-198,6	607,9
ÅRETS RESULTAT		**364,6**	**-1 927,2**
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**364,6**	**-1 927,2**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kr	24	1,80	-9,52
Utdelning per aktie, kr		2,80[1]	2,70

[1] Enligt styrelsens förslag.

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 136,4 mnkr (139,9) uppgick under perioden till 2 120,5 mnkr (2 076,1), en ökning om cirka 4 procent. Ökningen kvarleras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt. Sedan 1 januari 2023 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Ironman Valbyvaven 1–21 Göteborg konsolideras för projektet Ickehamna.

Omsättningshyresbidraget var 10,5 mnkr (8,5) varav NK-varuhuset stod för 7,2 mnkr (6,4). Omsättningen i NK-varuhuset uppgick till totalt 2 935 mnkr (2 822). I Nettoomsättningshyresbidraget ingår förekommande väsentliga säsongsvariationer som gäller hyror. Under året omförhandlade Fastighetsbolaget hyresavtal motsvarande cirka 360 mnkr i årligt hyresvärde. Igångsatt resulterande omförhandlingar gamla och nya hyresavtalsnivåer i genomsnitt med motsvarande ungefär en hyreshöjning om cirka 2 procent jämfört med motsvarande upplåtelser hyra 2023.

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

Underhållskostnaderna uppgick till -31,7 mnkr (-46,4) och driftkostnaderna var -276,0 mnkr (-270,4). Administrationskostnaderna uppgick till -125,5 mnkr (-112,7), skillnaden förklaras av högre personal- och konsultkostnader. Fastighetsskatten uppgick till -237,5 mnkr (-236,4) och har finansiella villkor exklusive till hyresgästerna. Avskrivningar uppgick till -14,5 mnkr (-7,8), skillnaden förklaras av nedskrivningar av immateriella tillgångar. Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till -685,3 mnkr (-673,7).

Fastighetsresultat för året uppgick till 1 434,8 mnkr (1 376,4), inklusive koncerninternas hyreskostnader var bruttoresultatet 1 552,3 mnkr (1 469,2).

Nettoomsättningen för övergripande uppgick till 145,2 mnkr (139,6). Kostnaderna, exklusive koncerninternas hyror om -53,6 mnkr (-79,2), var -87,3 mnkr (-97,0). Bruttoresultatet exklusive koncerninternas hyreskostnader blev 57,4 mnkr (42,6).

Övriga resultatposter

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

Jämförelsestörande poster

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

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -602,6 mnkr (-4 042,4). Den orealiserade värdeminskningen beror främst på direkten av lägre hyror för butiker och något högre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet har ökat med 1 punkt och uppgick vid årsskiftet till 4,1 procent (4,1). Orealiserade värdeförändringar för derivat uppgick till -10,8 mnkr (–).

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 13,4 mnkr (9,8). Finansiella kostnader uppgick till -334,6 mnkr (-288,9), de ökade till följd av upplåning över -300 mnkr (-266,2). Räntekostnader för leasing var -25,1 mnkr (-24,7) vilket främst avser bolagsbeskattningen. Övergången av finansiella kostnader till upplåning förklaras av högre genomsnittlig ränta och ökad upplåning.

Övriga segment

Övriga segment innefattar NK Retail och övrig verksamhet. Övrigt verksamhet består av Stadshuset, NK-varuhuset och parkeringsverksamheten i Parkaden.

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 915,7 mnkr (782,5). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -114,8 mnkr (-106,7) var -853,7 mnkr (-701,7). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninternas hyreskostnader blev 62,0 mnkr (57,9). Resultatet har påverkats av högre andel försäljning för rabatterat pris samt svag försäljning generellt med högre marginal. Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 145,2 mnkr (139,6). Kostnaderna, exklusive koncerninternas hyror om -53,6 mnkr (-79,2), var -87,3 mnkr (-97,0). Bruttoresultatet exklusive koncerninternas hyreskostnader blev 55,4 mnkr (52,2).

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -198,6 mnkr (607,9) varav -127,9 mnkr (-70,4) avsåg aktuell skatt och -81,1 mnkr (678,4) uppskjuten skatt. Övergången av aktuell skattesats mot beräknad skattekostnad förklaras av ej avdragsgilla räntekostnader för investeringar i förvaltningsfastigheter. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av periodens lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

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

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	69,1	94,6
Förvaltningsfastigheter	16	47 115,4	46 742,8
Inventarier	17	69,1	66,3
Nyttjanderättstillgångar	18	734,4	737,9
Långfristiga fordringar	20	30,2	32,7
Summa anläggningstillgångar		**47 959,2**	**47 654,2**
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	289,6	265,2
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	39,6	24,7
Övriga fordringar		15,8	19,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	35,9	108,1
Likvida medel		472,6	332,4
Summa omsättningstillgångar		**882,0**	**789,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 874,2**	**48 443,6**

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,3	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		26 922,4	27 104,1
Summa eget kapital		**28 606,9**	**28 788,6**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	7 100,0	7 300,0
Uppskjutna skattekostnader	26	8 665,9	8 574,8
Långfristiga leasingskulder	25	727,9	727,0
Övriga långfristiga skulder		1 136	94,7
Övriga avsättningar	27	25,7	27,7
Summa långfristiga skulder		**16 605,0**	**16 724,2**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 702,0	2 102,0
Kortfristiga leasingskulder	25	7,9	9,6
Leverantörsskulder		222,2	240,5
Skatteskulder		51,9	16,1
Övriga skulder	28	131,7	68,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	54,7	45,0
Summa kortfristiga skulder		3 661,3	2 930,8
Summa skulder		20 267,3	19 655,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 874,2	48 443,6

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

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

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 734,4 mnkr (737,9) och består främst av tomträttsavtal värderade till verkligt värde med motsvarande leasingskuld. Tomträtterna betraktas som enliga hyresavtal vad gäller avsättning eller avskrivning.

Varulager

Varulager består av handelsvaror inom HKR Retail och uppgick till 0,5 procent (0,6) av koncernens balansomslutning och 8,3 procent (8,6) av koncernens nettoomsättning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital i förhållande till redovisningens skattegrund uppgick på balansdagen till 28 606,9 mnkr (28 788,6), vilket motsvarar 141 kronor per aktie (142).

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2024 uppgick till 846,2 mnkr (740,2).

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

Leasingskulder

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

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 1 500,0 mnkr (2 200,0). Hufvudstadens certifikatlån uppgick vid årsskiftet till 1 000,0 mnkr (1 100,0) och obligationslån till 8 200,0 mnkr (5 100,0). Total upplåning uppgick till 9 700,0 mnkr (9 400,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatens nuvärde, var 2,2 år (1,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,5 år (3,2), och den effektiva genomsnittliga räntan uppgick till 2,9 procent (3,6) inklusive och 2,8 procent (3,1) exklusive kostnad för outnyttjade kreditlöften. Leasingskulder behandlas som räntebärande skulder men särredovisas i rapport över finansiell ställning. Räntebärande nettoskuld uppgick till 9 327,4 mnkr (9 017,6) och med skulder, vilket förutsätter leasingskulden, uppgick till 10 063,2 mnkr (9 754,5).

Uppskjutna skatteskulder

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

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

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

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

Vid årsstämman den 21 mars 2024 fick styrelsen förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till 5 procent av samtliga emitterade aktier. Syftet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa värde för bolagets aktieägare och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet.

Huvudstadens totala egna innehav av aktier uppgår till 2 965 000 A-aktier, vilket motsvarar 1,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,3 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under året eller efter rapportperiodens utgång.

Under 2024 lämnades en utdelning om 2,10 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 546 206 719 kronor.

Förslaget om utdelning och bemyndigande återfinns på sidorna 56–65.

Rapport över kassaflöden – koncernen

Mnkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 583,8	1 263,2
Av- och nedskrivningar av tillgångar		656,1	662,8
Återföretagsförsäljningar	10	-	-187,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		662,8	404,4
Orealiserad värdeförändring räntederivat		19,6	-
Övriga förändringar		-4,0	4,4
Betald inkomstskatt		-100,8	-70,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 141,4**	**1 299,4**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av kundfordringar		-3,1	-98,2
Minskning (+) / Ökning (–) av förutbetalda kostnader		1,2	9,5
Ökning (+) / Minskning (–) av kortfristiga skulder		99,8	135,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 235,3**	**1 385,3**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar	15	-2,2	-30,5
Investering i förvaltningsfastigheter	16	-977,2	-1 256,3
Investering i inventarier	17	-11,7	-35,5
Avyttring av inventarier	17		0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-991,1**	**-1 301,0**
Finansieringsverksamheten			
Upplåningar	25	4 920,0	5 030,0
Amortering av finansiella skulder	25	-3 920,0	-4 600,0
Amortering av leasingskulder	25	-7,5	-8,7
Utbetald utdelning	26	-546,0	-546,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-154,0**	**-154,9**
Årets kassaflöde		**90,2**	**-70,6**
Likvida medel vid årets början		382,4	453,0
Likvida medel vid årets slut		**472,6**	**382,4**
TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER			
Erhållen ränta		15,8	10,7
Erlagd ränta		-255,5	-230,4

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital minskade med 158,0 mnkr till 1 141,4 mnkr (1 299,4). Minskningen förklaras främst av att föregående år innehöll återföring av kvittningsposition för återupplåtelsen av Fastighet 1. Vidare har 7 av fastighetsbeståndet förvärvats under 2024 med ett helårseffekt om 19,7 mnkr (187,8 mnkr under 2023) och tidigare erhållen 2 control-ersättning. Förändringen i rörelsekapital ökade kassaflödet med 99,3 mnkr (255,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 235,3 mnkr (1 385,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde

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

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 472,6 mnkr (382,4) och består av kassa och bankmedel. Hufvudstaden har per 31 december 2024 limiter om 6 400,0 mnkr (5 600,0). Vid årsskiftet var 5 500,0 mnkr outnyttjade. Certifikatprogrammet uppgick till 3 000,0 mnkr varav 1 000,0 mnkr var utestående vid årsskiftet. Obligationsstrappa uppgick till 2 900,0 mnkr. Hufvudstadens MTN-program uppgår till 12 000,0 mnkr varav 8 200,0 mnkr var emitterade. Obligationsstrappan uppgick till 3 600,0 mnkr.

Ingående balansräkningar finns i nyttjanderätten av fastighet nedan.

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Mnkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	4	1 877,4	1 565,4
Verksamhetens kostnader	5–9	-726,2	-934,2
Bruttoresultat		**951,2**	**631,7**
Centernivåavtalsrelaterade	5–9	-54,5	-53,2
Jämförelsestörande poster	10	-	315,0
Värdeförändringar derivat	9	-10,8	-
Rörelseresultat		**885,9**	**913,5**
Resultat från finansiella poster			
Ränte- och finansiella intäkter	11	137,1	171,4
Ränte- och finansiella kostnader	12	-309,3	-266,1
		-172,2	**-94,7**
Resultat efter finansiella poster		**713,7**	**818,8**
Bokslutsdispositioner	13	-13,6	-72,8
Resultat före skatt		**640,1**	**746,0**
Skatt	14	-213,4	-71,0
ÅRETS RESULTAT		**426,7**	**675,0**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

BALANSRÄKNING

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

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

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		713,7	818,8
Av- och nedskrivningar av tillgångar		201,8	185,8
Värdeförändring derivat		10,8	
Koncernbidrag		76,2	-137,8
Jämförelsestörande poster	10	-	-132,5
Övriga förändringar		-4,0	-4,8
Betald inkomstskatt		-26,0	-69,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**750,4**	**660,4**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		105,7	94,0
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		73,7	593,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**929,8**	**1 348,0**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	18	-	-2 800,0
Investering i förvaltningsfastigheter		-697,6	-750,5
Investering i inventarier		-1,7	-5,9
Avyttring av inventarier		-	6,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-699,3**	**-3 555,7**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	4 900,0	5 200,0
Amortering av låneskuld	25	-5 800,0	-4 600,0
Förändring av långfristiga fordringar		-	2 254,6
Utbetald utdelning	24	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-146,2**	**2 138,4**
Årets kassaflöde		**84,3**	**-69,3**
Likvida medel vid årets början		**372,2**	**441,5**
Likvida medel vid periodens slut		**456,5**	**372,2**

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	2024	2023
Erhållen ränta	60,8	38,8
Erlagd ränta	-214,8	-236,6

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 877,4 mnkr (1 565,4). Ökningen förklaras främst av en ökad uthyrningsgrad samt högre basutbyten vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt. Sedan början av 2023 har sex nya butiksområden tillkommit i Hufvudstadens kvartersportfölj inom Vallgraven 12. Dessa byggnadsarealer har projektutvecklats i egen regi och förvärvades i genomsnitt till 18 250 mnkr (1 413,9) och sedan omräknats till 57,1 mnkr (52,7).

Verksamhetens kostnader uppgick till -726,2 mnkr (-934,2). Minskningen förklaras främst av lägre underhållskostnader för större utvecklingsprojekt. Rörelseresultat uppgick till 951,2 mnkr (651,7). Centrala administrationen var -54,5 mnkr (-53,2). Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat uppgick till -10,8 mnkr (-).

Jämförelsestörande poster var föregående år 315,0 mnkr och avsåg försäkringsersättning för återuppbyggnaden av fastigheten Vallgraven 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,8 mnkr samt återgång av byggnadsarealer inom Vallgraven 12 där projektet Urban pågår om -55,8 mnkr.

Resultatet från finansiella poster uppgick till -172,2 mnkr (-94,7). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 76,0 mnkr (196,2).

Investeringar i befintlig fastighetsbestånd och inventarier uppgick till 699,3 mnkr (756,4).

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

Finansiella noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Huvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-6240, är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Koncernens huvudsakliga verksamhet är långsiktig förvaltning, utveckling och försäljning av kommersiella fastigheter koncentrerat till centrala Stockholm och Göteborg. Adressen till bolagets huvudkontor är Huvudstaden AB, Box 1600, 111 97 Stockholm. Räkenskapsåret omfattar perioden 26 L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-6617, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Huvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergsgruppen. Årsredovisning och koncernredovisning för Huvudstaden AB (publ) avseende år 2024 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 13 februari 2025. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 20 mars 2025.

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

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

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

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

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när fastigheten har sålts efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet baseras i första hand på en värdering enligt en vanligt använd avkastningsmetod som kallas för kassaflödesvärderingsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav ställs i relation till fastighetens driftnetto, i det här fallet kassaflödet från de enskilda fastighetsvisa tillgångarna och skulderna efter de aktuella verkliga värdena vid förvärvstidpunkten utan reservering för gruvavgift och uppskjuten skattefordran/-skuld vid förvärvet.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyres- och serviceintäkter

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

Intäkter NK Retail

Intäkter genereras i huvudsak av försäljning av varor, konsessioner, skick net och tjänster till konsumenter. Koncernens prestationsåtagande är därmed att tillhandahålla varor, antingen direkt konsument i koncernens egna butiker eller till e-handelskonsumenter när varorna lämnas till utlämningsställen. Samtliga intäkter redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, det vill säga när leverans av varor till kund har skett och kunden har tagit över kontrollen över varorna. Till detta tillkommer intäkter från försäljningen av varor till franchisetagare som redovisas när leverans till franchisetagaren har skett i enlighet med försäljningsvillkoren.

Den huvudsakliga butiksförsäljningen sker med 30 dagars öppet köp (fullmaktsköp), vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade returer. Den beräknade återbetalningen för returnerade varor redovisas som en förutbetalningspost (nettobelopp) i kortfristiga skulder och tillgångar (sonder). Rätten att återföra den vara som returneras redovisas som en tillgång. Intäkterna minskas även med poängbaserade kundlojalitetsprogram. Försäljningsintäkterna redovisas exklusive moms, returer, rabatter och rabatter, som också ingår i nettoomsättningen, under övriga segment.

Administrationskostnader

Administrationskostnader består av kostnader för att upprätthålla fastighetsförvaltningen och övriga administrationskostnader, som ingår i koncernens administrationskostnader, som ingår i koncernens resultat.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av räntenetton och realiserade och orealiserade värdeförändringar på finansiella placeringar. Räntenettot består av räntekostnader för räntebärande skulder och räntenetton från derivat som används för att säkra räntenivån för den räntebärande skulden. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntebetalningsskydd (ränteswappar). Räntan på dessa avtal redovisas för den period de avser. Med undantag för värdeförändringar på derivat som värdeförändringar under samlad rubrik i rapporten över resultat.

Leasing

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till den tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut. Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den icke uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioden i de fall det är rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas. Leasingavgifterna diskonteras med koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta. I de fall leasingavtalets implicita ränta kan fastställas används den räntan. Koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta uppgår per 2024-12-31 till 3,60 procent. Leasingskulden för koncernens kontrakt med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Koncernens avtal för bilar och mark, ej lemtrafik, består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om ett flertal år, som förlängs med ytterligare år om koncernen eller leasegivaren inte säger upp avtalet med 6–24 månaders uppsägningstid. För majoriteten av dessa avtal bedömer koncernen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat variabla villkor som de enskilt mest ressursiga. Leasingskulden per 31 december 2024 uppgick till 736 mnkr, varav kortfristig del uppgick till 624 mnkr. Tillgångar värderas enligt IFRS 16 som enligt leasingavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången, knutet till nästa omförhandling av respektive kontraktsavgift. Leasingskulden omräknas när det sker ändring av framtida framtida betalningar till följd av ändring av ett index eller en räntesats om koncernen ändrar sin bedömning av om den kommer att utnyttja en förlängningsoption eller inte utnyttja en uppsägningsoption. Leasingavgifterna fördelas mellan räntekostnader och amortering av leasingskulden. Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att en räntesats som ger en periodisk räntesats på den återstående skulden för varje period redovisas i resultaträkningen. Tillgångar som innehas enligt leasingavtal skrivs av över den kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden.

Koncernen har valt att inte redovisa leasingavtal för tillgångar med låga värden och kortfristiga leasingavtal. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, lönebaserade semester och sociala kostnader redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster som berättigar till ersättningen. Ersättning enligt kollektivavtalsgrundad förmånsbestämd pensionsplan för merparten av de anställda tjänstemännen är den så kallade ITP-pensionen som tryggas genom en försäkring i Alecta. Alecta är inte i stånd att tillhandahålla sin andel av planens för räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Den förmånsbestämda delen av ITP-planen är säkrad genom försäkring i Alecta. Årets kostnad för ITP-pensioner som tryggas genom försäkring i Alecta är 30 mnkr (28). Alecta har för närvarande en kollektiv konsolideringsgrad på 172 procent (148). Den kollektiva konsolideringsgraden består av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Skatt

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt kapitalet varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller direkt kapitalet. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Detta 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. De uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna värderas med de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden.

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som ingår i denna kategori är derivat (ränteswappar). Derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen och enligt IFRS 13 värderingshierarki för verkligt värde på derivat värderas enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på en aktiv marknad där det som är observerbart för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. För samtliga derivat finns IFRS 9-säkring som ger rätt att betrakta fordran mot skuldförsäkringsbolaget som en derivatsäkring.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Förutser- och kundfordringar värderas till försäkringsvärde minskat med förväntade framtida förlustgrader utifrån hur länge fordringarna är förfallna till betalning. Förutsägelserna har beräknats utifrån historiska erfarenheter som justerats med justeringar för de specifika förhållanden som råder per balansdagen samt förväntade förändringar i kundernas betalningsförmåga. Koncernen tillämpar en förenklad förenklingsregel för kundfordringar som enligt IFRS 9 får undantas från kravet på att beräkna förväntade kreditförluster över hela löptiden. Koncernen har istället valt att beräkna förväntade kreditförluster för kundfordringar som en betydande del av nedskrivningarna och vid detta tillfälle så använder bolaget sig av historiska kundförluster. Koncernen har dessutom valt att använda förenklingsregeln för derivat. Derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen och enligt IFRS 13 värderingshierarki för verkligt värde på derivat värderas enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på en aktiv marknad där det som är observerbart för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. För samtliga derivat finns IFRS 9-säkring som ger rätt att betrakta fordran mot skuldförsäkringsbolaget som en derivatsäkring.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvas av koncernen utgörs av enhandelsplattformen redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Utvecklingsutgifter för egna eller förvärvade processer inom koncernens e-handelsplattform redovisas som en tillgång i rapporten över finansiell ställning om processen är teknisk och kommersiell genomförbar och koncernen har tillräckliga resurser för att slutföra processen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars bedömda nyttjandeperioder. Den bedömda nyttjandeperioden är 5 år för de immateriella anläggningstillgångarna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs huvudsakligen av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar fastighetsförvaltning

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar som används i fastighetsförvaltningen ingår i koncernens fastighetsförvaltning.

Avskrivningar övriga segment

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader för övriga segment.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och bedömd nyttjandeperiod. Bedömd nyttjandeperiod för inventarier är 3–5 år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring, initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till koncernet direkt hänförbara utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att kvalitetssäkra värderingen genomförs minst en gång per år, utöver de externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 procent av det interna bedömda marknadsvärdet för fastighetsbestånd och innefattar fastigheter representerar olika fastighetskategorier, orter, läge samt bruk och byggnadsår. Värderingsmodellen är framtagen av en internationellt erkänd värderingsorganisation (Creditreform) och är utformad i enlighet med International Valuation Standard. Utgångspunkten för fastighetsvärderingen är fastighetens årsnetto, framtidsplaner och gjorda investeringar. Koncernen undersöker även löpande om det finns externa indikationer på förändringar i fastighetens verkliga värde. Dessa kan utgöras av exempelvis större utbyggnader, uppsägningar av väsentliga förhållanden i leveranskedjan. Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

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

Nedskrivningar

Den redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar samt uppskjutna skattefordringar – prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet kan återvinnas. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången anses nedskriven till återvinningsvärdet om det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulagret består av direkta inköpskostnader och omräkningsdifferenser. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, minskat med bedömda försäljningskostnader.

Resultat per aktie

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

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Materiella anläggningstillgångar tillämpas anskaffningsvärden för gällande skattelagar.

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper har inte förändrats jämfört med årsredovisningen för föregående år.

Dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värde-modellen. I stället för att använda omvärderingsmodellen med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna, Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagförda värden och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdeökning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader som underlättar försäljning av fastigheterna aktiveras ej i moderbolaget. I enlighet med undantagsregelerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnaden som en enda tillgångspost utan uppdelning på komponenter.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar prövas när det finns någon indikation på att det redovisade värdet kan vara högre än det återvinningsbara värdet. En indikation är en förändring i omvärlden eller i förhållandena för tillgången som innebär att det redovisade värdet överstiger det återvinningsbara värdet. Om så finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ned till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nedskrivningsbehovet fastställs genom jämförelse med försäljningar av liknande objekt. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassaflöden fastställs återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av gjorda nedskrivningar görs om återvinningsvärdet överstiger bokfört redovisat värde.

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

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

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, av enlighet med undantagen som finns i RFR 2. Som leasegivare redovisas leasingavgifter som intäkter linjärt över leasingperioden och anläggningen redovisas enligt nyttjandeinriktade och leasingkonceptet i balansräkningen.

NOT 2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Fastighetsbolagets finansieringsverksamhet för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Koncernen strävar efter att ha en långsiktig med spridda kreditförfall och en räntebindning som följer den aktuella strategiska inriktningen. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen har en begränsad exponering för valutakurser ex. NOK. Rörelsen genererar ej av inköp i utländsk valuta så att nettoexponeringen är låg. Upplåning sker både med kort och lång räntebindning.

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

Fastighetsbolagens målsättning är att använda strategier och strukturer att mot likviditetsrisk ska primärt ske genom att placeringar i finansiella instrument som kan kontrolleras av fastighetsbolaget och som har låg risk för värdeförändring och låg risk för kreditförlust som kan påverka koncernens likviditet, så läs mer om upplåning och låneavtal finns i not 25.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk avgörs av att enskilda transaktioner kan förfalla eller omsättning förmånsamheten vid en given tidpunkt. Fastighetsbolagen ska eftersträva att arbeta med tre till fem kreditgivare och en låneportfölj med spridda förfall. För att minimera fastighetsbolagens upplåning och säkerställa att finansiering kan erhållas har bolaget fastställt som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Fastighetsbolagen har även ett etablerat certifikatprogram med en ram om 400 miljoner samt ett MTN-program med en ram om 1 200 miljoner. Dessa program syftar till att säkerställa en strukturerad och diversifierad tillgång till externa finansieringskällor. Följande poster ska upprättas för koncernens likviditet, så läs mer om förväntade kassaflöden.

Fastighetsbolagens upplåning uppgick vid årsskiftet till 8 822 miljoner (9 400). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten av derivatinstrument, var 2,2 år (1,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 år (2,2) och den genomsnittliga effektiva räntan var 2,9 procent (3,2) inklusive och 2,6 procent (3,1) exklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Räntebärande nettoskuld var 8 207 miljoner (9 016). Därtill kommer leasingskulder enligt IFRS 16 uppgående till 756 miljoner (729), totala nettoskulden var 10 168 miljoner (9 747). Koncernen hade per 2024-12-31 långfristiga låneavtalen om 4,0 miljarder, varav 4,0 miljarder var outnyttjat. Certifikatprogrammet med en ram om 1,0 miljarder hade 0,0 miljarder utnyttjat och MTN-programmet med en ram om 1,2 miljarder hade 0,8 miljarder utnyttjat.

Covenanter

Fastighetsbolagens räntebärande och finansiella villkor, covenanter, är tillämpade i de olika kreditavtalen och anger, förutom löpande förvaltning, också att den minst 20 procent, räntetäckningsgraden om minst 1,1–2,0 gånger samt belåningsgraden som inte överskrider 50–65 procent. Bolaget har fastställda maximala belåningsgrader i kreditavtalens covenanter.

LIKVIDFLÖDEN, 2024-12-31

Förfallodår	Räntekreditiv, mnkr	Ränta derivat, mnkr	Förfall kreditiv, mnkr	Andel, %
2025, kv 1	89,8	0,5	1 100	11
2025, kv 2	54,1	0,5	1 900	19
2025, kv 3	36,8	0,5	–	–
2025, kv 4	57,9	0,5	300	3
2025	198,8	2,0	2 500	26
2027	159,5	3,0	2 000	20
2026	97,3	2,0	500	6
2029	76,2	0,5	2 100	22
Totalt	**761,2**	**8,5**	**9 800**	**100**

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

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

Räntenetto

Rörelsens känslighet för förändringar i räntenettot som en bestämmande faktor för koncernens resultat. Huvudorsakerna till denna exponering är upplåning, likviditetsförvaltning, med vilken avses placering av överskottslikviditet samt upplåning. Likviditetsförvaltningen, som är räntekänslig, medför att koncernen exponeras för räntenetto. Huvudansvaret för finanspolicy anger riktlinjerna för hur arbetet med hantering av räntenettots risker ska bedrivas.

Det övergripande målet är att förfallostrukturen på räntebärande skulder och derivat ska balanseras och ge en räntebindningstid som tillåter att finna en avvägning mellan osäkra framtida kostnader för upplåningen och risken att den ska påverka finansnettot negativt på resultatet vid en plötslig större räntehöjning. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden ska ligga mellan 1–4 år. För att begränsa risken struktureras räntebindningstiden utifrån förutsättningar på den finansiella marknaden. Diskonteringsräntan är räntebindningstiden med kort, normalt 3–6 månader, och lång räntebindningstid, normalt 5–7 år eller mer, som ett utgångspunkt i omvärldsanalyser och kriterier i finanspolicyn. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur har koncernen ingått räntederivatavtal för att hantera exponeringen för förändringar i framtida räntebetalningar. Underliggande krediter till ett nominellt belopp om 1 600 mnkr (–) är exklusive räntederivat med förfallodag per 2026. Räntetaket löper på 1 100 mnkr av dessa upplåning med fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2024 till -10,3 mnkr (–). Det negativa värdet förklaras av en nedgång av framtida räntenivåer. Derivat är räntecertifikat till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rättsligt rätt att kvitta fordran mot skuld vid sammanslutning. Återstående avtalstid för räntetaket är 1 år 11 mån (2 år) och vid en förändring av marknadsräntan på +1 procentenhet skulle förändringen av räntebindningstiden minska med 22 mnkr (27).

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera sådana förluster genom kreditbedömningar och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisken kan huvudsakligen hänföras till utestående kund-/hyresfordringar och likvida medel vilka per årsskiftet hade att bokfört värde om cirka 39 mnkr respektive cirka 479 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Förlustreserven på kund-/hyresfordringar uppgår till två kunder försäkrar koncernen eller ovanstående för att fullfölja sina betalningsåtaganden. Huvudansvaret begränsar kreditförlustexponeringen från kund- och hyresfordringar genom att medvetet välja kunder med dokumenterad affärsförmåga och koncernens kreditgivningsverksamhet. För att begränsa risken mot enskilda motparter och koncentrationsrisker utvärderas koncernens kunder genom inhämtande av information från olika kreditupplysningsföretag i enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy. Hyres normalt säkerhet i form av bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyutlysning. Hyresfordringar förfallostruktureras.

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

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0–99	65	2 503	0,1
100–499	60	16 223	0,8
500–999	62	39 678	1,9
1 000–4 999	141	291 654	13,8
5 000–9 999	105	412 684	19,5
10 000–19 999	61	473 899	22,4
20 000–	39	917 520	43,4
Totalt	**511**	**2 114 161**	**100,0**

[1] Förfallostruktur exkluderar parkeringsplatser och samlokaliseringskontrakt inom koncernen.
[2] Avser per 2024-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 21 procent av den totala kontraktsmässiga hyran och den största enskilda hyresgästen utgör 5 procent. Inget motpartsrisk i kundrelationer bedöms föreligga i enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy vilken normalt säkerhet i form av bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyutlysning. Hyresfordringar förfallostruktureras.

Verkligt värde

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

För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder och liknande vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för värdereglering, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Det verkliga värdet, beräknas vid varje tillfälle genom att använda redovisat värde

UPPLYSNINGAR OM VERKLIGA VÄRDEN, FINANSIELLA INSTRUMENT

	Redovisat till verkligt värde via resultatet		Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Upplysning om verkligt värde	
Mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
KONCERNEN						
Långfristiga fordringar			20,2	25,7	5,2	20,7
Kortfristiga fordringar			58,8	76,1	53,9	76,1
Likvida medel			472,6	398,4	472,6	398,4
Långfristiga skulder	10,3	–	7 125,7	7 525,7	7 223,3	7 536,0
Kortfristiga skulder	–	1,5	3 065,5	2 450,0	3 038,5	2 427,0
MODERBOLAGET[1]						
Långfristiga fordringar			1 183,6	1 166,2	1 183,6	1 196,2
Kortfristiga fordringar			360,4	350,2	320,4	350,2
Likvida medel			456,5	372,0	456,5	372,3
Långfristiga skulder	10,3	–	7 346,2	7 849,2	7 449,8	7 755,5
Kortfristiga skulder			3 825,3	3 019,2	3 696,2	3 035,8

[1] Moderbolagets siffror för 2024 har omklassificerats för att visa långfristiga respektive kortfristiga skulder till koncernföretag på samma sätt som för koncernen. Jämförelsetalen för 2023 har justerats för att överensstämma med denna presentation.

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

NOT 5 SEGMENTINFORMATION

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

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

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
Mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
KONCERNEN										
Fastighetsförvaltning										
Intäkter och kostnader[1]										
Hyresintäkter	1 469,6	1 573,5	439,7	434,8	300,7	305,0	-194,5	-185,8	2 009,5	1 946,6
Fastighetsförsäljningsrelaterade	(3,0)	(2,1)	(7,3)	(6,5)	(0,5)	(0,5)	(-4,9)	(-4,4)	(10,5)	(8,5)
Serviceintäkter	34,9	35,6	4,0	4,2	2,8	2,9	-1,9	-1,8	39,7	40,9
Underhåll	-11,9	-19,0	-1,9	-0,2	-2,9	-5,2			-51,7	-46,1
Drift och administration	-145,0	-158,8	-19,8	-18,0	-6,8	-6,1			-401,6	-388,1
Fastighetsskatt	-156,3	-155,0	-44,8	-43,8	-35,4	-37,5			-237,6	-236,4
Avskrivningar	-0,7	-0,6	-1,4	-1,8	-0,4	-0,4			-14,5	-7,8
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	**1 188,7**	**1 090,7**	**222,8**	**230,9**	**221,8**	**220,7**	**-198,4**	**-182,9**	**1 434,9**	**1 359,4**
NK Retail										
Nettoomsättning			916,7	799,5					916,7	799,5
Kostnader			-968,5	-858,4			114,8	106,7	-853,7	-731,7
Bruttoresultat NK Retail			**-52,8**	**-48,9**			**114,8**	**106,7**	**62,0**	**57,8**
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	44,0	44,4	98,7	94,6					142,8	139,0
Kostnader	-46,1	-43,9	-125,2	-120,3			-16,6	-76,2	-87,8	-170,4
Bruttoresultat övrig verksamhet	**-1,7**	**1,5**	**-26,5**	**-25,7**			**88,6**	**76,2**	**55,4**	**52,0**
Centrala administrativa bolag									-54,5	-58,2
Särskilt värdepappersbolag									-	370,3
Värdeförändringar fastighetsförsäljningar									602,5	4 040,4
Värdeförändringar derivat									-12,8	-
Rörelseresultat									**884,4**	**-2 256,1**
Finansiella intäkter och kostnader									-321,2	-278,1
Resultat före skatt									**563,2**	**-2 585,2**
Tillgångar										
Förvaltningsfastigheter	32 953,8	32 853,0	7 777,1	8 227,0	5 880,0	6 163,8			47 116,4	47 674,3
Investeringar										
Förvärvsfastigheter och ombyggnader	530,3	916,7	66,1	136,5	642,5	413,7			993,0	1 267,6

[1] Är jämförbara med segmentet Affärsområden i sidorna 60–61.

NOT 4 LEASINGAVTAL – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Operationella leasingavtal

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

FÖRFALLOSTRUKTUR [1] [2] [3]

	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Antal avtal							
Kontor	53	56	47	40	30	42	268
Butiker	69	59	65	53	26	19	291
Övrigt	459	190	146	57	39	41	922
Totalt koncernen	**581**	**305**	**258**	**127**	**95**	**102**	**1 481**
Andel, %	40,0	20,8	17,5	8,6	6,4	6,8	100,0
Totalt moderbolaget	**472**	**252**	**196**	**85**	**76**	**101**	**1 182**
Årshyra, mnkr							
Kontor	149,4	229,8	150,9	102,1	141,8	499,3	1 273,2
Butiker	128,5	139,9	142,3	91,7	90,1	105,3	697,9
Övrigt	31,1	26,9	24,4	21,0	21,1	10,1	134,5
Totalt koncernen	**310,1**	**432,7**	**357,5**	**304,8**	**253,0**	**581,6**	**2 239,7**
Andel, %	13,8	19,3	16,0	13,6	11,3	26,0	100,0
Totalt moderbolaget	**224,2**	**329,2**	**299,9**	**244,4**	**212,2**	**400,8**	**1 710,7**

[1] Belopp som kontraktsenligt ska betalas för framtida uthyrningsåtaganden i befintliga kontrakt, vanligtvis med avseende på uppsägningstid och bindetider.
[2] Exkluderar variabla hyror som baseras på omsättning och övriga intäkter som uppkommer för koncernen.
[3] Avser endast fastighetsbolaget.

NOT 5 AVSKRIVNINGAR

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

NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2024 [1]		2023 [1]	
	Varav män, %		Varav män, %	
Moderbolaget	**154**	**49**	**151**	**49**
– varav verkställande befattningshavare	5	60	8	62
Helägda dotterbolag				
NK Kontakt AB	814	15	1 225	15
Hantverken AB	5	100	2	100
Carl Rönnqvist Bygg AB	5	20	5	60
NK Service AB	19	53	24	58
Totalt koncernen	**494**	**27**	**477**	**27**
– varav verkställande befattningshavare	5	60	8	62

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

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

NOT 7 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen				Moderbolaget			
Tkr	2024	Varav bonus	2023	Varav bonus	2024	Varav bonus	2023	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	565		535		565		535	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 957		1 873		1 957		1 873	
Ersättning och förmåner till:								
VD	5 677	946	4 992	998	5 677	946	4 692	969
Vice VD, AD NK [1]	2 247	127	3 389	219	2 247	127	3 106	212
Vice VD, Ekonomi och Finans	2 970	192	2 751	171	2 970	192	2 751	171
Övriga ledande befattningshavare	9 752	658	8 723	513	9 752	658	8 723	513
Övriga anställda	264 136	3 929	237 113	3 018	102 373	3 036	99 154	2 997
Totalt	**287 214**	**4 552**	**259 366**	**4 203**	**125 461** [2]	**4 459**	**114 437** [2]	**3 972**
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	87		85		87		85	
Övriga styrelseledamöter	492		475		492		475	
VD	2 115		1 864		2 115		1 864	
Vice VD, AD NK [1]	825		1 266		825		1 266	
Vice VD, Ekonomi och Finans	1 161		1 038		1 161		1 038	
Övriga ledande befattningshavare	3 747		3 020		3 747		3 019	
Övriga anställda	38 655		78 911		36 076		34 879	
Totalt	**97 057**		**86 949**		**44 478**		**39 915**	
Pensionskostnader								
VD	1 459		1 256		1 459		1 256	
Vice VD, AD NK [1]	603		809		603		809	
Vice VD, Ekonomi och Finans	940		761		940		761	
Övriga ledande befattningshavare	2 925		2 169		2 925		2 169	
Övriga anställda	29 399		25 293		18 916		16 594	
Totalt	**35 326**		**30 247**		**24 743**		**21 088**	

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

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare behandlas av årsstämman, vilket senast har skett vid årsstämman 2024, se separat avsnitt om riktlinjer nedan.

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

Pensioner för koncernens verkställande ledning sker via premiebaserade kollektivavtalade ITP-planer för tjänstemän och premiebaserad SAF-LO förmånsbestämda ITP-planen innehåller både förmånsbestämd och premiebestämd pension. Totalt omfattas 25 anställda av förmånsbestämd pension. Alecta's översikt i form av den kollektiva konsolideringsgraden per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas konsolideringsnivå uppgick den 30 september 2024 till 159 procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärden på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena, beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Styrelsearvoden

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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

Formerna för ersättning

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

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

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

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

Pensionsnivån för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska gälla från 65 års ålder, med förmånsbestämd ITP-plan. I de fall ITP-planen inte är tillämplig för ledande befattningshavares pensionsgrundande premiebestånd ska pensionspremierna uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

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

Uppsägningstid och avgångsvederlag

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

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

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

Från möjligheten för bonusuppfyllelse avdrages skadet fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppnåtts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig ersättning till verkställande direktören. För rörlig ersättning till övriga befattningshavares ansvarar verkställande direktören. För bedömningen avseende finansiella mål ska bedömningen baseras på senast avlämnade bolagets, alternativt koncernens årsredovisning.

Frånvikande av riktlinjerna

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

NOT 8 ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

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

NOT 9 KOSTNADER

KOSTNADER FÖRDELADE I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Fastighetsförvaltningskostnader	845,3	673,7	726,2	924,2
Övriga segment, kostnader netto	841,3	818,7	-	-
Centrala administration	54,5	53,2	54,5	53,2
Summa	**1 681,4**	**1 545,6**	**780,7**	**987,4**

KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Råvaror och förnödenheter	568,9	478,6		
Underhåll	51,3	46,1	117,2	352,6
Drift och administration	374,9	363,2	74,8	25,0
Tomträttsavgälder			14,8	11,1
Fastighetsskatt	257,5	234,4	177,5	177,5
Av- och nedskrivningar	62,4	56,8	193,5	192,4
Personalkostnader	403,8	367,3	197,9	178,9
Summa	**1 681,4**	**1 545,6**	**780,7**	**987,4**

NOT 10 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

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

Försäljningsersättning för återstående byggrätt av fastigheten Vidmannen 7 efter den omfattande branden 2017. Utlångsavg av byggrätt Kvarteret Thorén Valögatan 12 där projektet fortfarande pågår.

NOT 11 RÄNTE- OCH FINANSIELLA INTÄKTER

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

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

NOT 12 RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER

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

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

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023
Avskrivningar utöver plan	10,7	9,7
Lämnade koncernbidrag	-83,9	-131,5
Totalt	**-73,6**	**-72,8**

NOT 14 SKATT

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

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Redovisat resultat före skatt	**563,2**	**-2 535,2**	**640,1**	**746,0**
Skatt enligt gällande skattesats	-118,0	522,9	-131,9	-164,1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	3,9	0,3	1,9
Fastighetsförsäljningsnetton	1,5	84,5[2]	0,8	89,9[2]
Ej avdragsgilla kostnader	-3,8	-1,5	-2,8	-0,5
Ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag	–	0,3	–	–
Övrigt	-78,5[2]	0,8	-79,8[2]	-1,1
Total skatt	**-198,6**	**608,0**	**-213,4**	**-71,0**

[1] Övrigt består av ej redovisade uppskjutna skattefordringar för underskottsavdrag i koncernen och ej redovisade uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på förvaltningsfastigheter i dotterbolag som förväntas bestå för överskådlig framtid.

[2] Hänförliga till fastighetsförsäljningar i koncernen under året, se not 13.

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

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

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter.

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

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

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar positionerna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående nybyggnader. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 verkligt värdehierarki i IFRS 13. Fastighetsbeståndet innehåller kommersiella fastigheter med marknadsmässiga kontrakt och bedöms vara behandlats som en tillgång. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värderingsmetod

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

I de enskilda projektbeskrivningarna och nedanstående information om marknadsmässiga avkastningskrav har bedömningen av värden gjorts enligt en sammanvägning av ortsprismetoden och en explo-ateringsvärdering av outnyttjade byggrätter. Vid värdering av fastighet med avdrag för byggnadsrätter, mark och pågående nybyggnader ingår samtliga kostnader och hyresvärdens under byggtiden.

Fastighetsägare av verksamhetsfastigheter har baserat på bl.a. marknadsinformation om marknadsmässiga avkastningskrav i transaktioner av jämförbara fastigheter i närområdena till egen fastighet. Vid värdering av fastighetens delområde, analyseras transaktioner i andra delområden. Även affärer som inte kommit till stånd har använts för att klarlägga förväntningar om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har också tagits till fastighetens typ, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt stora investeringsbehov. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika segment och delområden inom respektive fastighet som redovisas som med värderingar- och tillgångsområden. Bedömningen är att det finns en viss marginal i den genomförda känslighetsanalysen och tillgängliga transaktionsobjekt, därav bedöms värderingarna vara rimliga.

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

Driftnetto har baserats på marknadsmässiga hyresintäkter. Hyresnivåerna har årligen anpassats genom att befintliga hyror justeras med nyteckningar och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

Avtalen har redovisats för en bedömd längsiktig hyresvärdesnivå. Vakansgraden baseras på fastighetsbestämda verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. Värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad exklusive projektfastigheter för den senaste bokslutsperioden varierade mellan 1 och 7 procent och uppgick per 2024-12-31 till 5 procent.

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

Byggnadsnetten baseras på schablonmässiga uppgifter samt uppgifter redovisade i aktuella kontrakt och upprättade med anlagen kostnadsberäkning. Det tillgodoräknade avdraget vid marknadsmässigt värderade projekt motsvarar färdigställandekostnader och hyresvärdens under byggtiden.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar erhållits från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 31 december 2024 omfattar nio fastigheter och motsvarar 38 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Motsvarande andel vid helårsskiftet var 31 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, vara lägen samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 31 december 2024 är Fenix 1, Hjulet 1, Nilsson 19 och 20 (JKK Stockholm), Hästhovudet 13, Kvasten 6, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Pärlan 18 och Pärlan 12 (delar) i Stockholm samt Fiskhandeln 8:24 (delar) i Göteborg.

De externa värderingarna har angivit slutsatser avseende spannet uppgår till 19,0 miljarder. Huvudstadens interna värderingar samma fastighet uppgår till 18,2 miljarder. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av vad sannolikt försäljningspris på värderingsdagen vid värderingstillfället. Priset kan endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid en försäljning av fastighetsportföljen avgörs det slutliga priset av ett stort antal påverkansfaktorer. Vid en förändring av ett eller flera av de ingående värdepåverkande parametrarna kan det verkliga värdet förändras väsentligt. Förändringar i kalkylräntan, direktavkastningskravet och långsiktig vakansgrad har störst påverkan på värdet. Känslighetsanalysen visar hur fastighetsbeståndets värde påverkas av förändringar i dessa parametrar. Förändringarna har beräknats som +/- 5 procent för kalkylräntan och direktavkastningskravet och +/- 1 procentenhet för långsiktig vakansgrad. Förändringarna har valts för att visa på känsligheten i värderingarna och är inte en bedömning av sannolika förändringar.

VID VÄRDERINGEN HAR FÖLJANDE UPPGIFTER ANVÄNTS:

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

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1]

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

[1] Värdeskuld per 31 december 2024.

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KONCERNEN

Mnkr	2024	2023
Taxeringsvärden byggnader	14 065,4	13 546,2
Taxeringsvärden mark	10 086,8	10 038,0
	24 152,4	23 586,2

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisade enligt principerna för moderbolagets byggnadsinnehav, mer än en miljard till lägre verkligt värdemodellen.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE MARK

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

MARK

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

Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skiljer av enligt nedan

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

INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MODERBOLAGET

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

NOT 17 INVENTARIER

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

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Organisationsnummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2024, mnkr
MODERBOLAGET						
Aktier i dotterbolag						
AB Citypalatset	556064-7246	Stockholm	100	1 500	150	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	323,3
AB Nordiska Kompaniet	556009-6281	Stockholm	100	19 450 698	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556585-3596	Stockholm	100	6 000	600	0,3
Gästhuset Valdemar 6-9 AB	556724-2537	Stockholm	100	1 000	100	0,5
Ocean Conveying AB	556242-1506	Stockholm	100	1 000	100	5,1
						2 589,1
Aktier i vilande bolag						
Aktiebolaget Citypalatset 19	556020-7440	Stockholm	100	200	100	-
Fastighets AB Hovmästaren	556014-4411	Stockholm	100	500	500	0,3
Förvaltnings AB Biljarden	556020-3514	Stockholm	100	500	100	-
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	2 800,0
Hovmästaren Fastighetsförvaltning AB	556556-7239	Stockholm	100	200	100	0,1
						2 800,4
Moderbolaget totalt						**5 398,4**
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
Ägda av AB Citypalatset						
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556038-6503	Stockholm	100	3 000	300	28,5
Ägda av Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr 1						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4368	Stockholm	100	7 776	7 776	2 800,0
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City						
Hotel Stockholm AB	556301-4301	Stockholm	100	10 000	1 000	1,4
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556025-1537	Stockholm	100	1 000	100	0,4
NK Concession Aktiebolag	556511-0772	Stockholm	100	1 000	100	0,1
NK Retail AB	556769-4103	Stockholm	100	100 000 000	10 000	10,0
NK Service AB	556401-5491	Stockholm	100	100 000	1	0,1
						10,6
Övriga koncernföretag totalt						**3 045,5**

Koncernintern omsättning avser främst hyror och uppgick under året till 2 654,8 mnkr (2 537,7)

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS INNEHAV AV KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023
Ingående redovisat värde	5 398,4	2 598,4
Lämnade aktieägartillskott	–	2 800,0
Utgående redovisat värde	**5 398,4**	**5 398,4**

NOT 19 MYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

2024

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

2023

Ingående balans	**675,8**	**33,6**	**1,6**	**711,0**
Avskrivningar	–	-7,7	-1,6	-9,3
Omvärderingar	18,4	7,5	0,3	26,2
Utgående balans	**694,2**	**33,4**	**0,3**	**727,9**

Tillkommande nyinvesteringsavtal tillgångar under 2024 uppgick till 0,3 mnkr (–). För fullständigare avtalsgrundelse och effekterna av IFRS 16 på koncernen hänvisas till not 35.

EFFEKTER AV IFRS 16, KONCERNEN

	2024			2023		
Mnkr	Resultat	Balans	Totalt	Resultat	Balans	Totalt
Av- och nedskrivningar nyttjanderättstillgångar	-6,1	-	-8,1	-7,9	-1,7	-9,6
Ränta på leasingskulder	-25,1	-5,0	-25,1	-23,7	0,5	-23,7
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	-1,0	-	-1,0	-1,4	-	-1,4
Intäkter från nyttjanderättstillgångar	5,1	-	5,1	5,7	-	5,7
Kortbasleasing/leasar av låg värde	-2,0	-	-2,0	-2,5	-	-2,2
Nettoeffekt	**-31,1**	**0,0**	**-31,1**	**-26,5**	**-1,1**	**-29,6**

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

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

NOT 21 VARULAGER

Varulager redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna inklusive tull och frakt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, minskat med tillkommande försäljningskostnader. Verkligt tillträdes försäljningspriser kan komma att avvika från gjorda bedömningar. Den valda metoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

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

Varulagrets värde i nedskrivningen avser enbart egenägda varor. Koncernen tillämpar ingen lagerhållning på konsignationsbasis där koncernen inte ägar varorna och betalar inte för varor förrän försäljning.

Inkurans

I enlighet med rutin för inkurans bedömning 4 gånger årligen i samband med kvartalsbokslut. Varulagret värderas utifrån ålder och nedskrivning görs för varor till följande 6 kategorier där nettoförsäljningspriset bedöms justerat. Per balansdagen bedöms varulagret innehålla god kvalitet.

NOT 22 KUNDFORDRINGAR

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

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

Hyresfordringar avser mars månad vilka per balansdagen kvittades. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,6 mnkr (-2,9). Nedskrivningsgrad enligt bedömningar av förväntade kreditförluster.

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Upplupna hyresintäkter	22,4	85,2	20,1	21,9
Upplupna intäkter	18,2	10,4	0,6	1,0
Förutbetalda kostnader	58,1	56,4	13,2	12,3
Förutbetalda marknadskostnader	0,1	16,1	0,1	16,1
Upplupna ränteintäkter	1,7	-	1,7	-
Totalt	**95,6**	**108,1**	**35,6**	**55,2**

NOT 24 EGET KAPITAL

KONCERNEN

AKTIEKAPITAL

Mnkr	2024
Fördelning på aktieserier	
A 208 201 925 aktier à kvotvärde 5 kr	1 041,0
C 8 179 724 aktier à kvotvärde 5 kr	41,4
Totalt	**1 056,4**

Mnkr	2023
Fördelning på aktieserier	
A 208 201 925 aktier à kvotvärde 5 kr	1 041,0
C 8 279 726 aktier à kvotvärde 5 kr	41,4
Totalt	**1 056,4**

Huvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie. Serie C har 1/100 röst per aktie. Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och skulder. Aktierna av serie A noteras på Nasdaq Stockholms huvudlista, Large Cap, och är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C noterades den 19 juni 2018 och avnoterades i slutet av januari 2020 efter begäran från Nasdaq Stockholm. Aktieägare har rätt att begära omvandling av aktier av serie C till aktier av serie A. Under året har 2 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Huvudstadens ändamålsparagraf anger att bolagets verksamhet ska bedrivas i Stockholms kommun. Per 2024-12-31 uppgår antalet utestående aktier till 208 201 925 A-aktier och 8 179 724 C-aktier, totalt 216 381 649 aktier. Aktierna har ett kvotvärde om 5 kronor per aktie, vilket innebär att aktiekapitalet uppgår till 1 081 908 245 kronor. Under 2023 och 2024 har inga förändringar av antalet aktier skett.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat är moderbolagets och koncernbolagens ackumulerade vinster efter avdrag för utdelning och eventuella återbetalningar av aktieägartillskott.

Utdelning

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

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital.

Huvudstadens mål är att dess resultat från den löpande verksamheten och hela värdeökningsförmågan ska kännetecknas av en god lönsamhet som över tiden. Aktieägarna ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska uppgå till minst hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller begränsade finansiella utrymme av särskild anledning motiverar en annan nivå.

Resultat per aktie

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

	2024	2023
Årets resultat, mnkr	864,6	-1 952,2
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 305 953	202 305 953
Resultat per aktie, kr	1,60	-9,65

MODERBOLAGET

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom utdelning.

Reservfond – Syftet med reservfonden har varit att spegla en del av nettovärdet som inte är gjort för beskattning av bokslutsenlig förlust.

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

Fritt eget kapital

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

NOT 25 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Upptagna banklån säkerställs normalt med panter i fastigheter samt kompletteras vid behov med garantier av moderbolag och särskilda säkerhetsöverenskommelser. För ytterligare information om covenanter, se not 2. Upptagna obligationslån och certifikatlån säkerställs ej.

KAPITALBINDNING, LÅNEVILLKOR OCH EFFEKTIV RÄNTA 2024-12-31

Koncernen och Moderbolaget

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

1) Samtliga lån är säkerställda med fastighetsinteckningar.
2) Exklusive kostnader för outnyttjade låneramar.
3) Räntevillkor är främst bundna med tillägg för räntemarginal. Räntebindning sker vid enskilda tillfällen.
4) Fast ränta med löptider inom ett år.

FÖRFALLOSTRUKTUR DERIVATINSTRUMENT

Koncernen och Moderbolaget

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

En beskrivning av ränterisk och riskhantering finns i not 2.

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen och Moderbolaget

2024

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

2023

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

Leasetagare

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

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

Belopp redovisade i rapporten över kassaflödet	Koncernen	
Mnkr	2024	2023
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	-35,0	-33,0

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

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

1) Den diskonterade leasingavgiften som förfaller efter 5 år uppgår främst till det nuvärde som det innebär att 50 år är tidigast möjliga uppsägningstidpunkt för hyresavtalen för Stadshuset och Stadsarkivet. Dessa leasingavtal ses som långsiktiga och koncernen har ingen plan att säga upp avtalen. Samtliga uppsägningsmöjligheter för koncernen inträffar tidigast om 10–11 år. Utöver detta finns ett flertal avtal med förlängningsoptioner som är

FINANSIELLA NOTER

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

[1] Förändring av odiskonterat utgångsvärde 1 kMnkr i enlighet med IFRS 16.C8 b i. Tomträttsavgälden för 2024–2101 har ingått med 60 Mnkr i odiskonterat förvaltningsvärde. Denna har tidigare inte inkluderats i leasingavgifter av rättsliga skäl.

NOT 26 UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	8 614,0	9 552,3	870,5	667,1
Obeskattade reserver	92,5	20,2	–	–
Räntederivat	-2,2	–	-2,2	–
Pensionsreservering	-5,3	-6,8	-5,3	-5,9
Nyttjanderättstillgångar	151,3	156,9	–	–
Leasingskuld	-154,5	-160,1	–	–
Övrigt	-	-2,4	-	-
Totalt	**8 635,9**	**8 574,8**	**863,0**	**661,2**

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTNA SKATTER

Mnkr	Ingående balans	Redovisat över resultaträkningen	Utgående balans
KONCERNEN			
2024			
Förvaltningsfastigheter	8 552,3	61,1	8 614,0
Obeskattade reserver	20,2	7,2	92,5
Räntederivat	–	-2,2	-2,2
Pensionsreservering	6,9	0,6	5,3
Nyttjanderättstillgångar	156,9	-5,6	151,3
Leasingskuld	-160,1	5,4	-154,5
Övrigt	0,3	0,1	–
Totalt	**8 574,8**	**61,1**	**8 635,9**
2023			
Förvaltningsfastigheter	9 229,4	-676,9	8 552,3
Obeskattade reserver	80,4	-60,2	20,2
Pensionsreservering	-8,5	0,6	-6,9
Nyttjanderättstillgångar	146,5	3,5	150,0
Leasingskuld	-146,5	-6,5	-160,1
Övrigt	–	-0,3	-0,3
Totalt	**9 253,2**	**-678,4**	**8 574,8**

Mnkr	Ingående balans	Redovisat över resultaträkningen	Utgående balans
MODERBOLAGET			
2024			
Förvaltningsfastigheter	667,1	63,4	870,5
Räntederivat	–	-2,2	-2,2
Pensionsreservering	-5,9	0,6	-5,3
Totalt	**661,2**	**61,8**	**963,0**
2023			
Förvaltningsfastigheter	896,3	0,8	667,1
Pensionsreservering	-5,5	0,6	-5,9
Totalt	**879,8**	**1,4**	**881,2**

NOT 27 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Bolagsnämnigen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring förmånsställande anställda, vars värdeutveckling överstiger garantibelopp där bolaget.

NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Mervärdesskatt	36,9	9,3	4,2	1,7
Övrig:	94,8	86,3	13,6	13,3
Totalt	**131,7**	**96,6**	**57,8**	**26,0**

NOT 29 OBESKATTADE RESERVER

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

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	356,8	329,2	253,5	238,4
Upplupna räntekostnader	116,9	84,7	116,9	84,7
Övriga upplupna kostnader	90,5	74,9	45,7	19,1
Totalt	**547,7**	**459,8**	**422,7**	**348,4**

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

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

NOT 32 NÄRSTÅENDE

Huvudstaden AB är ett bestämmande inflytande från L E Lundbergföretagen. Fredrik Lundberg är styrelseordförande i Huvudstaden och Fredrik Lundberg, Ingrid Lundberg och Louise Lundberg-Ehrnrooth har styrelseuppdrag i L E Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2024 uppgick till 550 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 7.

Utöver ersättningar och förmåner som anges för koncernen har moderbolaget närståendetransaktioner som huvudsakligen består av koncernbidrag och erhållna utdelningar från dotterföretag, se not 15.

NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter balansdagen.

Förslag till vinstdisposition

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

Motiverat yttrande gällande förslaget finns på huvudstaden.se och kan även erhållas kostnadsfritt från bolaget på begäran.

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats enligt de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolagets respektive koncernens ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 februari 2025

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Fernaeus
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungkvist
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2025

PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetsnivåer, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och fastställde arten, tidpunkten och omfattningen av granskningsåtgärderna samt att bedöma effekten av enskilda och sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område

Intäktsredovisning

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

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

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

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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

Vi har:

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

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

Vi har:

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. 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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ) för år 2024 samt av förslagen till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

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

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i det tekniska XHTML-formatet och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

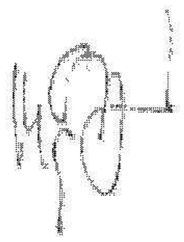
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–88 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och är väsentligt mindre omfattande än den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningarna i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen och vi har tagit del av övriga delar av bolagsstyrningsrapporten.

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

Stockholm den 14 februari 2025
PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt – koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkningar, mnkr					
Rörelseintäkter					
Fastighetsförvaltning, bruttо	2 339	2 215	2 055	1 936	1 769
Hyresintäkter koncernintern	-138	-186	-225	-458	-44
Fastighetsförvaltning, netto	2 102	2 029	1 830	1 783	1 724
Övriga segment	1 059	929	891	705	72
	3 179	**2 962**	**2 746**	**2 488**	**1 796**
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-438	-430	-397	-382	-325
Fastighetsskatt	-247	-245	-227	-204	-207
Avskrivningar	-5	-5	-5	-6	-5
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-685**	**-674**	**-629**	**-562**	**-531**
Övriga segment, kostnader netto	-1 145	-1 051	-972	-735	-69
Hyreskostnader koncernintern	138	186	225	158	44
Övriga segment, rörelsekostnader netto	-942	-816	-772	-582	-25
Verksamhetens kostnader	**-1 627**	**-1 492**	**-1 392**	**-1 144**	**-556**
Bruttoresultat	1 552	1 486	1 354	1 344	1 240
– varav Fastighetsförvaltning	1 416	1 359	1 226	1 221	1 193
– varav Övriga segment	137	110	112	106	47
Centraladministration	-54	-53	-56	-55	-47
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	**1 498**	**1 416**	**1 298**	**1 286**	**1 193**
Jämförelsestörande poster		-370			95
Värdeförändringar fastighetsegendomar	601	-4 042	903	3 579	2 406
Värdeförändringar derivatinstrument	17				
Rörelseresultat	**884**	**-2 256**	**1 089**	**3 865**	**-1 702**
Finansiella intäkter och kostnader	101	-279	-185	-139	-130
Resultat före skatt	**583**	**-2 535**	**904**	**3 726**	**-1 833**
Skatt	-180	606	-182	-771	371
Årets resultat	**365**	**-1 927**	**722**	**2 956**	**-1 462**
Balansräkningar, mnkr					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	47 116	46 749	48 647	45 790	45 636
Övriga anläggningstillgångar	877	912	876	966	874
Omsättningstillgångar	880	782	812	1 446	887
Summa tillgångar	**48 874**	**48 444**	**51 235**	**51 099**	**47 397**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	28 607	28 736	31 262	31 386	28 617
Räntebärande skulder	10 536	10 324	9 712	9 916	9 370
Övriga skulder och avsättningar	9 731	9 385	10 261	9 797	9 410
Summa eget kapital och skulder	**48 874**	**48 444**	**51 235**	**51 099**	**47 397**

Fastighetsbeståndet

Verkligt värde, mdkr	47,1	46,7	49,6	48,6	45,6
Taxeringsvärde, mdkr	24,2	23,5	28,5	30,9	30,5
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	966,9	966,9	986,6	986,5	966,8
Hyresskuldsgrad, %	7,1	6,8	7,0	7,3	6,2
Vakansgrad, %	11,1	10,9	11,2	10,2	9,8
Investeringar i fastigheter, mnkr	976	1 268	986	674	886
Uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93
Driftnetto per kvm[1]	1 179	1 045	1 012	1 003	1 049

[1] Beräkningen har baserats på samtliga fastigheter vid innevarande årsskifte som ägts under hela perioden. Avser fastighetsförvaltning. Avser driftnetto för fastigheter justerat för avsatta medel till framtida investeringar i befintliga hyreskontrakt.

	2024	2023	2022	2021	2020
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	1,3	-6,4	2,3	9,3	-4,9
Avkastning på eget kapital, justerad, %	5,0	3,0	2,6	3,0	2,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,3	-5,6	2,6	9,6	-4,3
Soliditet, %[2]	59	59	61	61	60
Räntetäckningsgrad, ggr[2]	4,6	4,8	4,7	8,3	6,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %[2]	21,4	20,9	18,7	17,8	18,9
Förvaltningsmarginal, %	44,1	43,5	43,8	64,0	66,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 236	1 355	1 024	984	1 032
Årets kassaflöde, mnkr	90	71	709	836	629
Medelantal anställda	494	477	441	416	413
Data per aktie (inga utspädningseffekter finns)					
Årets resultat, kr	1,80	-9,53	3,57	14,61	-7,23
Utdelning, kr	2,250	2,70	2,70	2,60	2,60
Utdelningsandel, %	63	61	80	58	61
Eget kapital, kr	141,40	142,03	154,53	155,56	141,45
Fastigheternas verkliga värde, kr	232,58	231,06	244,91	241,17	225,56
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	6,11	6,69	5,06	4,91	5,10
Årets kassaflöde, kr	0,45	0,35	3,50	1,97	4,50
Börskurs som Årets/Årets slut, kr	121,10	142,10	146,50	136,20	166,20
P/E-tal, ggr	67,3	-14,9	41,0	9,3	-23,1
Förskjuten skatt, %	89,5	99,8	98,9	89,0	98,1
Direktavkastning, %	2,56	1,9	1,8	1,5	1,6
Antal utestående stamaktier vid årets slut	202 706 823	202 706 823	202 706 823	202 706 823	202 706 823
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	202 706 823	202 706 823	202 706 823	202 706 823	202 706 823
Totalt antal aktier vid årets slut	211 271 953	211 271 953	211 271 953	211 271 953	211 271 953
EPRA nyckeltal[1]					
EPRA Earnings, mnkr	1 559	1 455	1 025	1 532	1 025
EPRA Earnings (förelagsspecifik), mnkr	1 556	1 553	1 525	1 532	991
EPRA EPS, kr	5,12	7,08	5,07	5,10	4,97
EPRA EPS (förelagsspecifik), kr	5,12	5,25	5,07	5,10	4,90
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), mnkr	37 372,7	37 484,5	40 845,1	40 648,0	37 510,3
EPRA NRV per aktie, kr	185	185	201	192	184
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde), mnkr	35 136,1	35 279,5	38 527,8	37 330,3	35 014,4
EPRA NTA per aktie, kr	174	175	190	177	173
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	32 605,9	29 798,6	31 262,0	31 085,0	29 618,5
EPRA NDV per aktie, kr	161	142	155	154	141
EPRA soliditetsgrad, %	5,0	5,7	4,5	5,9	5,7

[1] Nyckeltalen presenteras enligt rekommendationer som har definierats av EPRA, så kallade Alternativa nyckeltal. Se Definitioner av nyckeltal, Förklaringar och avstämningar av nyckeltal samt Balansräkning och Kassaflödesanalys för ytterligare information om nyckeltalen. Se nyckeltal som lämnats för varje segment som redovisas på sidorna 78–79.
[2] Enligt lånevillkoren för lån.

Alternativa nyckeltal

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

Mnkr	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020
Nettovinst från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	565	-2 535	904	3 725	-1 533
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 572	209	4 579	2 694
Schablonberäknad företagsskatt	-244	534	-229	-936	327
Nettovinst från den löpande verksamheten	**934**	**903**	**884**	**911**	**834**
Avkastning på eget kapital, justerad, %					
Årets resultat efter skatt	365	-1 927	772	3 655	-1 492
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 572	209	-2 579	2 894
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-126	-693	-46	831	-566
Årets resultat, justerad	**852**	**912**	**888**	**907**	**836**
Genomsnittligt eget kapital	28 036	30 035	31 183	29 842	30 000
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,0	3,0	2,8	3,0	2,8
Nettoskuld, mnkr					
Långfristiga räntebärande skulder	7 300	7 535	6 500	7 085	6 200
Långfristiga leasingskulder	729	721	753	707	710
Kortfristiga räntebärande skulder	2 700	2 105	2 550	2 230	2 450
Kortfristiga leasingskulder	9	8	9	9	10
Likvida medel	-675	-822	-452	-1 197	-784
Nettoskuld	**10 063**	**9 747**	**9 269**	**8 734**	**8 586**
Soliditet, mnkr					
Eget kapital	28 607	28 789	31 262	31 066	28 617
Balansomslutning	48 574	48 444	51 236	51 063	47 337
Soliditet, %	**59**	**59**	**61**	**61**	**60**
Nettobelåningsgrad fastigheter, mnkr					
Räntebärande skulder	9 500	9 455	9 050	9 230	8 950
Leasingskulder	736	729	762	716	720
Likvida medel	-675	-822	-452	-1 197	-784
Summa	**10 063**	**9 747**	**9 269**	**8 734**	**8 586**
Redovisat värde fastigheter	47 115	45 749	49 547	48 790	45 697
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**21,4**	**20,9**	**18,7**	**17,9**	**18,8**
Räntetäckningsgrad, mnkr					
Resultat före skatt	565	-2 535	904	3 725	-1 533
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 572	209	-4 579	2 694
Räntekostnader	335	289	166	189	192
Summa	**1 511**	**1 426**	**1 279**	**1 288**	**1 193**
Räntekostnader	335	289	166	189	192
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,5**	**4,9**	**7,7**	**9,3**	**9,1**

EPRA-nyckeltal

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

Mnkr	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020
EPRA Earnings, mnkr					
Förvaltningsresultat	894	1 063	1 025	1 032	984
Återläggning av värdeförändringar	613	3 572	209	-2 579	2 894
Finansiella instrument och fondemission	-331	-229	-185	-159	-182
Förvaltningsresultat	**1 176**	**1 507**	**1 113**	**1 147**	**1 096**
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-140	-74	-88	-116	-77
EPRA Earnings	**1 036**	**1 433**	**1 025**	**1 032**	**1 019**
Återläggning av jämförelsestörande poster	–	-370	–	–	-55
EPRA Earnings (företagsspecifik)	**1 036**	**1 063**	**1 025**	**1 032**	**964**
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	**5,12**	**7,08**	**5,07**	**5,10**	**4,97**
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	**5,12**	**5,25**	**5,07**	**5,10**	**4,80**
Substansvärde (EPRA NRV/NTA/NDV), mnkr					
Eget kapital enligt balansräkning	28 607	28 789	31 262	31 066	28 617
Återläggning					
Derivat enligt balansräkningen	11				
Goodwill enligt skatt[1]	-8 787	-9 695	-9 373	-9 274	-9 616
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**37 975**	**37 485**	**40 635**	**40 340**	**37 232**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	**185**	**185**	**201**	**199**	**184**
Avdrag					
Immateriella tillgångar	-23	-95	-89	-97	-127
Derivat och räntebärande skulder exklusive 50%	-6 136	-6 111	-7 275	-7 251	-6 091
Substansvärde EPRA NTA	**35 186**	**35 279**	**38 271**	**37 992**	**35 014**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	**174**	**175**	**189**	**188**	**173**
Återläggning					
Derivat enligt ovan	-11	–	–	–	–
Immateriella tillgångar enligt ovan	23	95	89	97	127
Uppskjuten skatt i samtliga led	-6 831	-6 585	-7 098	-7 029	-6 525
Substansvärde EPRA NDV	**28 607**	**28 789**	**31 262**	**31 066**	**28 617**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	**141**	**142**	**155**	**154**	**141**
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad)					
Hyresvärde vakant yta, lokaler	179	211	165	154	167
Hyresvärde vakant yta, projekt	54	74	66	29	59
Hyresvärde, lokaler	8 513	8 661	8 314	8 095	8 020
Hyresvakansgrad, %	2,1	2,5	2,0	1,9	2,1
Hyresvakansgrad projekt, %	2,1	3,1	3,0	1,4	1,5
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	**5,0**	**5,7**	**4,9**	**3,9**	**4,7**

[1] Uppskjuten skatt enligt genomsnittlig bruttoskattesats för förvaltningsfastigheter, räntederivat och övriga identifierbara tillgångar och skulder.

Affärsområden i siffror

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2024		2023		2024		2023		2024		2023		2024		2023	
Fastighetsbestånd (jämförbart bestånd)	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Stadstypiskt delägande förvaltningsegendom	1 636,6	7 567	1 494,4	7 088	540,5	5 702	507,4	5 358	412,0	4 847	410,3	4 825	2 589,1	6 469	2 412,1	6 172
Övrig fastighetsrelaterad intäkt	142,6	678	133,7	659	40,7	445	41,4	454	26,7	324	26,4	322	209,9	549	201,5	533
Hyresförluster vakanta lokaler	-92,4	-438	-86,6	-427	-50,7	-556	-30,1	-330	-81,5	-992	-61,4	-916	-224,7	-524	-200,0	-512
Kundförluster	-3,0	-3	-1,8	-9	-1,3	-21	0,7	13	-2,1	-24	-1,0	-11	-4,6	-12	-3,9	-10
Nettoomsättning	**1 502,6**	**7 126**	**1 404,1**	**6 857**	**487,7**	**5 345**	**484,0**	**5 302**	**328,3**	**3 703**	**327,9**	**3 699**	**2 318,6**	**5 933**	**2 216,0**	**5 670**
Underhåll	-11,9	-56	-19,3	-93	-16,9	-185	-22,2	-245	-8,3	-93	-5,2	-59	-37,1	-81	-46,4	-119
Drift	-98,3	-470	-88,6	-430	-141,4	-1 560	-136,9	-1 500	-45,3	-511	-45,0	-508	-275,0	-704	-270,4	-692
Administration	-56,7	-269	-54,9	-266	-49,4	-550	-49,9	-473	-21,5	-242	-13,1	-215	-126,6	-324	-117,7	-285
Fastighetsskatt	-156,3	-741	-145,0	-705	-44,8	-491	-43,9	-481	-36,2	-411	-37,5	-423	-237,5	-608	-226,2	-579
Avskrivningar	-0,7	-3	-0,6	-3	-13,4	-147	-5,8	-63	-0,5	-6	-0,4	-5	-14,5	-37	-7,3	-20
Summa fastighetskostnader	**-313,9**	**-1 488**	**-313,4**	**-1 486**	**-264,9**	**-2 903**	**-258,1**	**-2 772**	**-108,5**	**-1 202**	**-107,2**	**-1 210**	**-685,3**	**-1 754**	**-673,7**	**-1 724**
Bruttoresultat	**1 188,7**	**5 638**	**1 090,7**	**5 171**	**222,8**	**2 442**	**226,9**	**2 530**	**221,8**	**2 501**	**220,7**	**2 489**	**1 633,3**	**4 179**	**1 542,3**	**3 946**

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Antal fastigheter	22	22	5	5	4	4	29	29
Uthyrbar yta, kvm	210 867	210 867	91 249	91 081	88 662	88 657	390 778	390 605
– varav butik och restaurang	43 002	42 819	26 583	26 480	31 252	31 237	100 837	100 536
Årshyra, mnkr	1 587	1 510	531	492	395	378	2 513	2 381
Hyresvärdesmarginal, %	4,8	7,0	4,5	4,5	19,4	21,8	7,1	6,6
Yrkeskategorier, %	5,2	8,2	4,4	5,5	20,5	31,4	11,1	12,5
Antal uthyrbara garageplatser	579	619	955	986	51	51	1 585	1 656

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2024	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
Kontor	135 587	1 137	17 742	131	49 205	182	202 534	1 450
Butik och restaurang	43 002	395	26 583	352	31 252	167	100 837	914
Lager och övrigt	12 165	24	18 440	34	4 582	10	34 127	68
Garage	19 419	28	21 514	24	1 276	2	41 209	54
Bostäder	1 104	3	0	0	2 016	4	3 122	7
Totalt	**210 867**	**1 587**	**91 249**	**531**	**88 662**	**395**	**390 778**	**2 513**

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2024	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
Kontor	5 260	63,5	283	0,8	14 587	42,1	20 130	106,7
Butik och restaurang	1 054	7,6	2 949	21,4	5 661	27,0	10 664	56,0
Lager och övrigt	2 604	3,9	820	1,9	2 073	0,6	5 497	9,1
Garage	855	0,7	0	0,0	1 276	1,8	1 950	2,6
Bostäder	463	1,9	0	0,0	1 557	2,5	2 040	4,4
Totalt	**13 076**	**77,9**	**4 052**	**24,1**	**26 153**	**76,8**	**43 281**	**178,8**

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

Antal kontrakt	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	46	49	40	30	20	62	247
Butiker	12	29	12	10	13	25	101
Övrigt	382	148	101	38	28	54	709
Summa	**427**	**226**	**160**	**78**	**61**	**82**	**1 032**
Andel, %	41,4	21,9	15,5	7,6	5,9	7,9	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	2	3	1	2	1	5	14
Butiker	35	18	39	10	7	1	110
Övrigt	64	23	12	12	5	3	129
Summa	**101**	**44**	**52**	**24**	**13**	**9**	**243**
Andel, %	41,6	18,1	21,4	9,9	5,3	3,7	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5	4	5	6	3	5	28
Butiker	15	12	17	10	6	2	62
Övrigt	43	19	29	9	6	4	109
Summa	**63**	**35**	**46**	**27**	**21**	**11**	**203**
Andel, %	31,0	17,2	22,7	13,3	10,4	5,4	100,0
Huvudstaden totalt							
Kontor	53	56	47	40	30	82	308
Butiker	69	59	68	30	26	28	280
Övrigt	489	190	138	57	39	61	974
Summa	**591**	**305**	**256**	**127**	**95**	**102**	**1 478**
Andel, %	40,0	20,6	17,3	8,6	6,4	6,9	100,0

Årshyra, mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	145,2	202,9	152,5	135,5	76,9	380,5	1 093,5
Butiker	63,2	101,9	68,7	20,7	53,1	68,9	376,1
Övrigt	16,1	16,8	11,9	17,5	18,2	8,3	89,4
Summa	**202,6**	**321,0**	**219,1**	**173,7**	**148,2**	**475,1**	**1 539,7**
Andel, %	13,2	20,8	14,2	11,3	9,6	30,9	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	0,3	30,6	0,8	15,2	8,5	59,6	114,7
Butiker	60,6	26,9	47,4	37,3	19,6	7,2	201,3
Övrigt	7,5	6,0	7,0	3,6	1,3	1,0	25,5
Summa	**68,5**	**65,4**	**54,9**	**55,5**	**29,4**	**67,8**	**341,5**
Andel, %	20,1	19,1	16,1	16,2	8,6	19,9	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5,9	16,3	21,9	41,4	56,4	26,5	179,3
Butiker	25,8	25,4	46,2	33,5	17,2	11,5	159,5
Övrigt	7,3	4,5	5,6	0,9	1,6	0,7	20,5
Summa	**39,0**	**46,3**	**83,5**	**75,6**	**75,4**	**38,7**	**358,5**
Andel, %	10,9	12,9	23,3	21,1	21,0	10,8	100,0
Huvudstaden totalt							
Kontor	149,4	249,8	190,5	192,1	141,8	466,6	1 390,2
Butiker	129,5	154,0	149,9	91,7	90,1	105,3	715,0
Övrigt	31,1	28,2	24,4	21,0	21,1	10,0	134,8
Summa	**310,1**	**432,7**	**357,5**	**304,8**	**253,0**	**581,6**	**2 239,7**
Andel, %	13,8	19,3	16,0	13,6	11,3	26,0	100,0

[1] Exklusive kontraktsområden för framtida utbyggnad/ombyggnad och kontraktsområden med pågående hyresförhandlingar.
[2] Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras av företagets egen verksamhet.
[3] Exklusive bostadskontrakt.

Definitioner och ordlista

Finans

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

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

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Genomsnittskostnadsmetoden. Kostnader för konsumentvaror, som består av lagerhållande varor eller tillgångar med snarlika egenskaper och funktioner.

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

EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter skatt för moderbolagets ägare. Förvaltningsresultat före värdeförändringar med avdrag för finansiella instrument och kostnader samt bortfallen av uppskjuten skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med hänsyn till skattemässiga avskrivningar och investeringar.

EPRA Earnings (företagsspecifik) – Företagsspecifikt förvaltningsresultat efter skatt för moderbolagets ägare. Förvaltningsresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella instrument och kostnader samt bortfallen av uppskjuten skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med hänsyn till skattemässiga avskrivningar och investeringar.

EPRA LTV – Loan to Value. Långfristiga och kortfristiga förhållandet mellan räntebärande skulder enligt balansräkningen och fastighetskapital netto samt andelar i intresseföretag och gemensamma företag med avdrag för likvida medel. Förhållandet beräknas på fastighetsvärden inklusive förmedlingsprovisioner och mindre fastighetsförvärtskostnader.

EPRA NAV – Net Asset Value. Substansvärde eget kapital med återläggning av marknadsvärdet och uppskjuten skatt enligt bedömningen att bolaget kommer att bedriva sin förvaltningsverksamhet under överskådlig framtid.

EPRA NTA – Net Tangible Assets. Reviderat eget kapital med återläggning av marknadsvärdet för immateriella tillgångar, justerat för verkligt värde på uppskjuten skatt, såsom det har beräknats av moderbolagets revisorer.

EPRA NDV – Net Disposal Value. Reviderat eget kapital

Förvaltningsresultat. Förutsebara resultatkomponenter förutsebara poster och värdeförändringar minus finansiella instrument och kostnader

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

Genomsnittlig effektiv ränta. Vägt genomsnittlig kontraktsenlig ränta för samtliga krediter i balansräkningen vid årets utgång

Jämförelsestörande poster. Poster av engångskaraktär och som försvårar jämförbarhet över tiden på grund av storlek

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

Nettoinvesteringar i egna fastigheter. Nettovärde i förhållande till fastighetens redovisade värde.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt likvida medel

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

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

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

Skuldsättningsgrad. Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets utgång

Soliditet. Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning

Specialiserat kapital. Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Överskottsgrad. Driftsnetto i procent av nettoomsättning (exklusive förvaltningsfastigheter och projektfastigheter).

Aktie

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

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

EPRA EPS. EPRA Earnings i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

EPRA EPS (företagsspecifik). EPRA Earnings (företagsspecifik) i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

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

Genomsnittligt antal utestående aktier. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

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

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

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

Utdelningsandel. Utdelning i förhållande till nettovinst från continuing verksamheter.

Utestående aktier. Samtliga aktier minus det antal som innehas av bolagets köpta aktier. Återköpta aktier räknas inte som utestående. Återköpta aktier räknas som utestående i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Fastighet

Fastighetsyta. Det område som kan bebyggas enligt gällande detaljplan eller motsvarande bestämmelse samt inkluderar bedömd mervärdesskattepliktig uthyrningsyta.

CBD, Central Business District. En stads mest centrala del för kommersiella kontors- och butiksverksamheter.

Direktavkastning fastigheter. Driftnetto i förhållande till bokfört värde på fastigheter.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minskat med driftskostnader hyresförmedlingsfastighetsförvaltningens resultatandel.

EPRA Vakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total uthyrbar yta. Pågående utvecklingsprojekt är exkluderade.

Fastighetsrelaterad tillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsrelaterat.

Hyresförlust. Förlust av intäkt orsakad till följd av vakanta lokaler.

Hyresvärdesgrad. Värdet av hyra uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Jämförbart bestånd. Under året ovychade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter exkluderas och förvaltningsfastigheter som projekterats för omfattande ombyggnad.

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till under förutsättning att transaktionen gjorts mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningshänseende kallas detta för verkligt värde.

Nyuthyrning. Under året bokfört årshyresvärde med nyhyresgäst, annan än den hyresgäst som hyrde lokalen tidigare eller förnyelse av förtrakt som tidigare varit aktivt.

Omförhandling. Helt eller delvis nytt hyresavtal med befintlig hyresgäst, vars tidigare avtal löpt ut.

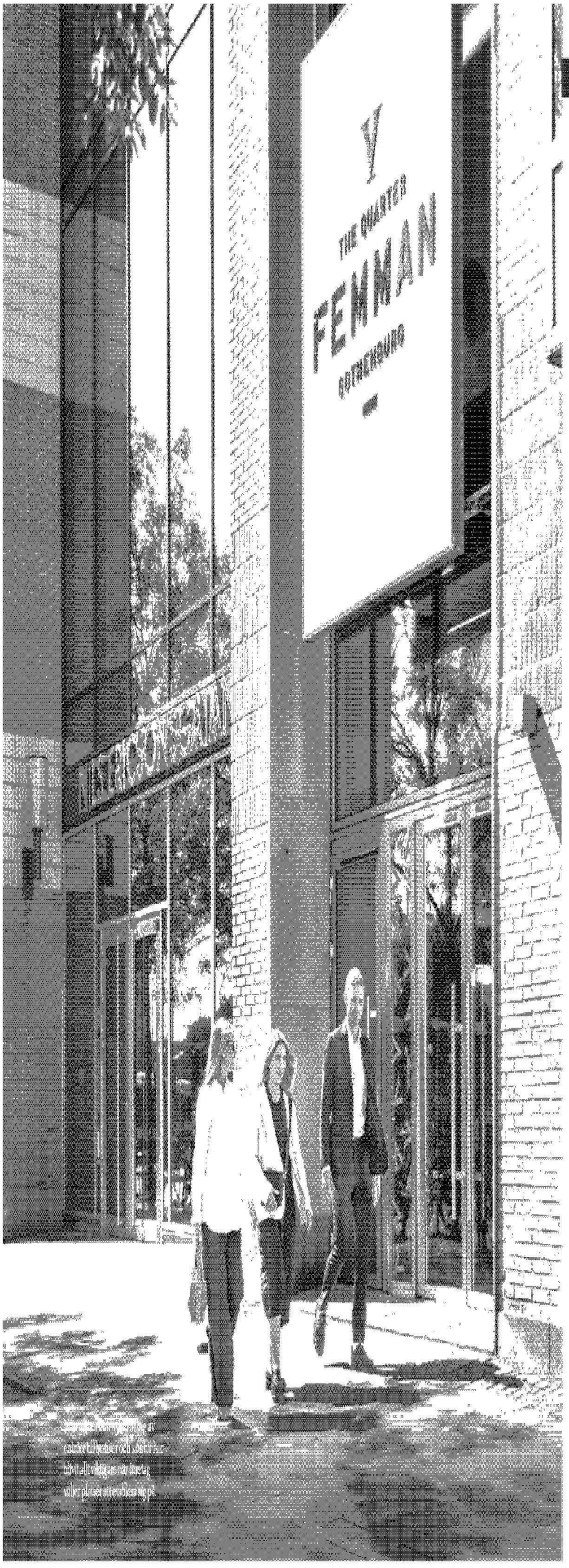
Omsättningsrelaterad tillägg. Hyra, utöver garanterad minimihyra, som baseras på en procentsats eller motsvarande omräkning.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Värdeförändringar. Fastighetsrelaterade nedskrivningar/återföringar.

Vakansgrad. Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Bokförda årshyror inklusive tillägg för förbrukningsavgifter vid årets utgång med avdrag för hyresrabatter. Vakanta lokaler redovisas till marknadsvärde.



Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

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

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

Aktien och ägarna

Huvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap och ingår i segmentet Basic Materials. Per den 31 december 2024 uppgick bolagets marknadsvärde till 1 056 360 005 kronor, fördelat på totalt 211 971 963 aktier, vilket gav ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna var 208 001 709 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 3 270 724 C-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är L E Lundbergföretagen AB med 44,7 procent av totala utestående aktier och 88,6 procent av röstetalet. Utöver L E Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt att omvandlingsförbehållet i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier, under året har omvandling skett av 2 C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman, inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och ingås överlåtelse- eller lösningsklausuler till förmån för ledande befattningshavare.

Återköp av egna aktier

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

Årsstämma

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

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

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

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

Årsstämman 2024 hölls den 21 mars 2024. I totalt 692 aktieägare som företrädde 139 915 945 A-aktier och 3 270 507 C-aktier var företrädda. De representerande totalt 99 652 260 röster motsvarande 95 procent av det totala antalet utestående röster. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 2,70 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och revisorer för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman att godkänna ersättningsrapporten för 2023 samt bemyndigande styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2025 hålls i Stockholm den 20 mars 2025.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen valberedning i bolaget. Huvudstaden tillämpar därför undantaget i Kodens regel om valberedning och har istället beslutat att Huvudstadens huvudägare, L E Lundbergföretagen AB, Huvudstadens fortsatta avseende valberedning är en avvikelse från Koden. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid årsstämma, styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden. Förslag på revisorn samt revisorsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på Huvudstadens hemsida. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

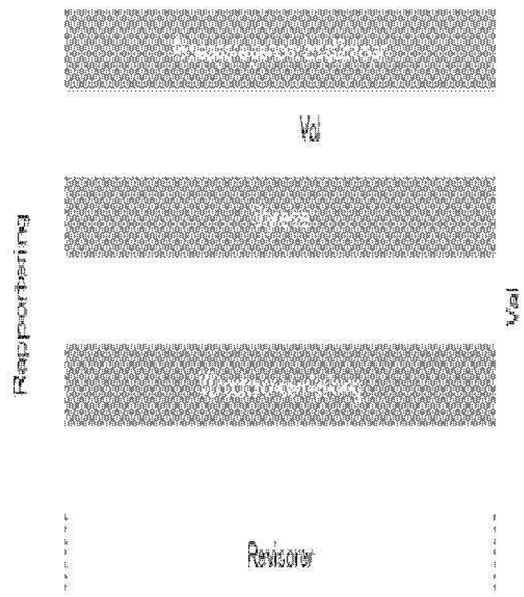
Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Kodens om Mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ändamålsenlig sammansättning. De bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund ska vara präglad av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

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

Styrelsens sammansättning

Huvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Huvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts uppfylla kompetens-, erfarenhet och bakgrund. Från föregående årsstämman har endast VD ingått i styrelsen och han är den ende som är beroende i förhållande till bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1993 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna är kvinnor vilket är i förhållande till den största aktieägaren L E Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Shoshana Wodiani). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 88–89. Huvudstadens advokat är Bas som styrelsens sekreterare.

HUFVUDSTADENS STYRNINGSSTRUKTUR



Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

Styrelsens arbete

Under 2024 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas exempelvis frågor av principiell eller större ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på bolagets fastighetsportfölj, projektutveckling- och fastighetsförvaltningsstrategier, fastighetsvärdering, samt förvärv och investeringar. Några övriga återkommande ämnen som behandlas under året är större pågående projekt, bland annat det stora utvecklingsprojektet Johanna, samt hållbarhetsfrågor inklusive förberedelser inför CSRD-rapportering och genomförande av dubbelväsentlighetsanalys. Tillvägagångssättet bolaget deltar i styrelsens sammanträden säsom föredragande.

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

[1] Under året har styrelsen haft sju möten, varav ett per capsulam.

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

Styrelseutskott

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

Koncernledning

VD leder verksamheten i enlighet med den anlitade arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att löpande och tillräcklig, tillförlitlig och relevant information och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer samt chefen för ekonomi/finans, Affärsutveckling, Hållbarhet och Kommunikation/IR. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 90–91.

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

Revision

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

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

Ersättningar

Styrelsen

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

Koncernledningen

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

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

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

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

Bonus

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

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

Intern kontroll över finansiell rapportering

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

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

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Huvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning, såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policyer och riktlinjer, som till exempel bokslutsinstruktion, informationspolicy och redovisningshandbok, införlivas och säkerställs att de är kända och tillämpas av berörda medarbetare. Huvudstaden har en uttalad värdegrund som bygger på ansvar, mod, engagemang och respekt. Värdegrunden är väl förankrad i organisationen och ligger till grund för hur vi arbetar och agerar i vardagen. Huvudstadens system för intern kontroll omfattar kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollåtgärder, information och kommunikation samt uppföljning.

Huvudstaden är även medlem i IFVs Ekobrottscentrum och har därmed skrivit under de sex principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative).

Riskhantering och bedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och bedömer Huvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga risker är relevanta och fastställer styrelsen, koncernledningen ansvarar för hanteringen av risker för att den finansiella rapporteringen. Styrelsen analyserar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering, för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Huvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiering, fastighetsprojekt och skattehantering.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

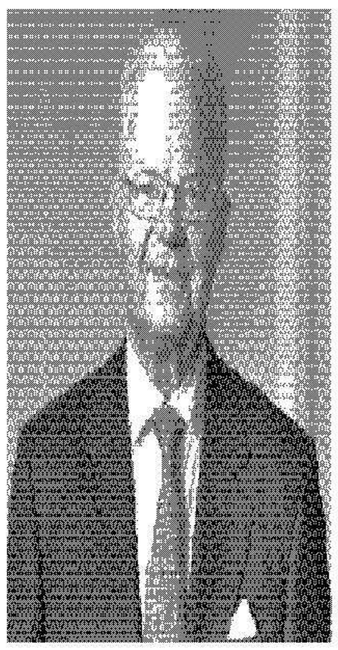
Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen flödar från styrelse och ledning, bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela koncernen och för enskilda enheter.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

Uppföljning

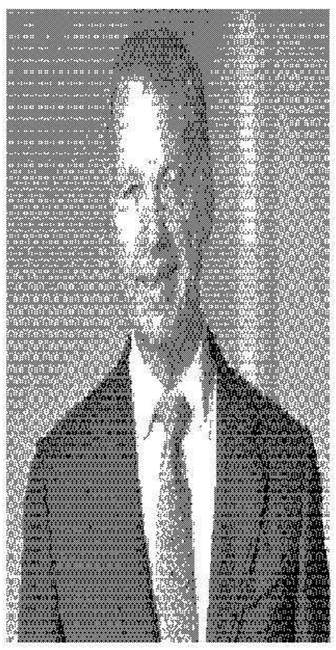
Huvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar. Ansvaret för att genomgångar sker, att frågor till organisationen och ta del av controllerfunktionens arbete, för att följa upp identifierade risker och säkerställa att åtgärder vidtas för att förbättra den interna kontrollen tillhör styrelsens arbetsuppgifter. Huvudstaden har valt att inte inrätta någon särskild funktion för internrevision. Bedömningen är att den interna kontrollen på bästa sätt säkerställs genom att styrelsen och ledningen har god insyn i och kontroll över verksamheten. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision därmed inte är motiverad. Beslutet omprövas årligen.

Styrelse och revisorer

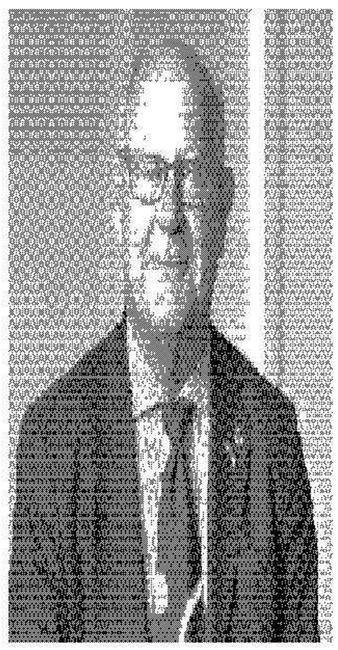
Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av bolagsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Huvudstadens största aktieägare L E Lundbergföretagen AB. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden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



Fredrik Lundberg
f 1951. Civilekonom, civilingenjör, civilekonom och hedersdoktor.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i
L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Fastighets AB Balder och
AB Industrivärden. Vice styrelseordförande i
Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i
L E Lundbergföretagen AB, Fastighets AB
L E Lundberg och Skanska AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare
(L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 930 810 aktier
(egen och närståendes).[1]

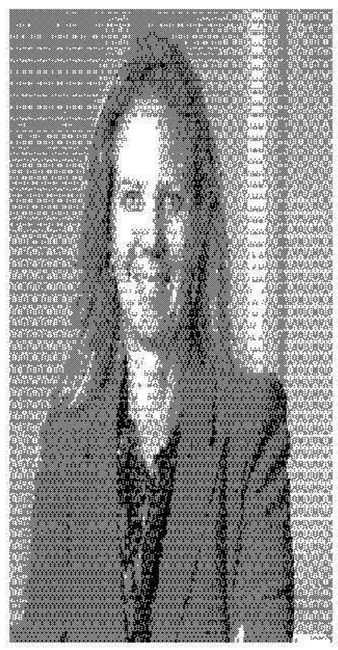


Claes Boustedt
f 1962. Civilekonom.
Ledamot sedan 2008.
Vice verkställande direktör i
L E Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i L E Lundberg
Kapitalförvaltning AB.
Styrelseledamot i Atrium Ljungberg AB, Fastighets AB
Balder och Sandvik AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men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



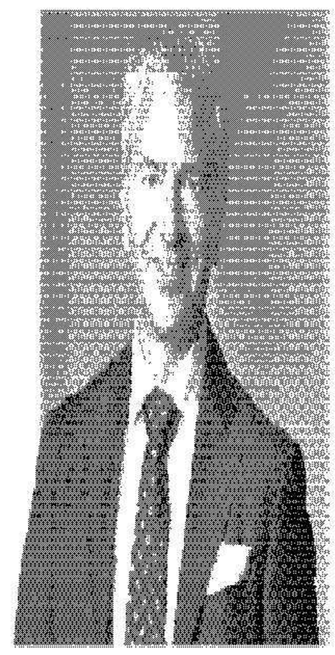
Peter Egardt
f 1949. Filosofie doktor.
Ledamot sedan 2003.
Ledamot i Riksbankens expertråd sedan 2018.
Ordförande för Stockholms Konstnärliga Högskola och Svenska Litteratursällskapet.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och chefredaktör för Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskammarnas förbund.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen samt större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 92 000 aktier.

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

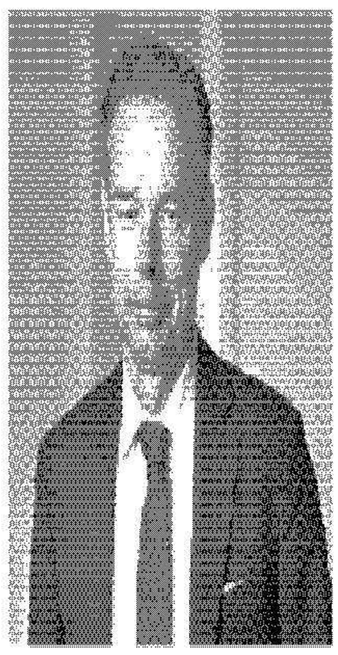


Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Styrelseordförande i Fastighets AB L E Lundberg och J2L Holding AB.
Styrelseledamot i Hufvudstaden AB, L E Lundbergföretagen AB och Svenska handelsbanken AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 605 138 aktier (egen och närståendes).[1]

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



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



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

Sten Peterson
f 1965. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Förvaltnings AB Lundern, J2L Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör i Förvaltnings AB Lundern.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

REVISORER

PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig

Magnus Svensson Henryson

f 1969. Auktoriserad revisor.

SEKRETERARE

Mattias Karlsson

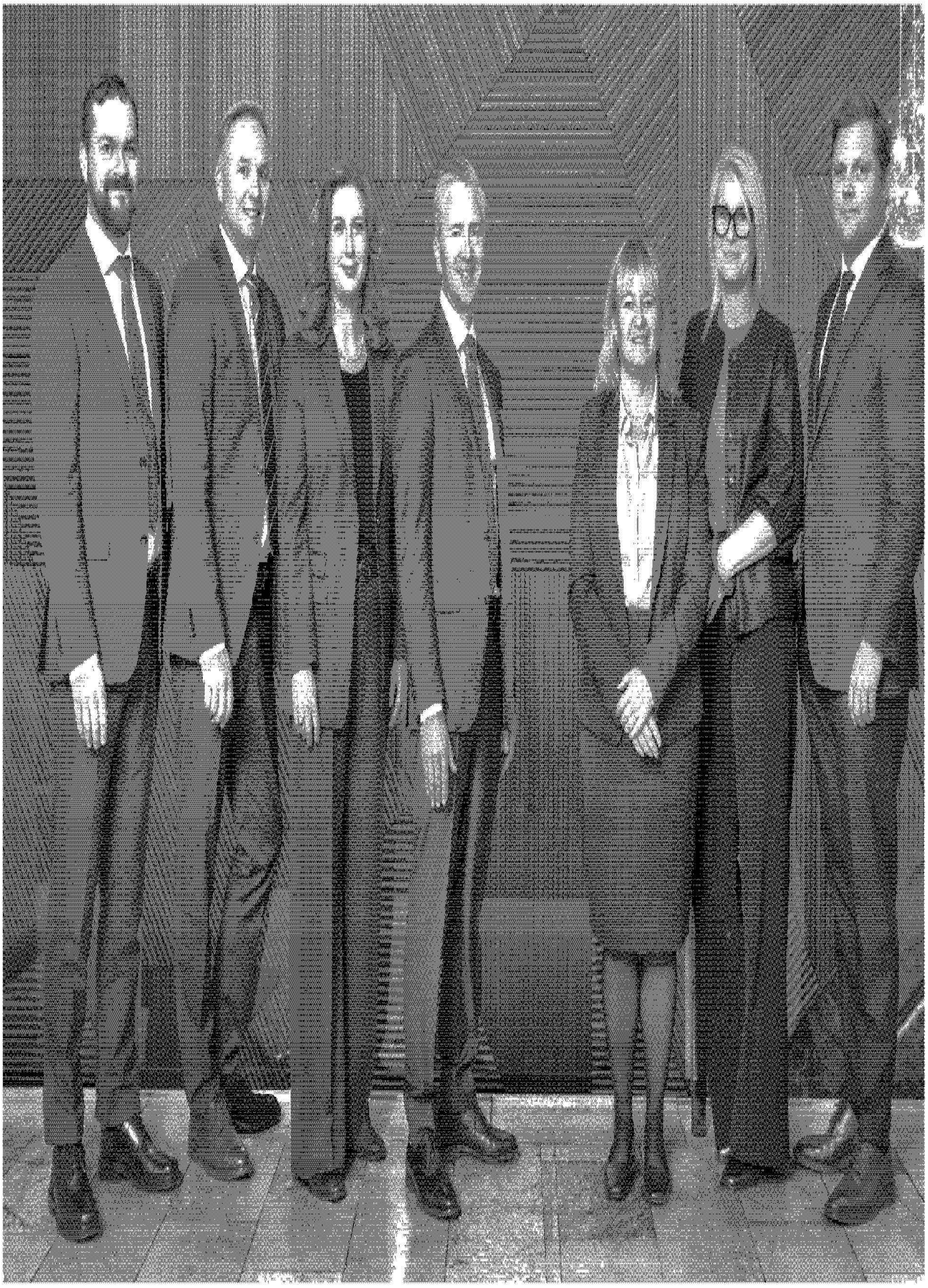
f 1985. Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB. Styrelsens sekreterare sedan 2008.

[1] L E Lundbergföretagen AB innehar tillsammans 56 486 015 aktier i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg med närstående innehar cirka 71 procent av rösterna och Louise Lindh med närstående innehar cirka 11 procent av rösterna i L E Lundbergföretagen AB.

STYRELSE OCH REVISORER

KONCERNLEDNING

Koncernledning



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

Ulrika Frisk
f 1978. Examen inom HR. Chef HR, anställd 2020
Innehav Huvudstaden: –

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

Fredrik Ottosson
f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Fastighet, anställd 2016.
Innehav Huvudstaden: 1 500 aktier.

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

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

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

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

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

Stabilitet och låg risk

Aktiekapital

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

Aktiestruktur

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie och serie C har 1/10 röster per aktie. Det finns inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktierna av serie A noterades på Stockholms Fondbörs 1958 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C noterades 1936 och avnoterades i slutet av januari 2023 och är begränsat från Nasdaq Stockholm.

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

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

Ägarstruktur

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

Per den 31 december 2024 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 190 667 043 aktier motsvarande 87,9 procent av totalt antal utestående aktier och 96,5 procent av antalet röster. Av dessa var 56 svenska institutioner och företag som tillsammans hade ett innehav på 145 427 936 aktier motsvarande 71,9 procent av antalet utestående aktier och 96,5 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 36. Deras innehav uppgick till 30 945 787 aktier motsvarande 15,1 procent av antalet utestående aktier och 3,0 procent av antalet röster. Därutöver fanns det tolv privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare med skilda under året från 2 till 16 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköp av aktier

Sedan årsstämman 2008 har styrelsen haft stämmans mandat att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2024. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 8 985 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2024 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning

Kursen på A-aktien den 31 december 2024 var 121,30 kronor och totala marknadsvärden för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 25 595 miljoner kronor. Under året omsattes i genomsnitt 46 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm, vilket motsvarar 23 procent (22) av det totala antalet utestående aktier. Bolagets omsättningshastighet, som är förhållandet till aktier som fritt är föremål för handel på Nasdaq Stockholm, så kallad free float, uppgick till 143 procent (149). Vanlig handelslott är normalt 1 aktie, genomsnittet 182 000 aktier i Hufvudstaden (180 000).

Utdelning

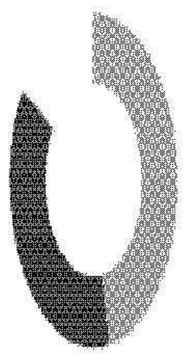
Ett av bolagets finansiella mål är att Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än 50 % av koncernens kvarvarande verksamheters, exklusive förvaltningsresultat, andel av koncernens resultat efter skatt. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till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

Ägarstruktur per 31 december 2024

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1–999	27 660	87,7	4 230 965	2,0
1 000–9 999	3 535	10,8	7 843 480	3,6
10 000–99 999	284	1,2	10 822 390	5,1
100 000–	109	0,3	173 635 858	85,1
Utestående aktier	**31 559**	**100,0**	**202 306 933**	**95,8**
Hufvudstaden			8 985 000	4,2
Samtliga emitterade aktier			**211 271 933**	**100,0**

Källa: Euroclear Sweden.

Ägarfördelning



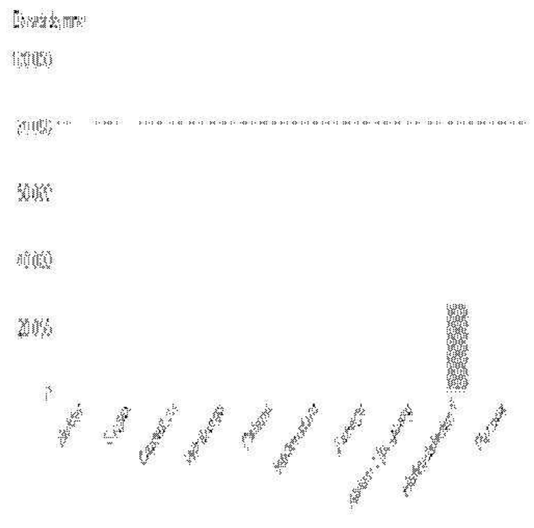
De största ägarna per 31 december 2024

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, % Kapital	Röster	Emitterade aktier, % Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	87 211 355	8 177 680	95 469 015	47,2	68,6	45,2	67,9
AMF	18 300 000	0	18 300 000	9,4	1,9	9,0	1,8
State Street Bank and Trust	6 619 301	0	6 619 301	3,2	0,5	3,1	0,6
BNY Mellon	4 156 853	0	4 156 853	2,1	0,1	2,0	0,4
JP Morgan Chase Bank	4 025 220	0	4 025 220	2,0	0,4	1,9	0,4
Familjen Lundbergs investmentbolag	3 533 415	89 325	3 622 740	1,8	1,0	1,7	1,0
Handelsbanken Fonder	2 924 771	0	2 924 771	1,4	0,3	1,4	0,3
Alecta Pensionsförsäkring	2 831 978	0	2 831 978	1,5	0,3	1,3	0,3
Spiltan Fonder	2 146 812	0	2 146 812	1,1	0,3	1,0	0,2
Skogsstyrelsen	2 050 000	0	2 050 000	1,0	0,2	1,0	0,2
Swedbank Robur Fonder	1 959 525	0	1 959 525	0,9	0,2	0,9	0,2
Övriga aktieägare	58 190 022	26 719	58 196 741	28,7	6,0	27,5	5,9
Utestående aktier	**194 036 209**	**8 270 724**	**202 306 933**	**100,0**	**100,0**	**95,8**	**99,1**
Hufvudstaden, egna innehav	8 985 000		8 985 000			4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	**203 001 209**	**8 270 724**	**211 271 933**			**100,0**	**100,0**
Röststal (exkl egna innehav)	194 036 209	827 072 (463)	1 021 108 (672)				
Röststal (inkl egna innehav)	203 036 209	827 072 (463)	1 030 108 (672)				

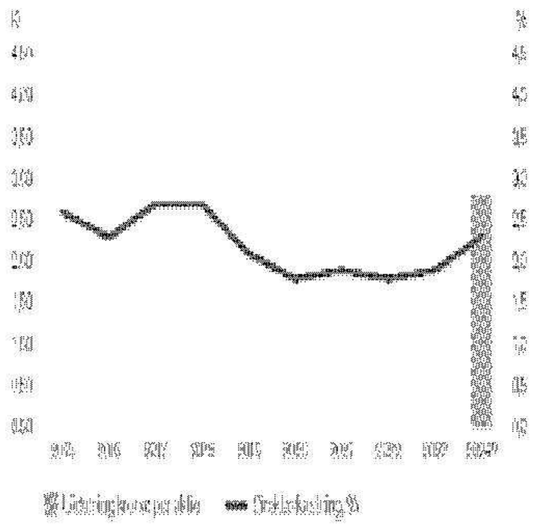
Källa: Euroclear Sweden.

De största börsnoterade fastighetsbolagen

Per 31 december 2024

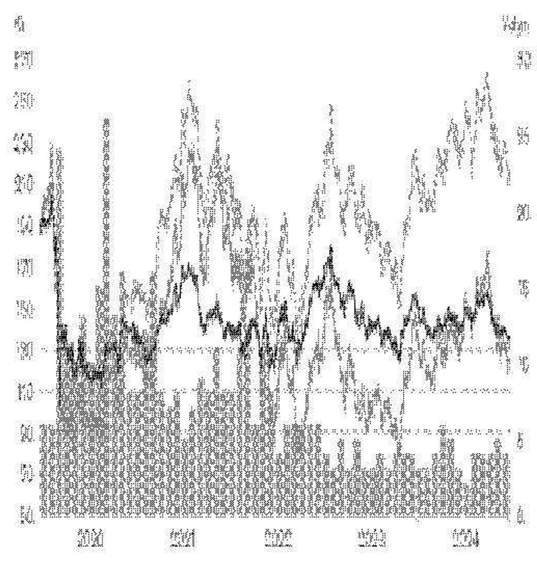


Utdelning och direktavkastning



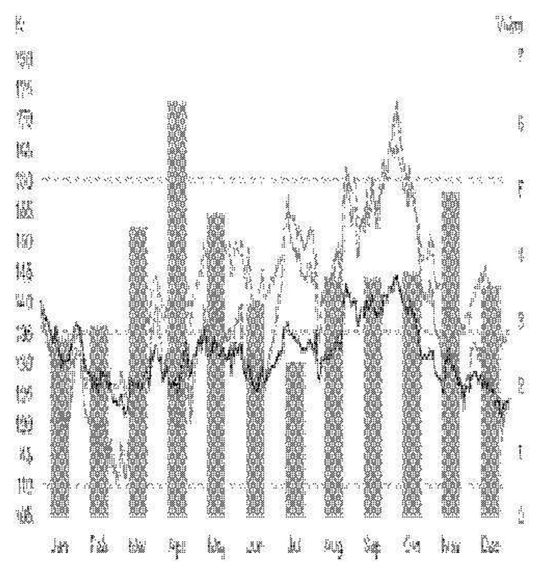
Aktiens utveckling och omsättning 2020–2024

Inklusive utdelning i jämförelse med index



Aktiens utveckling och omsättning 2024

Inklusive utdelning i jämförelse med index



Årsstämma

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

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

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

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

Utdelning

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

Kalendarium

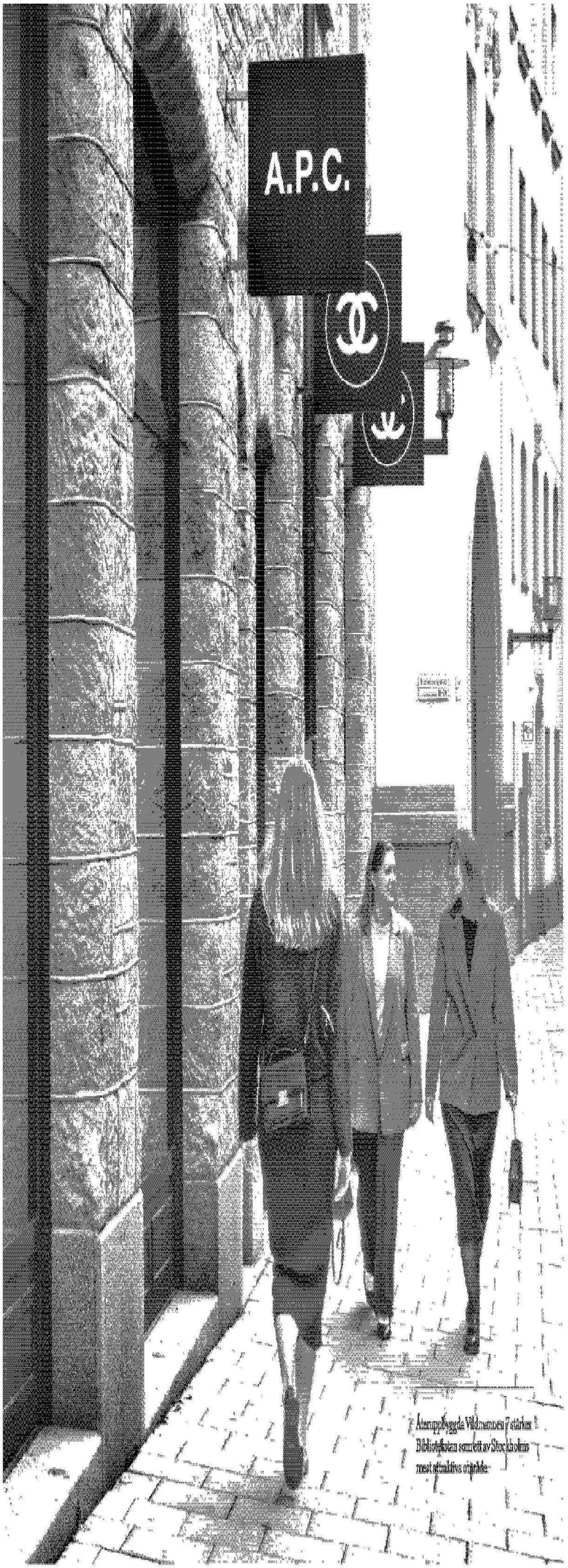
Delårsrapport jan–mar 2025	8 maj 2025
Halvårsrapport jan–jun 2025	21 augusti 2025
Delårsrapport jan–sep 2025	6 november 2025
Bokslutskommuniké för 2025	12 februari 2026
Årsredovisning för 2025	februari 2026

Kontaktpersoner

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

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

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



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

Hållbarhetsnoter

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

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen är upprättad i Huvudstadens årsredovisning, sidorna 8–9, 28–33, 40 samt 86–109. Dessa sidor utgör även den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsnoterna på sidorna 96–109 innehåller kompletterande information och detaljerade upplysningar som efterfrågats av bolagets revisor. Vissa upplysningar som omfattas av revisorns granskning framgår av sidan 109.

Omfattning och avgränsning

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela koncernen. Främst presenteras hållbarhetsinformation från den verksamhet som bolaget själv bedriver och direkt påverkar ur ett hållbarhetsperspektiv, det vill säga Huvudstadens egna verksamhet, områden och projekt. Uppgifter om Nivå Retail presenteras när det är särskilt viktigt för helhetsbilden av Huvudstadens hållbarhetsarbete. Till exempel när det gäller utsläpp, leverantörskedjan eller medarbetare. Data som samlas in från olika butiker ingår koncernkontoret enhetligt utifrån interna riktlinjer.

Verksamheter som står utanför Huvudstadens direkta kontroll, som leverantörer eller kunder, ingår inte i redovisningen. Uppgifter om hantering och krav ställda av Huvudstadens leverantörer ingår i bedömningen av risk och väsentlighet.

Redovisningsramverk

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsarbetet är en av Huvudstadens övergripande strategier för att nå sina mål. Det är integrerat i verksamhetsplaneringen och styrs av koncernledningen. Hållbarhetschefen leder hållbarhetsarbetet och rapporterar till styrelsen. Hållbarhetschefen bereder hållbarhetsmål och styr arbetet mot de uppsatta målen. Uppföljning mot hållbarhetsmål, beslutade av representanter från olika avdelningar inom organisationen, sker via ledningsgruppen. Hållbarhetschefen rapporterar direkt till koncernledningen. Hållbarhetschefen rapporterar direkt till CFO. Det säkerställer en effektiv och transparent styrning och informerar löpande koncernledningen om utfall och utvecklingen av hållbarhetsarbetet.

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

Strategi och policyer

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

Ramar för hållbarhetsarbetet

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

Uppförandekod

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

Alla medarbetare genomgår utbildning kring vår uppförandekod i introduktionsprogrammet för nyanställda och genomför därefter utbildning som bland annat omfattar hållbarhetsarbetet, uppförandekoden och andra policyer samt hur avvikelser rapporteras. Det är prioriterat att följande finansiella risker kring klimatet och dess långsiktiga påverkan på organisationen hanteras: introduktionsdagar. Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras till närmaste chef eller vid behov på annat sätt så att det är möjligt för alla anställda att anmäla misstänkta överträdelser anonymt.

NK Retail har ett eget introduktionsprogram för medarbetare som inkluderar utvalda policyer.

Uppförandekoden och gällande policyer är grundläggande arbetsredskap för att säkerställa att Huvudstadens verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Uppförandekoden, miljöpolicyn och insatsvarorsdirektivet är publika och finns tillgängliga på Huvudstadens hemsida. Övriga policyer görs tillgängliga och kända för berörd personal.

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen

En förutsättning för Huvudstadens arbete med att kartlägga och analysera väsentliga hållbarhetsområden är att involvera våra intressenter. Utifrån ett hållbarhetsperspektiv är hyresgäster, medarbetare, ägare och andra investerare, affärspartners och samhället de mest väsentliga parterna att föra en dialog med eftersom de påverkas av vår verksamhet eller har en åsikt om vilka hållbarhetsfrågor vi bör fokusera på. Vi arbetar också för att motsvara deras förväntningar på oss. Vi har kontinuerlig löpande dialog med våra kunder genom möten, enkäter och andra dialogforum och räknar därför med att få in deras åsikter och synpunkter på vårt hållbarhetsarbete löpande under exempelvis hyreskontakten, leveransmöten, hållbarhetsråd och avtalsgenomgången samt i den vardagliga kontakten med medarbetare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och aktörer i samhället. Dessutom mäter vi årligen dessa externa aspekter från olika hållbarhetsområden. Till exempel träffar vi konsulter och företag inom energi och klimat, bygg och fastigheter, bank och finans samt myndigheter på olika nivåer. Dialoger med intressenter informerar vi om Huvudstadens hållbarhetsarbete och dess resultat.

Huvudstadens prioriterade intressenter

Dessa intressenter har prioriterats i väsentlighets- och påverkansanalysen och har identifierats som mest centrala utifrån Huvudstadens verksamhet.

Prioriterade intressenter	Nyckelfrågor	Dialogform
Hyresgäster	• Hög servicenivå • Energianvändning • Klimatpåverkande utsläpp • Avfallshantering • Specifika insatser inom lowercarbonkoncepten • Stadsutveckling	• Kundnöjdhetsundersökning • Hyresgästmöten • Nyhetsbrev • Events hyresgäster
Medarbetare	• Mångfald och likabehandling • Samtalskampanjen • Kompetensutveckling • Arbetsmiljö • Ledarskap	• Medarbetarsamtal • Medarbetarundersökningar • Personalträffen • Konferenser
Ägare och andra investerare	• Långsiktig affärsstrategi • Transparens och hållbarhetsrisker och -möjligheter, hållbarhetsrelaterade och kommunikation • Specifika insatser inom lowercarbonkoncepten • Affärsetik	• Årsstämma och andra stämmor • Årsredovisning och kvartalsrapporter • Investerarträffar
Affärspartners	• Hållbarhetsrisker i ingående samarbeten • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor	• Upphandlingar och avtal • Uppförandekod • Leverantörsbedömningar
Samhälle	• Ta ansvar för påverkan från verksamheten • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Specifika insatser inom lowercarbonkoncepten	• Årsredovisning • Hemsida • Media

HÅLLBARHETSNOTER

VÄSENTLIGHETS- OCH PÅVERKANSANALYS

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

Väsentlighets- och påverkansanalys

Huvudstadens väsentlighetsanalys utgår från ett totalt hållbarhetsperspektiv där påverkan på en rad olika hållbarhetsområden har bedömts. Syftet är att identifiera de områden där bolagets hållbarhetspåverkan är mest betydande. Analysen resulterade i identifierade hållbarhetsområden med högt till mycket högt betydelse för Huvudstaden och bolagets intressenter samt bolagets möjlighet att skapa lönsam, hållbar utveckling. Efterföljande analyser har utgått från de högprioriterade områdena. För att kunna bedöma vilka hållbarhetsområden som är väsentliga för det hållbarhetsrelaterade redovisningsinnehållet genomförs en bedömning av vilka områden där bolagets hållbarhetspåverkan är mest betydande. Analysen resulterade i identifierade hållbarhetsområden med högt till mycket högt betydelse för Huvudstaden och bolagets intressenter samt bolagets möjlighet att skapa lönsam, hållbar utveckling. Efterföljande analyser har utgått från de högprioriterade områdena. För att kunna bedöma vilka hållbarhetsområden som är väsentliga för det hållbarhetsrelaterade redovisningsinnehållet genomförs en bedömning av vilka områden där bolagets på

KPIerna för omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter beräknas enligt följande:

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

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

Tillämpliga ekonomiska verksamheter
7.1/3.1 Uppförande av nya byggnader (T1 relevant till CCM och CCA, 3.1 relevant i WTR)
7.2/3.2 Renovering av befintliga byggnader (T2 relevant till CCM och CCA, 3.2 relevant i WTR)
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader
7.5 Installation, underhåll och reparation av tekniken och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
7.7 Förvärv och fastighetsägande av byggnader

Tabellförklaringar
Kolumn 2
Ekonomiska verksamheter och relevanta miljömål (se rader)

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

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

Kolumn 19–20
E: Möjliggörande verksamhet
T: Övergångsverksamhet

Allmänt
Streck (–): Ej tillämpligt

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

Omsättning 2024

Ekonomiska verksamheter (1)		Absolut omsättning, år N	Andel omsättning, år N	Väsentlig bidrag						Inga väsentliga bidrag						Andel omsättning, år N-1	Förenlig med taxonomin (A.1 eller A.2)	Möjliggörande verksamhet	Övergångsverksamhet
	Kod(er)			Begränsning av klimatförändringar (KF)	Anpassning till klimatförändringar (KF)	Vatten- och marina resurser (VMR)	Den cirkulära ekonomin (DCE)	Föroreningar (FÖR)	Biologisk mångfald och ekosystem (BME)	Begränsning av klimatförändringar (KF)	Anpassning till klimatförändringar (KF)	Vatten- och marina resurser (VMR)	Den cirkulära ekonomin (DCE)	Föroreningar (FÖR)	Biologisk mångfald och ekosystem (BME)				
Enhet		mnkr	%	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Ägande och förvaltning av byggnader	CCM 7.7	476	16	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	0	9	-	-
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		476	16	16	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	0	11		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav övergångsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				El; N/EL	El; N/EL	El; N/EL	El; N/EL	El; N/EL	El; N/EL										
Ägande och förvaltning av byggnader	CCM 7.7	1 774	58	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								60		
Omsättningen, hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 774	58	58	-	-	-	-	-								60		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 250	73	73	-	-	-	-	-								73		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		823	27																
TOTALT (A+B)		3 073	100																

Kapitalutgifter 2024

Ekonomiska verksamheter (1)		Absolut kapitalutgifter år N	Andel kapitalutgifter år N	Väsentlig bidrag						Inga väsentliga bidrag						Andel kapitalutgifter år N-1	Förenlig med taxonomin (A.1 eller A.2)	Möjliggörande verksamhet	Övergångsverksamhet
	Kod(er)			Begränsning av klimatförändringar (KF)	Anpassning till klimatförändringar (KF)	Vatten- och marina resurser (VMR)	Den cirkulära ekonomin (DCE)	Föroreningar (FÖR)	Biologisk mångfald och ekosystem (BME)	Begränsning av klimatförändringar (KF)	Anpassning till klimatförändringar (KF)	Vatten- och marina resurser (VMR)	Den cirkulära ekonomin (DCE)	Föroreningar (FÖR)	Biologisk mångfald och ekosystem (BME)				
Enhet		mnkr	%	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Tillverkning av teknik för förnybar energi	CCM 3.1	4	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	3	6	-	-
Reparation av byggnader och anläggningsmaskiner	CCM 3.3	3	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	0	5	-	-
Tillverkning av batterier	CCM 3.4	9	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	0	1	-	-
Anläggning av infrastruktur för elbilsladdning	CCM 3.5, CCA 7.4	50	3	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	J	1	-	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		66	4	4	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	J	1			
Varav möjliggörande verksamheter		9	1	1	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	J	1	7		
Varav övergångsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-			T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				El; N/EL	El; N/EL	El; N/EL	El; N/EL	El; N/EL	El; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1, CCA 7.1	6	1	El	El	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							23			
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2, CCA 7.2	330	18	El	El	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							32			
Transmissionsutbyggnad	CCM 6.15, CCA 6.13	16	1	El	El	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							5			
Anläggning av laddstationer	CCM 7.4, CCA 7.3	1 624	86	El	El	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							40			
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 977	106	106	-	-	-	-	-							84			
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1 975	99	99	-	-	-	-	-							85			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		16	1																
TOTALT (A+B)		2 001	100																

	Taxonomitillämplig (proxy)	Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)
CCM	5%	0%
CCA	3%	0%
WTR		
CE	0%	0%
PPC		
BSE		

Driftutgifter 2024

Ekonomiska nyckeltal (1)	Belopp (SEK)	Andel (%)	Andel av driftutgifter i Taxonomin, Art 8 (2022/4) (%)	Substantiellt bidrag till klimatförändringen (CCM)		Substantiellt bidrag till anpassning till klimatförändringen (CCA)		Substantiellt bidrag till hållbar användning och skydd av vattenresurser och marina resurser (WTR)		Substantiellt bidrag till omställning till en cirkulär ekonomi (CE)		Substantiellt bidrag till att förebygga och begränsa föroreningar (PPC)		Substantiellt bidrag till skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BIO)		Skadligt för någon av miljömålen (DNSH)	Taxonomianpassad verksamhet (A.1) eller miljömässigt hållbar verksamhet (A.2) (2022/4) (%)	Taxonomianpassad verksamhet (A.1) eller miljömässigt hållbar verksamhet (A.2) (2022/4) (%)
Enhet		SEK	%	JA/NEJ		JA/NEJ		JA/NEJ		JA/NEJ		JA/NEJ		JA/NEJ		JA/NEJ		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																		
A.1 Taxonomianpassade verksamheter																		
Äganderätt till fastigheter	2 224 972	0	0	J	M	NEJ	NEJ	M=NEJ	NEJ	-	J	-	-	-	-	J	0	-
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomianpassade) verksamheterna (A.1)		0	0	EL	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0	
Ökning av tillgångar för verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0
Förvärv av tillgångar och fastigheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-	-
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)				Ej NEJ	Ej NEJ	Ej NEJ	Ej NEJ	Ej NEJ	Ej NEJ									
Äganderätt till fastigheter	1 074 613 247	64	64	EL	EL	N=EL	NEJ	N=NEJ	NEJ								97	
Driftutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2)		64	64	EL	-	-	-	-	-								97	
A. Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		65	76	EL	-	-	-	-	-								78	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																		
Driftutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		35	37															
TOTALT (A+B)		64	100															

	Taxonomianpassade (2022/4)	Miljömässigt hållbara (taxonomianpassade)
CO_2	14%	93%
CO_2	9	55%
HFC		
CC		
PFC		
SF6		

Klimat-, energi- och fossilgasrelaterade verksamheter		
Rad	Klimatrelaterade verksamheter	Ja/Nej
1.	Förvärv av, äganderätt till och drift av byggnader med tillstånd för användning (bygglov) som färdigställts före den 31 december 2020 och som har en primärenergianvändning som fastställts för närmast lägre energiprestandaklass än A (NZEB) enligt det nationella byggnadsregistret.	Nej
2.	Förvärv av, äganderätt till och drift av byggnader med tillstånd för användning (bygglov) som färdigställts före den 31 december 2020 och som har en primärenergianvändning som fastställts för de 15 % av det nationella byggnadsbeståndet med de bästa värdena för fossil primärenergi (PEF) enligt det nationella byggnadsregistret.	Nej
3.	Förvärv av, äganderätt till och drift av byggnader med tillstånd för användning (bygglov) som färdigställts före den 31 december 2020 och som har en primärenergianvändning som fastställts för de 15 % av det nationella byggnadsbeståndet med de bästa värdena för förnybar primärenergi (RPEF) enligt det nationella byggnadsregistret.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4.	Produktion av, import av, export av, upphandling av och användning av bränslen med fossilgas som huvudsaklig energikälla.	Nej
5.	Förvärv av, äganderätt till och drift av anläggningar för produktion av värme/kyla med fossilgas som huvudsaklig energikälla.	Nej
6.	Förvärv av, äganderätt till och drift av kraftvärmeanläggningar för kombinerad produktion av el och värme/kyla med fossilgas som huvudsaklig energikälla.	Nej

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Scenarioanalyser

Scenarioanalyserna baseras på två olika klimatscenarion – ett scenario där utsläppen i stort närmar sig dagens nivåer (RCP 8.5) och ett scenario där vi lyckas att uppfylla Parisavtalet (RCP 2.6). De klimatrelaterade riskerna är indelade i fysiska risker och omställningsrisker. Omställningsrisker är bland annat politiska risker, regleringar och legala risker, marknads- och anseendemässiga risker. Fysiska risker kan vara av akuta slag som extremväder och kroniska fysiska risker som hänger ihop med förändrat återkommande väder eller höjd vatten- och temperaturnivåer. Samtliga identifierade risker har bedömts för båda scenarierna att inträffa och även hanteras som viktiga att följa upp. Vi följer utvecklingen noggrant och anpassar löpande med att riskanalyserna omprövas eller förutsättningar förändras.

Beskrivning av scenario	Risker	Möjligheter	Möjlig finansiell påverkan
I linje med Parisavtalet Medeltemperaturen i Sverige har stigit med drygt 2 grader från år 1200. Detta är en faktor som påverkar politiker, företag, branscher och samhället som helhet när det gäller omställningar och anpassningsåtgärder. Efterfrågan och krav på klimatanpassade produkter och tjänster från kunder och investerare ökar. Koldioxidbudgeten behöver nås till 2050 och koldioxidskatt införas. Vädersituationerna blir fler och kraftfullare. Energiprisvolatiliteten är låg och stora delar av byggnadsbeståndet har en primärenergianvändning som fastställts för närmast lägre energiprestandaklass än A (NZEB) enligt det nationella byggnadsregistret.[1]	• Höjda skatter och avgifter samt skärpta regelkrav för koldioxidutsläpp i byggnationen. • Äldre och/eller kulturskyddade fastigheter är svåra att energieffektivisera, vilket gör dem mindre attraktiva. • Krav på att minska utsläpp i värdekedjan ställer högre krav på förändringar i affären och företaget. • Högre priser på energi, material och transporter på grund av hårdare krav. • Ökade behov av investeringar för att energieffektivisera och klimatanpassa fastigheter.	• Ökad användning av energieffektiva lösningar och klimatanpassade produkter som minskar kostnader och risker. • Ökade intäkter för förnybar energiproduktion. • Ökade investeringar för att förbättra fastighetsbeståndet. • Ökade intäkter från innovativa och hållbara tjänster som Hufvudstaden erbjuder. • Ökade efterfrågan på hållbara och nybyggnadsprodukter fastigheter. • Minskat behov av energikrävande effektivisera användning av resurser genom lägre energikostnader. • Kunnande och investeringar ökade hållbarhetsvärden gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare och investering.	• Fler investeringsmöjligheter. • Ökade intäkter för klimatanpassade fastigheter. • Lägre värdering på klimatsårbara fastigheter.
Utsläppen fortsätter i dagens nivåer Klimat- och omställningspolitiken har svagheter och klimatkrav från investerare och kunder uteblir. Medeltemperaturen i Sverige ökar med cirka 5 grader från till 2100. Naturkatastrofsinvesteringarna ökar kraftigt med cirka 20–40 procent och både havsnivåerna och havstemperaturerna fortsätter att stiga. Extremväder rammar alltoftare vilket gör att verksamheter kommer styras mer utifrån plötsliga händelser. Energiförsörjningen är hög och fossila samhällen används för att försöka att klara av klimatförändringarna leder till fler globala platser i världen, människor tvingas att flytta, vilket leder till ökad befolkningsmängd i Sverige.[1]	• Skador på fastigheter från extremväder, exempelvis stormar och värmeböljor. • Vattenskador på fastigheter som blivit översvämmade på grund av kraftig nederbörd och/eller vattennivåhöjningar. • Ökade el- och energikostnader på grund av att behoven i samhället ökat. • Mer sjuk- och tillfällig vård av fastighetsarbetare som behöver stängas och bli omvandlade. • Mer sjuk- och tillfällig vård av klimatanpassade fastigheter gör att byggnader paradoxalt kan behöva stängas och bli omvandlade. • Mer sjuk- och tillfällig vård av klimatanpassade fastigheter gör att byggnader paradoxalt kan behöva stängas och bli omvandlade.	• Ökade behov av klimatanpassning i stora städer ökar vikten av god och robust och erbjuder kärnor för gemensamma insatser och samarbeten, till exempel att bygga vallar för att styra vattenflöden. • Ökad beredskap och förmåga för klimatanpassning i städer där många aktörer och människor samlas. • Klimatanpassade fastigheter gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare och investering.	• Ökade investeringar för att förebygga klimatförändringar. • Ökade reparationer för klimatanpassningar. • Ökade energikostnader. • Ökade drift- och underhållskostnader. • Höjda försäkringspremier/kostnader. • Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade. • Ökat värde på fastigheter som är klimatanpassade. • Minskade hyresintäkter för exempelvis källarplan som inte går att hyra ut.

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

HÅLLBARHETSNOTER

Energianvändning

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

		Energianvändning		Andel icke-fossil energianvändning, %	
Energislag[1]	EPRA-kod	2024	2023	2024	2023
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		15 282	15 186	96	96
Fjärrkyla, MWh		3 478	3 615	100	100
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-LfL	18 760	18 053	97	96
Fastighetsel, MWh	Elec-Abs, Elec-LfL	18 150	18 166	100	100
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		36 917	37 191	99	98
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-Int	65	66	98	98
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		36 618	37 800	96	96

[1] Energianvändningen som redovisas utgår från faktiska förbrukningsvärden. Energi för fastighetsel och fjärrvärme har hämtats från fakturor. Fjärrkyla har uppskattats utifrån schablonvärden.
Andelen förnybar energianvändning är baserad på leverantörsspecifika värden. Vi använder regionala energimixer eller genomsnittsvärden för uppskattning av den fastighetsspecifika mixen.

Klimatpåverkande utsläpp

Huvuddelen av NK Retails klimatpåverkande utsläpp kommer från elförbrukning i våra fastigheter. För att kunna jämföra olika växthusgaser har de räknats om till koldioxidekvivalenter (CO_2e). Utsläppsberäkningarna följer den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG protocol for), och Huvudstaden tillämpar även Fastighetsägarnas Scenarioanpassade för scope 3-rapportering.

Beräkningarna av de klimatpåverkande utsläppen (CO_2e) utvecklas kontinuerligt för att inkludera fler utsläppskällor och för att minska osäkerheten i utsläppsposter. Beräkningen av de mer osäkra utsläppen som ingår i våra övriga scope 3-poster är i dagsläget mycket grov och är därför inte inkluderade i våra totala utsläpp från lokala passeringar och särskilda projekt finns begränsad tillgång till tillförlitliga data och därmed har generiska värden och schabloner nyttjats. De flesta scope 3-utsläpp har avrundats till närmaste tiotal eller hundratal.

Huvuddelen av NK Retails klimatpåverkande utsläpp är hänförliga till verksamhetens utsläpp, vilket är NK Retails nyttjanderättshavares utsläpp. Detta inkluderar NK varuhus och kontorslokaler i Huvudstadens fastigheter. Särskilda klimatpåverkande utsläpp som redovisas för NK Retail är indirekta utsläpp (scope 3) för energianvändning och avfall från ett hyrt lager samt förenklat mellan lager och varuhus. En väsentlig del av NK Retails klimatpåverkan bedöms komma från tillverkning av de produkter NK Retail säljer. Dessa utsläpp har på grund av en komplicerad inte bedömts. Transporter av produkter från leverantörer till NK Retails lager ingår inte i redovisningen.

Miljöcertifiering

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

Miljöcertifierade fastigheter

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

Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e		EPRA-kod	2024	2023
Direkta utsläpp	Scope 1	GHG-Dir-Abs	291	106
Köldmedier			290	106
Egna fordon			1	0
Indirekt utsläpp för produktion av inköpt energi	Scope 2	GHG-Indir-Abs	885	853
El			0	0
Fjärrvärme			708	762
Fjärrkyla			0	9
Energi projekt/fastigheter			159	91
Övriga indirekta utsläpp	Scope 3	GHG-Indir-Abs	5 118	4 617
Fastighetsverksamhet	Scope 3 Fastighetsverksamhet		5 014	4 534
Leverantörsupphandlingar	Scope 3 Fastighetsverksamhet		1 300	1 560
Särskilda projekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		2 300	1 500
Avfall från hyresgäster	Scope 3 Fastighetsverksamhet		10	40
Avfall från byggprojekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		120	430
Energi och bränsle	Scope 3 Fastighetsverksamhet		530	220
Hyresgästers	Scope 3 Fastighetsverksamhet		770	870
Tjänsteresor	Scope 3 Fastighetsverksamhet		3	4
NK Retail[1]	Scope 3 NK Retail		103	83
Totalt	Scope 1+2+3		6 293	5 577

[1] Särskilda utsläpp från NK Retails verksamhet som energiförbrukning vatten för Huvudstaden.

Nyckeltal			2024	2023
Koldioxidintensitet, kg CO_2e/kvm a-temp	Scope 1+2	GHG-Int	9,7	9,0
Koldioxidintensitet, kg CO_2e/kvm BTA	Scope 1+2	GHG-Int	9,5	1,9
Klimatavtryck förvaltning, ton CO_2e	Scope 1+2+tjänsteresor		1 130	984

Scope 2 enligt valbara metoder		2024	2023
Marknadsbaserad värdering[1] (Market based)		820	850
Geografisk värdering[2] (Location based)		3 130	3 080

[1] Scope 2-utsläpp där möjligt är klimatpåverkan beräknad utifrån avtalsgarantier.
[2] Scope 2-utsläpp där möjligt är klimatpåverkan beräknas utifrån energimixen för geografiskt relaterade noden.

Förklaring till beräkningar på sidan 104 (Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e)

Leverantörsupphandlingar: Avser inköpta utsläpp från olika passeringar exkluderade under året. För att beräkna utsläppen från dessa passeringar har vi använt oss av nyckeltal, utsläppsfaktorer för hushållen och restauranger från Exiobase samt data från leverantörer. Detta för de byggnader där vi har produkter som används i vår tillverkning. Utsläppsfaktorer i dessa fall har vi inhämtat av leverantörerna själva. Även utsläpp från projekt där vi tar upp på annan rad, exempelvis Hötorgsskrapan och Nordstan 2, är inkluderade i denna post. Utsläppen avser endast klimatavtrycken för inköpta byggmaterial till större projekt som på eller om byggnaden. För mer exakta utsläpp för utvecklingsprojektet Scheelea.
Avfall från hyresgästers: Inkluderade utsläpp från hyresgästavfall för de hyresgäster med vattenmätare och/eller avfallsvägning.

Avfall från byggprojekt: Inkluderade utsläpp från uppgifter om mängder och typ av avfall. Baseras med schablonvärden för att beräkna utsläpp från avfallet.
Energi och bränsle: Avser indirekta utsläpp från energi- och bränsleförbrukning som inte ingår i scope 1 och 2.
Hyresgästers: Avser indirekta utsläpp från hyresgästers förbrukning av värme, kyla och el. Beräknas med hjälp av hyresgästspecifika förbrukningsdata och regionala utsläppsfaktorer för respektive energislag.
Tjänsteresor: Avser indirekta utsläpp från tåg- och flygresor. Beräknas med schablonvärden för respektive utsläppsfaktor baserat på antal resor och resmål.
NK Retail: Avser indirekta utsläpp som nyttjar lagret samt transporter mellan lagret och NK:s varuhus.

VATTENRESURSEN

Vattenanvändning

Huvudstaden rapporterar vattenförbrukningen i EPRA:s nyckeltal. Vi ställer samma krav på vattenförbrukningen för flera av hyresgästerna som används av hyresgästerna för drift av fastigheterna och det som hyresgästerna förbrukar i sina verksamheter. Majoriteten av vattenförbrukningen är från våra hyresgäster och vi har begränsad möjlighet att påverka användningen. Förbrukningen skiljer sig åt beroende på verksamhet, exempelvis restauranger har stor vattenförbrukning. Vi inskaffar successivt förbrukningsdata för fler projekt.

Vatten

Vattenförbrukning	EPRA-kod	2024	2023
Kommunalt vatten, m^3	Water-Abs, Water-LfL	196 524	192 494
Vattenintensitet, m^3/kvm	Water-Int	0,45	0,44

RESURSEFFEKTIVISERING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Avfall

Huvudstaden rapporterar avfallsdata utifrån EPRA:s nyckeltal. Vi redovisar data för de avfallsmängder från hyresgäster som Huvudstaden omhändertar och har ansvarsmängd för. Skälet till detta är att vi har ett större inflytande över hur avfallet sorteras och tas om hand än vad vi har för avfall som hyresgästerna själva ansvarar för. Det gör att vi inte har en heltäckande statistik för avfallshanteringen i fastigheterna. För flera fastigheter saknas fullständig statistik på grund av att avfallshanteringen är en del av hyresgästernas verksamhet och ingår i den uppställda hyran.

I de projekt som har tillståndsansökan om bygg- och rivningsavfall uppgår återvinningsgraden till 96 procent (92).

Avfall

Avfallstyp, ton	EPRA-kod	2024	2023
Icke-farligt avfall, totalt		1 882	1 996
Återanvändning		-	-
Materialåtervinning		670	672
Förbränning med energiåtervinning		1 205	1 324
Förbränning utan energiåtervinning		-	-
Deponi		3	-
Farligt avfall, totalt		11	19
Materialåtervinning		11	19
Förbränning med energiåtervinning		-	-
Förbränning utan energiåtervinning		-	-
Deponi		-	-
Totalt avfall	Waste-Abs, Waste-LfL	1 893	2 016
Sorteringsgrad, %		36	34

Sociala upplysningar

Egna anställda i verksamheten

Anställda	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail
Anställda, FTE[1]	2024	2024	2024	2023	2023	2023
Totalt antal anställda	**494**	**180**	**314**	**477**	**182**	**295**
– Varav kvinnor	359	92	267	349	97	252
– Varav män	135	88	47	128	85	43

[1] Omräknat till heltidsanställda och årsbasis.

Mångfald och jämställdhet

	Koncernen		Fastighets-verksamheten		NK Retail		Koncernen		Fastighets-verksamheten		NK Retail	
	2024		2024		2024		2023		2023		2023	
Mångfald och jämställdhet, %	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–50 år	11	0	11	0			11	0	11	0		
>50 år	22	67	22	67			22	67	22	67		
Koncernledning												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–50 år	38	17	13	15			38	17	13	15		
>50 år	25	68	26	46			25	68	25	46		
Övriga anställda												
<30 år	24	6	10	7	30	4	22	6	15	6	25	4
30–50 år	24	12	10	24	36	8	26	11	20	25	38	7
>50 år	10	6	14	16	20	2	21	6	16	14	57	2

Koncernen har inte redovisat alla siffror baserat på regelverket kring GDPR på grund av förbudet mot att behandla känsliga personuppgifter. Vi har därför valt att inte redovisa uppgifter om etnicitet och religiös tillhörighet bland våra anställda i denna hållbarhetsredovisning. Anställdas etnicitet samt religiösa tillhörighet är känsliga personuppgifter.
Källa för data: Fysisk eller juridisk person som enligt anställningsavtal förbinder sig att utföra arbete åt arbetsgivare.

Medarbetarsamtal

Huvudstadens mål är att alla anställda årligen ska ha medarbetarsamtal. Samtliga medarbetare som koncernen har haft medarbetarsamtal under året. Under medarbetarsamtalen förs en dialog mellan medarbetare och chef om arbetsmiljö, trivsel och prestation. Utifrån samtalet upprättas en handlingsplan för mål och kompetensutveckling. Utbildningsinsatser redovisas inte på grund av att detta sker på lokal nivå.

Hälsa och säkerhet

Inom Huvudstaden finns arbetsmiljöpolicy, -kommitté och -ombud i enlighet med arbetsmiljölagen. Ansvar och uppgifter delegeras enligt en delegationsordning och vid eventuella incidenter eller tillbud ska anställda i första hand vända sig till närmaste chef. Vidare ska det systematiska arbetsmiljöarbete för att kontinuerligt analysera risker, komma med förslag till åtgärder och främja utveckling, som den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Arbetsmiljökommittén utvärderar och följer kontinuerligt upp det systematiska arbetsmiljöarbetet. De tillser även att arbetsmiljöronder sker kontinuerligt och innefattar samtal om incidenter och potentiella faror samt vad som utreds. Arbetsmiljökommittén är arbetsgivarens ombud i arbetsmiljöfrågor och verkar för att tillbudliga säkerhetshänder ska förebyggas på plats för att skydda de anställda. Arbetsmiljökommittén, arbetsmiljöombud och chefer utbildas i systematiskt arbetsmiljöarbete, vilket innefattar bland annat utbildning i hjärt- och lungräddning samt första hjälpen.

Huvudstaden erbjuder individanpassad kompetensutveckling, friskvårdsbidrag, hälsokontroller för nyanställda, sjukvårdsförsäkring, massage och rehabilitering som en förmån. NK Retail har ett separat uppdrag för medarbetarstrategi, där alla anställda erbjuds individuell kompetensutbildning, friskvårdsbidrag och företagshälsovård.

För mer information om hur vi arbetar med hälsa och säkerhet hänvisar vi till sidorna 81, 82, 40, 43, och 107–108 samt revisorns arbetsrelaterade skador.

Total sjukfrånvaro 2024 uppgick till 5,5 procent och är en ökning jämfört med tidigare år: 4,6 procent. Total sjukfrånvaro för kvinnor och män under året var 6,9 procent respektive 4,4 procent.

Arbetsrelaterade skador

	2024		2023	
Inrapporterade olycksfall	Medarbetare	Leverantörer	Medarbetare	Leverantörer
Antal dödsfall	0	0	0	0
Antal arbetsplatsolycksfall med frånvaro > 6 timmar	0	6	0	0
– Varav allvarliga (exkl dödsfall)[2]	0	0	0	0
Antal arbetsrelaterade sjukdomar[2]	0		0	

[1] Dessa olycksfall har inträffat på Kungsleden.
[2] Olycksstatistik för leverantörer.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall inklusive allvarliga sådana, hanteras enligt fastställda rutiner och skadeanmälan till Arbetsmiljöverket. Vi arbetsrelaterade skador kan extern part kontaktas för återtagningsåtgärder och rehab. Antal tillbud och incidenter redovisas inte på grund av att det sällan finns tillräcklig data.

Icke-diskriminering

Ingå fall av diskriminering har rapporterats under året.

Anställda, vid årets utgång

	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail
Anställda, head count[1]	2024	2024	2024	2023	2023	2023
Totalt antal anställda	**682**	**195**	**487**	**652**	**198**	**454**
Kvinnor						
Antal tillsvidareanställda	449	97	345	435	104	331
– varav heltid	199	95	64	159	88	71
– varav deltid	250	12	281	276	16	260
Antal visstidsanställda	81	7	74	73	8	64
Män						
Antal tillsvidareanställda	139	89	54	132	81	51
– varav heltid	84	81	18	97	80	17
– varav deltid	41	8	36	35	1	34
Antal visstidsanställda	13	2	14	13	5	9

[1] Total antal anställda.

Antal anställda och andel kvinnor och män (%) per kön och per region (%) för koncernen och per region (%) för Fastighetsverksamheten och NK Retail. Uppgifter om anställningsgrad (heltid och deltid) för koncernen och per region (%) för Fastighetsverksamheten och NK Retail. Uppgifter om tillsvidare- och visstidsanställningar för koncernen och per region (%) för Fastighetsverksamheten och NK Retail.

Arbetsförhållanden i leverantörskedjan

Krav på leverantörer

Huvudstadens huvudleverantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastigheter. Upphandlingsavdelningen ansvarar för avtal och leverantörer måste leva upp till våra riktlinjer. Vid upphandling och inköp av varor och tjänster ställs krav utifrån vår upphandlingsdokument som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, arbetsvillkor och miljö, där förebyggande principen ingår. Arbetsmiljöfrågor är centralt placerade där byggen och underhållsbesök kan vara riskfyllda. Alla människor som arbetar för Huvudstadens räkning ska ges rimliga arbetsförhållanden, rena arbetsplatser och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning. Vid anbudsgivning, nyproduktion, klimatcase som ingår och andra hållbarhetsrelaterade frågor ställer Huvudstaden krav på att leverantörer och underentreprenörer ska ha ett miljöledningssystem som beskriver miljöfrågor och miljökrav för projekten. Miljöansvariga ska samarbeta med Huvudstadens projektledning, projektörer och entreprenörer och miljöfrågor är en tidigare punkt på dagordningen vid projekteringsoch byggmöten. Leverantörerna är ansvariga för att uppfylla angivna krav i miljöprogrammet. Huvudstadens projektledare och förvaltare upprätthåller dessa krav och kontrollerar leverantörerna så att de efterlever ställda krav.

Befintliga leverantörer granskas regelbundet avseende kvalitet, ekonomi, avtal och hållbarhet. Vi genomför även flera egenrevisioner och revisioner genom externa parter för att granska och säkerställa att leverantörer och entreprenörer efterlever kraven. På stora utvecklingsprojekt genomförs kontinuerliga miljö- och arbetsmiljörevisioner. Uppföljningen är en viktig del för att säkra högt hållbarhetsstandard i projekt och hos leverantörer. Befintliga huvudleverantörer hållbarhetsbedöms systematiskt årligen. Bedömningen är baserad på en självbedömningsenkät. Svaren analyseras och ligger till grund för riskbedömning av leverantörerna. Genom riskbedömningen kan vi identifiera leverantörer med högre risk för avvikelser mot ställda hållbarhetskrav. Utifrån riskbedömningen kan vi vidta åtgärder med utökad revision om behov finns. Målet är att alla huvudleverantörer ska genomgå en årlig hållbarhetsbedömning. Under året har andelen bedömda huvudleverantörer ökat från 0 till 5 procent (68). Vid avstegsfrån uppförandekoden ska ställda miljö- och arbetsmiljökrav leva upp till. Huvudstaden har ett bra ingångsvärde. Det är ett ständigt pågående arbete med att säkerställa god hållbarhetsnivå i leverantörskedjan.

NK Retails huvudleverantörer återfinns främst inom mode, skönhet och livsstil. NK Retail har en mycket begränsad produktion och verkar främst som återförsäljare. Det innebär att NK Retail generellt har lägre påverkan på de produkter som marknadsförs och produceras. För att säkerställa och främja en mer hållbar leverantörskedja har NK Retail hållbarhetskrav på leverantörerna. Samtliga leverantörer ska signera NK Retails hållbarhetsbilaga, som är en bilaga till huvudavtalet. Grunden till hållbarhetsbilagan är NK:s ordinarie avtalsvillkor och innehåller krav gällande bland annat mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden vid produktion, djurskydd, kemikalier samt produktspecifika krav. Idag har NK Retail ställt krav på specifika certifikat eller annat styrkande av hur produkterna är framtagna. Vid utgången av 2024 hade 70 procent (71) av NK Retails samtliga leverantörer skrivit på NK Retails hållbarhetsbilaga. NK Retails huvudleverantörer har till 80 procent (92) signerat hållbarhetsbilagan.

Mänskliga rättigheter

Huvudstaden accepterar inga kränkningar av mänskliga rättigheter. Vi säkerställer att kontroller finns på plats för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter genom tillexempel utvärderingar av leverantörer i form av riskbedömningar och genomlysningar samt krav på efterlevnad av vår uppförandekod. Huvudstaden förbinder sig att följa FN:s Global Compact och är förbundna att följa dess fem principer. Vi följer också de mänskliga rättigheter som finns i internationella standarder såsom FN:s vägledande principer om mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s åtta kärnkonventioner.

Styrningsupplysningar

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSÄMNEN

Urval av initiativ där Hufvudstaden deltar:

- Fastighetsägarna Sverige
- Byggsektorns Miljöråd
- Sweden Green Building Council
- Energimyndighetens beställargrupp för bostäder (BELOK)
- Fastighetsägarnas initiativ för hållbara leverantörskedjor (FAST)
- Klimatkollen Stockholm
- Handslaget
- Real Estate Digitalization Initiative (REDI)

GRANSKNINGEN AV DOLDA SÅRBARHETSÄMNEN

Kunders hälsa och säkerhet

Hufvudstaden arbetar för att kunders hälsa och säkerhet samt att lagar och regler följs vid användning av våra lokaler och kringtjänster. Särskilda hållbarhetsrisker identifieras enligt myndighetskrav för hälsa och säkerhet. Det gäller bland annat systematiskt brandskyddsarbete, besiktning av specifika lokaler och utrymmen samt obligatorisk ventilationskontroll samt elanläggningen och energideklaration. Det är viktigt att hyresgästerna upplyser Hufvudstaden om eventuella risker i hyresgästernas arbetsmiljö.

NK Rekvisita säljer produkter med myndighetskrav även kvalitets- och säkerhetskrav på produktleverantörer, vilket är ett sätt att säkerställa säkra produkter. Vissa produktkategorier har särskilda krav.

Inrapporterade avvikelser följs upp enligt interna riktlinjer för respektive område. Inga väsentliga avvikelser avseende lagar och regler eller rutiner gällande kunders hälsa och säkerhet har rapporterats under 2024.

VÄSENTLIGT FÖRETAGANDE

Visselblåsning

Hufvudstaden har en visselblåsartjänst som nås via hemsidan och intranätet NX. Rekvisita har en egen visselblåsarfunktion som medarbetare kan nå internt. Båda tjänsterna erbjuder möjlighet att vara anonym och kommunicera med den som tar emot rapporterna. Exempel på risker som kan rapporteras är bl.a. korruption, mutor eller andra oegentligheter. Alla ärenden behandlas konfidentiellt av fastighetschefen. Under året rapporterades två fall till visselblåsarfunktionen. Fallen som de klassificeras som väsentliga inom ramen för visselblåsning. Ärendena har utretts i enlighet med gällande interna riktlinjer.

Respekt för lagar och regler

Hufvudstaden har inte dömts eller ålagts böter under året på grund av brott mot social eller ekonomisk lagstiftning. Hufvudstaden har heller inte ålagts sanktionerande böter eller icke-monetära sanktioner för brott mot miljölagstiftning 2024. Därmed har inga mindre avgifter om totalt 1 000 kronor varderade enligts på grund av försenat inlämnade bokslutshandlingar.

Antikorruption

Hufvudstaden är måna om att affärer ska gå rätt till och har nolltolerans mot korruption. All misstanke om oegentligheter, bedrägeri eller korruption ska anmälas till närmaste chef eller via visselblåsarfunktionen. Bygg- och fastighetsbranschen har generellt sett en förhöjd risk för korruption och oegentligheter. Stora inköp och upphandlingar vid byggprojekt innebär att det finns risk för korruption. Vi arbetar med visselblåsarfunktion och granskning av leverantörer för att motverka risterna. Det är viktigt att uegentligheter som bedöms väsentliga, och som allvarligt kan skada verksamheten, följs upp i särskilda ärenden och att dessa dokumenteras och utreds så långt som möjligt.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Hufvudstadens AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hufvudstaden AB (publ) att översiktligt granska Hufvudstaden AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningen som omfattning på sidorna 0 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 0.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka är de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt för sådan intern kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att på grundval av vår granskning uttala oss om hållbarhetsredovisningen. Vi har utfört vår översiktliga granskning och lämnar ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket inkluderar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vår oberoende och förhållande till Hufvudstaden AB (publ) är enligt god revisorssed i Sverige och i övrigt tillämpliga etiska krav enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 är utformade för att ge oss möjlighet att skaffa oss sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla väsentliga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision enligt ISA eller god revisionssed i övrigt hade utförts. Den granskning som görs enligt dessa granskningsstandarder och god revisionssed i övrigt har därför en helt annan inriktning och är betydligt mer omfattande.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna som är tillämpliga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen och är utformade med utgångspunkt i de särskilda förhållanden som gäller för företaget och den bransch där företaget verkar.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte i alla väsentliga avseenden är upprättad i enlighet med de kriterier som styrelsen och företagsledningen angivit som tillämpliga kriterier.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 14 februari 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Taxeringsvärde 2024, mnkr / Bygg-/ ombyggn.-år	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Bilgarage	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM													
Förvaltningsområde Kungsgatan													
Hästhoven 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Arsenalsgatan 35–37, Västgötagatan 2–4	1 802	1922/05	1910/22 / 04/2020	5 430	4 964	1 735		776				12 905
Jungfrun 52	Sveavägen 34–36, Celsiusgatan 19–21, Kungsgatan 39	1 025	1955/04	1968/25	655	6 401	1 357		1 404			10	9 858
Kolkvarnen 40	Brunnsgatan 1–4, Hamngatan 22–25, Kungsgatan 1–19	4 954	1961/2011	1956/2014 / 2020/2014 / 1955/2017	1 950	17 804	9 937	1 655	963				32 307
Oxhuvudet 16[3]	Kungsgatan 59–72, Drottninggatan 28–34, Apelbergsgatan 37–53, Malmskillnadsgatan 30	4 653	1976	1961/1962 / 2020	1 580	31 759	5 854		5 024	1 617		6	50 490
Summa		11 630			4 730	49 326	11 102	1 655	7 455	1 617		16	85 207
Förvaltningsområde Norrmalmstorg													
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	564	1998	1997	2 300	5 969	572	433	301	736			10 311
Kvasten 6[2]	Birkholmsgatan 2, Mäster Samuelsgatan 8–9	2 072	1915	1917/20	2 530	2 832	1 503	2 000	36				7 379
Kvasten 9	Birkholmsgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1956	1972/05	1 850	5 439	1 501	53	242				9 417
Norrmalm 2:26[4]	Norrmalmstorg		1957	1957	314			1					315
Pumpstocken 10[1]	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 1, Jakobsbergsgatan 11	4 452	2006	1929/1930	14 140	11 900	2 534		1 452				30 026
Pumpstocken 12[1]	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 3–4, Birkholmsgatan 10–11, Jakobsbergsgatan 1–3	2 855	1917/2011	1955/1957 / 1970/1991 / 2005/2007 / 2015/2016/2017	1 850	3 811	3 851	199	75	122	1	12 029
Pärlstenen 1	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	844	1911	1914/1930	1 850	1 850	1 701		263				7 663
Rännilen 11	Birkholmsgatan 8, Mäster Samuelsgatan 6	775	1935	1932/1935	1 270	1 016	609	476	5				3 376
Rännilen 15[1]	Birger Jarlsgatan 7, 9, Smålandsgatan 8, 10	1 677	1965	1968/1969 / 2002	7 130	4 055	1 638	330	270				13 423
Rännilen 16	Norrlandsgatan 12–14, Birkholmsgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 455	1959/1961 / 2007	1930/1931 / 1997/2002	3 800	11 858	2 345		886	787			19 876
Snäcken 3	Smålandsgatan 10–12, Hamngatan 6–12	2 126	1911	1924/1925 / 2020	1 470	10 978	1 502		304	781			15 769
Urhavet 17[2]	Birkholmsgatan 4, Jakobsbergsgatan 6	1 932	1914	1907/1910	4 013	11 278	1 731		87	810			17 754
Summa		17 662			34 880	97 106	18 194	4 538	3 855	3 253	801	1	82 843
Förvaltningsområde Vasa													
Achilles 14[2]	Sturegatan 6–8, Engelbrektsgatan 48, Stora Enskedevägen 1, Åbro Livsmedelsgatan 7	1 045	1979	1930-talet / 1974	2 050	3 774	460	540	484				6 308
Gardenia Stora 11	Linnégatan 83–84, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 992	1922	1911/1917	7 700	7 507	978	382	917				9 485
Kungsgatan 5	Västra Trädgårdsgatan 11	655	1994	1984–86	2 010	2 758			6				2 764
Medusa 14[3]	Kungsgatan 56, Stora Nygatan 1–5, Järntorgsgatan 8	542	1968	1915 / 1991	1 020	1 358	240	271	134		303		3 326
Ögonpeppar 7[3]	Klara Norra Kyrkogata 30–34, Vasagatan 24–28, Mäster Samuelsg. 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 558	1979	1964 / 2007	1 240	10 007	3 457	1 080	1 366	12 450		1	29 508
Svärdfisken 29	Drottninggatan 60, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 928	1901	1961 / 1987	3 240	3 774	175		1 965	882	1 457		11 493
Summa		12 720			3 454	29 149	4 577	2 745	1 963	8 506	14 557	303	1	55 312
Totalt Affärsområde Stockholm		**41 538**			**15 706,2**	**135 587**	**33 533**	**9 059**	**1 963**	**10 845**	**19 419**	**1 104**	**17**	**210 667**

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Taxeringsvärde 2024, mnkr / Bygg-/ ombyggn.-år	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Bilgarage	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE NK													
Förvaltningsområde NK Stockholm													
Hästen 13[1] och 22[1][4], Kungsgatan 47[3]	Hamngatan 38–39, Regeringsgatan 38–40	6 875	1928	1918/1931	3 800	11 139	21 524	2 628		3 552		12	69 101
Förvaltningsområde NK Göteborg													
Inom Vallgraven 1:29[3]	Östra Hamngatan 52, Nygatan 46–54, Fredsgatan 2–4, Drottninggatan 39–45	1 922	1936	1904 / 21	3 850	4 731	10 025	699		1 013		3	19 951
Förvaltningsområde Parkaden													
Hästen 1:20[1][3]	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsg. 29–33	4 921	1977	1904 / 25	4 736	1 852	202	736		11 523	21 514	1	35 087
Totalt Affärsområde NK		**19 218**			**4 477,6**	**17 742**	**31 951**	**3 862**	**-**	**16 423**	**21 514**	**-**	**17**	**91 349**
AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG													
Förvaltningsområde Göteborg													
Inom Vallgraven 3:20[3]	Stora Nygatan 17, Lilla Drottningsgatan 3	784	2006	1958 / 2022	950						1 239		1 239
Inom Vallgraven 12:1[1][3]	Östra Hamngatan 43–57, Östra Larmgatan 1, Drottningsgatan 34–40	4 158	1967	1925	3 443	10 352	3 278	599		971	1 375		19 449
Inom Vallgraven 12:11[3]	Drottningsgatan 50–52, Östra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 4	5 135	1962 / 2010-11	1955 / 1928 / 30	2 332	1 935	1 709	0		996	779		7 751
Nordstaden 2:24[3]	Drottningsgatan 26–32 och 35–41, Nygatan 1–5, Stora Nygatan 6–8, Östra Larmgatan 17, Fredsgatan 11, Kronhusgatan 23–24, Östra Hamngatan 25–29	12 672	1979 / 2018	1972 / 2022 / 23	3 080	26 959	5 101	1 565		5 516		58	43 270
Nordstaden 2:25[3]	Nordstadstorget 1	2 [illegible]											-
Totalt Affärsområde Göteborg		**18 757**			**5 958,6**	**49 205**	**26 088**	**2 264**	**-**	**8 976**	**1 375**	**2 018**	**58**	**95 662**
TOTALT		**79 691**			**24 152,4**	**202 534**	**94 812**	**14 875**	**1 963**	**32 144**	**41 208**	**3 122**	**98**	**390 778**

För kortkor och bilkor se sidorna 112–111

[1] Fastigheten är kulturhistorisk klassificerad.

[2] Fastigheten innehar gemensamhetsanläggning.

[3] Äganderättsbelastad i fastighetsbildningslagen Stockholms Stad.

[4] Fastigheten är byggnadsminnesmärkt.

[5] Objekten 7 Orsa och Hotell Arvidsjaur 41 ingår i ett portföljavtal med Akademiska Hus AB med tillträde den 31 oktober 2024 och med förvärsdag, Taxeringsvärde för mark- och byggnader 555,0 mnkr.

[6] Hästen 20 och Sjudaren 14 innehar medförvärvsrätter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,5 mnkr årligen och har den till 30 april 2028. Avgälden för Sjudaren 14 är 1,5 mnkr årligen och har till 30 september 2032. Från 1 oktober 2026 uppgår avgälden till 1,2 mnkr årligen och är bunden till 30 september 2036. Taxeringsvärde för mark- och byggnader med 70,0 mnkr.

[7] Äganderättsbelastad i Stiftelsen Kompanihuset.

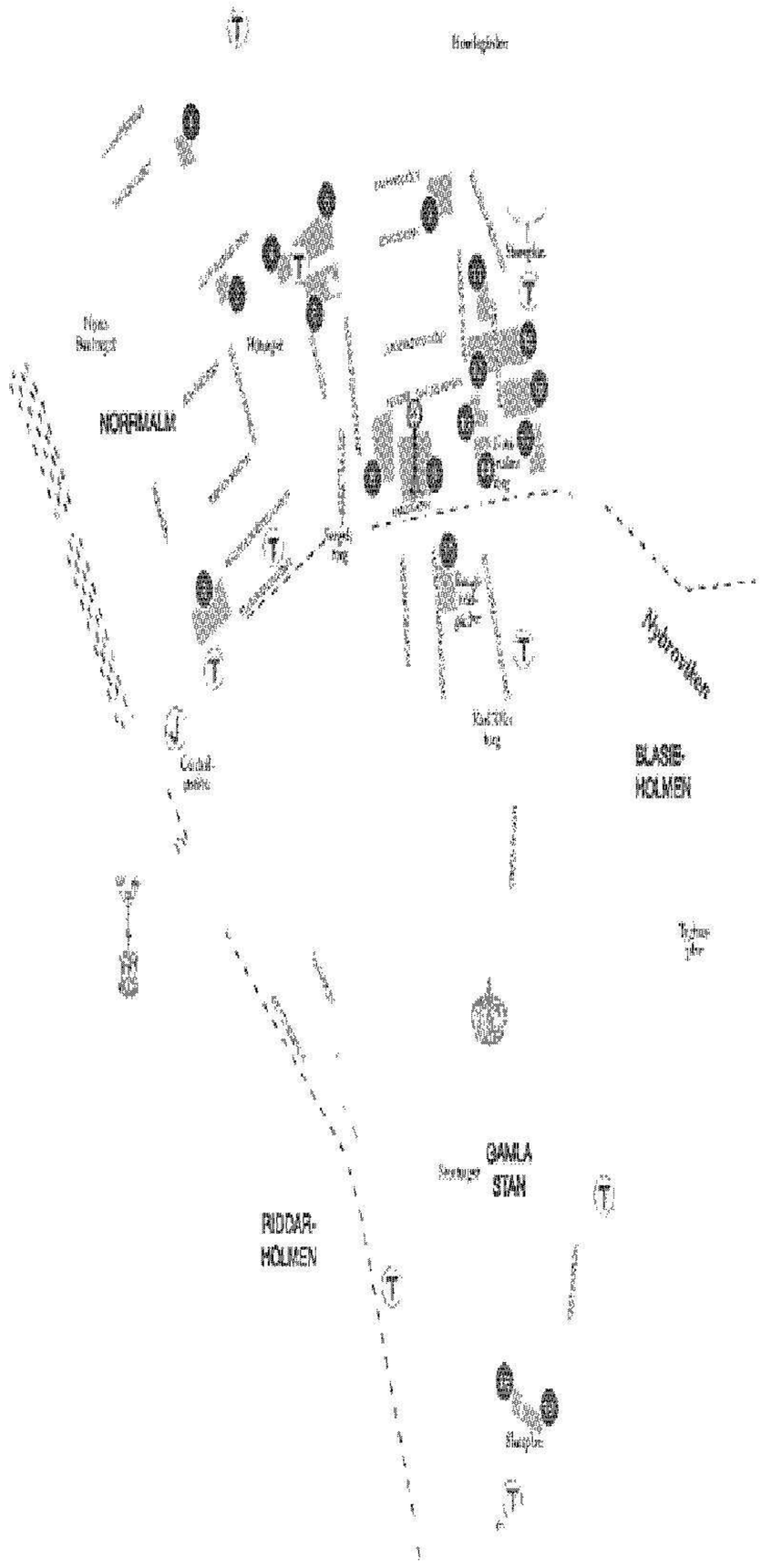
[8] Äganderättsbelastad i Stiftelsen Hamnpiren och Hästskon 10 innehas med förvärsrätt. Avgälden för Hästskon 10 är 5,1 mnkr årligen och har den till 31 augusti 2024 med förvärsdag. Taxeringsvärde för mark- och byggnader 1 270 mnkr. Detta fastighetsområde ingår i HUFVUDSTADEN Stockholm.

[9] Äganderättsbelastad i Stiftelsen Gbg Konserthusgarage AB.

[10] Fastigheten är under avstyckningsförrättning. Taxeringsvärdet avser [illegible] av fastighetens totala yta.

[11] Objektet är garanterad hyresintäkt under en period om tolv månader med en årshyra om 39 kronor per kvadratmeter och år för 7 000 kvm.

Fastighetsbestånd Stockholm



Fastighet/Byggår/Yta

1 Grönlandet Södra 11 Byggår: 1871 Yta: 3 126 kvm

2 Svärdfisken 2 Byggår: 1861 Yta: 7 460 kvm

3 Orgelpipan 7 Byggår: 1954 Yta: 30 608 kvm

4 Höstvindet 13 Byggår: 1979 Yta: 6 495 kvm

5 Östvindet 18 Byggår: 1951 Yta: 29 469 kvm

6 Järnplåten 28 Byggår: 1965 Yta: 9 283 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

7 Kökarfjärden 40 Byggår: 1928 Yta: 2 263 kvm

8 Hästskon 10 Byggår: 1964 Yta: 35 787 kvm

9 Hästen 19 50 (51K) Byggår: 1915 Yta: 39 101 kvm

10 Kungliga Tidsgärden 5 Byggår: 1961 Yta: 2 784 kvm

11 Vasavarvet 7 Byggår: 1927/2023 Yta: 4 754 kvm

12 Kvasten 2 Byggår: 1957 Yta: 4 300 kvm

13 Kvasten 8 Byggår: 1917 Yta: 7 078 kvm

14 Packhuset 9 Byggår: 1975 Yta: 11 417 kvm

15 Skären 9 Byggår: 1964/2020 Yta: 19 592 kvm

16 Packhuset 4 Byggår: 1953 Yta: 15 326 kvm

17 Kompassen 10 Byggår: 1966 Yta: 12 430 kvm

18 Mimiron 8 Byggår: 1900 Yta: 20 178 kvm

19 Rännilen 11 Byggår: 1902 Yta: 2 308 kvm

20 Kamelen 19 Byggår: 1928 Yta: 6 973 kvm

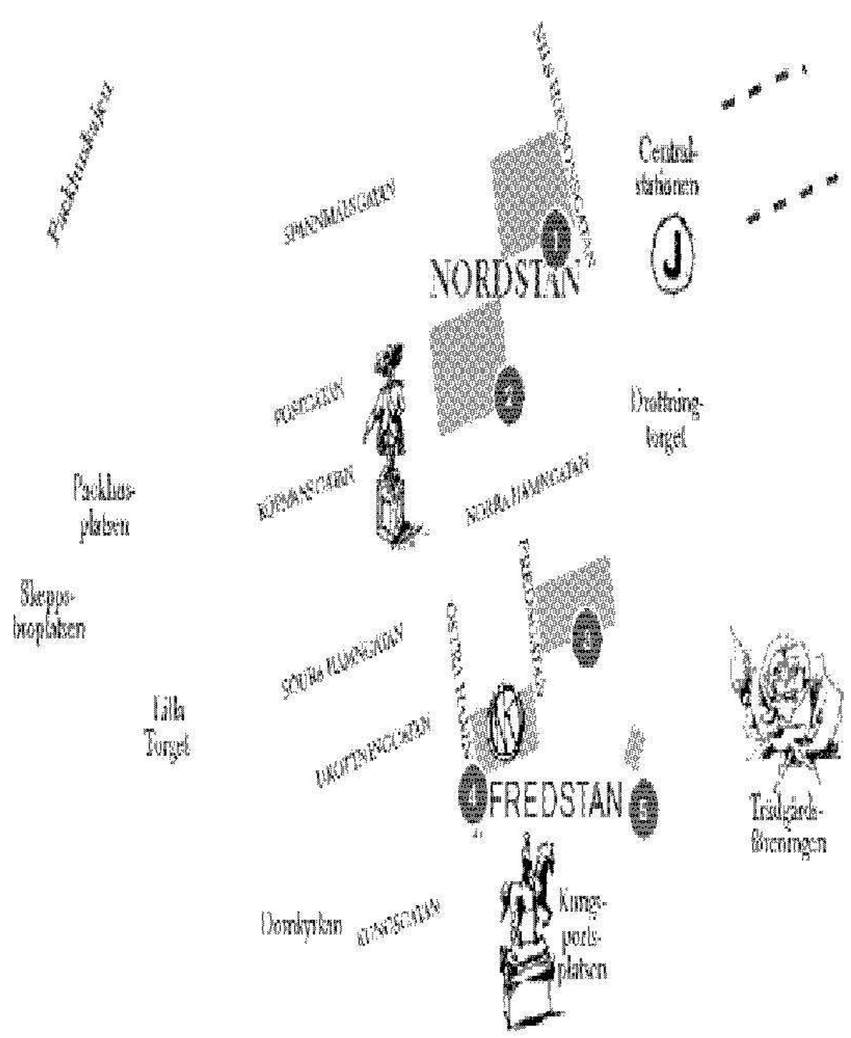
21 Rännilen 10 Byggår: 1902 Yta: 11 272 kvm

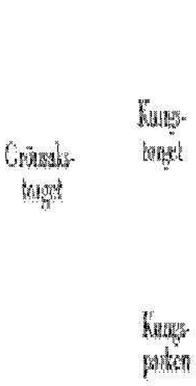
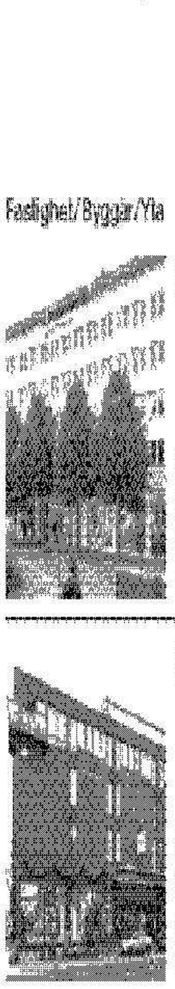
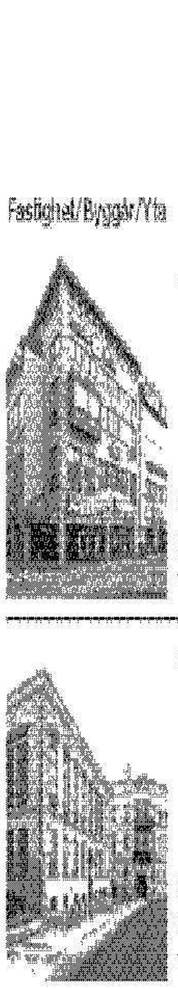
22 Kommet 2456 Byggår: 1953 Yta: 184 kvm

23 Medusa 1 Byggår: 1872 Yta: 2 536 kvm

24 Achilles 1 Byggår: 1900-talet Yta: 4 956 kvm

Fastighetsbestånd Göteborg



Fastighet/Byggår/Yta	Fastighet/Byggår/Yta	Fastighet/Byggår/Yta
1 Nordstaden 8:24 (Femman) Byggår: 1972/2011 Yta: 45 845 kvm	2  Nordstaden 8:24 (Fyran) Byggår: 1972 Yta: 21 224 kvm	3 Inom Vallgraven 8:10 Byggår: 1878 Yta: 15 449 kvm
4 Inom Vallgraven 15:11 Byggår: 1876/1928/90 Yta: 4 704 kvm	5  Inom Vallgraven 10:9 (NK) Byggår: 1964 Yta: 15 591 kvm	6  Inom Vallgraven 3:2 Byggår: 1866/2002 Yta: 12 283 kvm

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)

E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: hufvudstaden.se
Organisationsnummer: 556012-5246
Styrelsens säte: Stockholm

Stockholm (Huvudkontor)

Box 1003
111 87 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 88

Telefon: 08-762 50 00

Göteborg

Kyrkogatan 54
411 19 GÖTEBORG
Besöksadress: Kyrkogatan 54

Telefon: 031-710 21 00

Cityvil Coworking AB

Box 1003
111 87 STOCKHOLM
Besöksadress: Norrlandsgatan 10

Telefon: 08-762 94 00
E-post: info@cityvilcoworking.se
Hemsida: cityvilcoworking.se
Organisationsnummer: 556922-7605

NK Retail AB

Box 7152
103 88 STOCKHOLM
Besöksadress: Västra Trädgårdsgatan 8

Telefon: 08-629 20 00
E-post: nkretailadministration@nkrestaurang.se
Hemsida: nk.se
Organisationsnummer: 556768-4071

ParkLaden AB

Box 1005
111 87 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 47 – 55

Telefon: 08-762 92 60
E-post: info@parkladen.se
Hemsida: parkladen.se
Organisationsnummer: 556430-3803

NK-varuhusen

NK Stockholm
Box 1001
111 87 STOCKHOLM
Besöksadress: Hamngatan 18–20

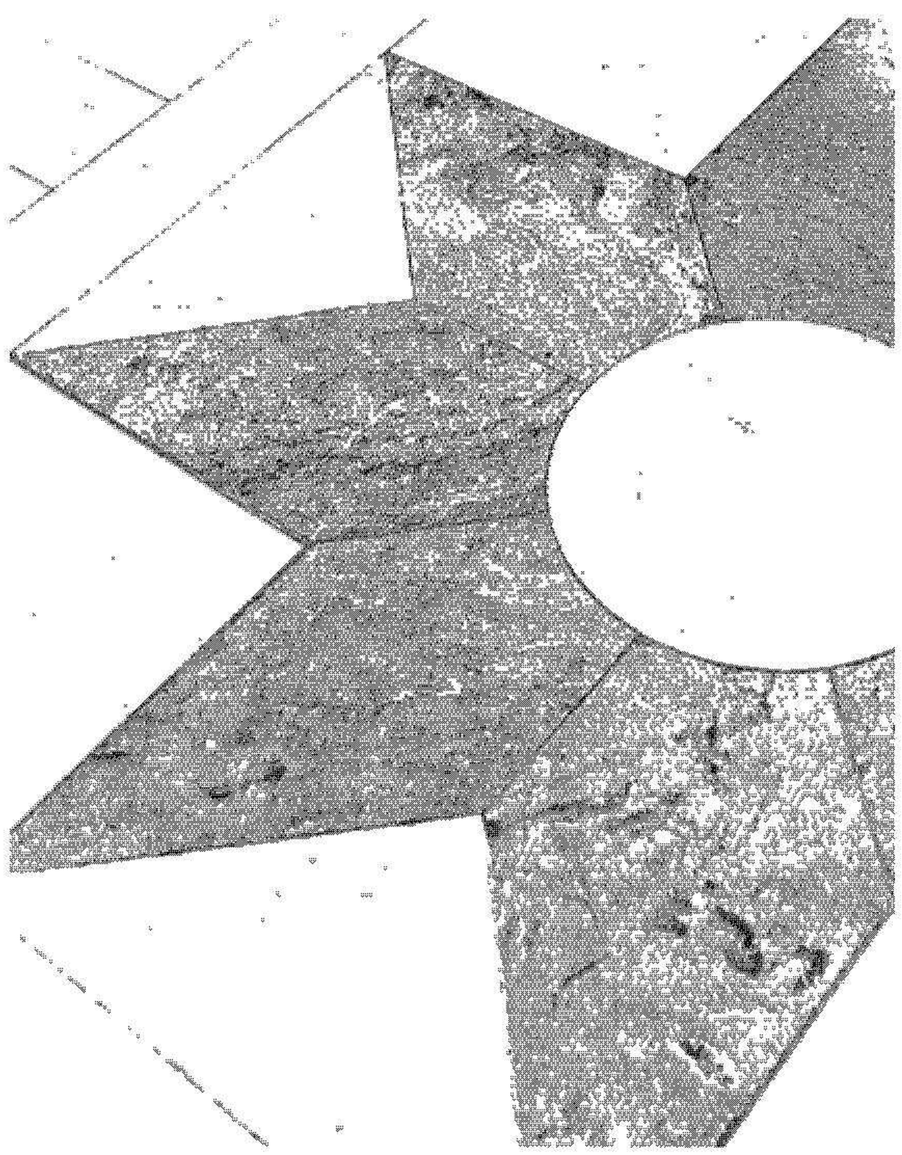
Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: nk.se

NK Göteborg
Box 1001
411 03 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: nk.se

Varumärken inom koncernen

Produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med Hufvudstaden. Fotograf: Mikaela Gustavsson, Per Dixon, Erik G Svensson, Cato Sjunnesson och Jonathan Jungelstam.



HUFVUDSTADEN

hufvudstaden.se