20240620015988

# Årsredovisning

för

# Hagalunds Fastighets AB

556421-3055

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hagalunds Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-10

Anneli Jansson

20240620159B9

# Årsredovisning

för

# Hagalunds Fastighets AB

556421-3055

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Förändringar i eget kapital | 7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9 |


Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620159990

Styrelsen för Hagalunds Fastighets AB får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Humlegården Holding III AB, org nr 556682-1186, med säte i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget har tre helägda dotterbolag, Fastighets AB Gelbis, org nr 556277-4694, Fastighets AB Kassaskåpet, org nr 556360-3330 och Fastighets AB Indugelb, org nr 556275-0082. Bolaget är även komplementär i Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB, org nr 916628-5289. Se vidare not 8. Bolaget äger via dotterbolag fastigheterna Solna Instrumentet 2, Solna Instrumentet 5, Solna Kassaskåpet 16, Solna Kassaskåpet 9 samt såsom komplementär fastigheterna Solna Kassaskåpet 10 och Solna Kassaskåpet 15. Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har omvärlden påverkats av hög inflation, vilket har fått till följd att räntorna stigit. Bolaget har än så länge haft en begränsad påverkan på intäktssidan genom indexreglerade hyror, men räntehöjningarna har lett till ökade kostnader för finansering vilket fått genomslag på resultatet. Bolaget har dock starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas.

| **Flerårsöversikt** (tkr) | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsintäkter | 6 441 | 4 377 | 3 413 | 1 057 |
| Resultat efter finansiella poster | 9 540 | 9 025 | 9 109 | 8 074 |
| Balansomslutning | 62 066 | 60 962 | 60 811 | 60 870 |
| Investeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Förväntad framtida utveckling

Under år 2024 kommer fortsatt förvaltning av bolaget att ske.

## Hållbar utveckling

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

## Möjligheter och risker

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

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620015991

**Förslag till vinstdisposition**
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 44 314 155 |
| årets vinst | 121 098 |
| | **44 435 253** |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 44 435 253 |

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

Penneo document key: 8SCGE-O4UX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620015992

# Resultaträkning
Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Hyresintäkter | | 6 441 | 4 377 |
| | | **6 441** | **4 377** |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Fastighetsadministration | 2 | -6 442 | -4 377 |
| **Driftnetto** | | **-1** | **0** |
| **Rörelseresultat** | | **-1** | **0** |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | 9 415 | 8 821 |
| Finansiella intäkter | 4 | 126 | 204 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **9 540** | **9 025** |
| Bokslutsdispositioner | 5 | -9 428 | -9 205 |
| **Resultat före skatt** | | **112** | **-180** |
| Aktuell skatt | 6 | 0 | -1 |
| Uppskjuten skatt | | 9 | 65 |
| **Årets resultat*** | | **121** | **-116** |

* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA357

20240620015993

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 0 | 0 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 8, 9 | 56 433 | 47 018 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **56 432** | **47 018** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 593 | 12 908 |
| Aktuella skattefordringar | | 1 031 | 1 031 |
| Övriga fordringar | | 10 | 5 |
| | | **5 634** | **13 944** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 634** | **13 944** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **62 066** | **60 962** |

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620015994

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 10 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| | | **120** | **120** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 44 314 | 44 430 |
| Årets resultat | | 121 | -116 |
| | | **44 435** | **44 314** |
| **Summa eget kapital** | | **44 555** | **44 434** |
| **Obeskattade reserver** | 11 | 1 593 | 1 593 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 4 558 | 4 567 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 13 | 11 360 | 10 368 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **62 066** | **60 962** |

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620015995

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie-kapital | Bundna reserver | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **100** | **20** | **44 430** | **44 550** |
| Årets resultat | | | -116 | -116 |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **100** | **20** | **44 314** | **44 434** |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **100** | **20** | **44 314** | **44 434** |
| Årets resultat | | | 121 | 121 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **100** | **20** | **44 435** | **44 555** |

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 1 000 aktier (1 000). Aktiens kvotvärde uppgår till 100 kronor per aktie.

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620015996

# Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -1 | -1 |
| Erhållen ränta | | 126 | 204 |
| Betald skatt | | 0 | -1 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **125** | **202** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 8 310 | 8 670 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 770 | 296 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **9 205** | **9 169** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag | | -9 205 | -9 169 |
| **Årets kassaflöde** | | **0** | **0** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620015997

# Noter
Tkr

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Hagalunds Fastighets AB, org nr 556421-3055, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Humlegården Holding III AB, org nr 556682-1186. Det överordnade moderföretaget Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

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

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

### Bedömningar och uppskattningar
För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats avseende redogörelse för bolagets väsentliga redovisningsprinciper. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och förklara hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och fokuserat på tillämpningen av dessa principer.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2024.

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

### Koncernbidrag
Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

### Skatt
Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620153998

**Övriga materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

| | |
|---|---|
| Inventarier | 5-10 år |

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

**Leasing - företaget som leasetagare**
Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. RFR 2 ger en valmöjlighet att tillämpa IFRS 16, bolaget har enligt valmöjligheten valt att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

Penneo document key: 8SCGE-0UX65-4HVTB-CMWSO-TQPOO-GA3S7

## Not 2 Ersättning till revisorerna
Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

## Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|
| Resultatandel i Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB | 9 415 | 8 821 |
| | **9 415** | **8 821** |

## Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Finansiella intäkter** | | |
| Ränteintäkter, övriga | 5 | 1 |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 122 | 203 |
| | **126** | **204** |

20240620153999

## Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|
| Lämnade koncernbidrag | -9 428 | -9 205 |
| | **-9 428** | **-9 205** |

## Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Justering avseende tidigare år | 0 | -1 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 9 | 65 |
| **Totalt redovisad skatt** | **9** | **64** |

**Avstämning av skattekostnad**

| | | 2023-01-01 -2023-12-31 | | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| | **Procent** | **Belopp** | **Procent** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | | 112 | | -180 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | -23 | 20,6 | 37 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,6 | -1 | | |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | -1,6 | 2 | | |
| Övriga skattemässiga justeringar | | | 15,3 | 28 |
| Justering skatt föregående år | | | -0,4 | -1 |
| Underskottsavdrag från tidigare år | -10,8 | 12 | | |
| Ej bokförda skattepliktiga intäkter (periodiseringsfond fg. år) | 5,7 | -6 | | |
| Övrigt | -22,3 | 25 | | |
| **Redovisad skattekostnad** | **-7,8** | **9** | **35,5** | **64** |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 460 | 5 460 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **5 460** | **5 460** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -5 460 | -5 460 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-5 460** | **-5 460** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **0** |

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620160000

## Not 8 Andelar i koncernföretag

Hagalunds Fastighets AB är moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt förteckningen nedan, men upprättar inte koncernredovisning då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Humlegården Fastigheter AB (publ) ÅRL 1995:1554 Kap 7 §2.

| | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 47 018 | 38 197 |
| Resultatandel i Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB | 9 415 | 8 821 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **56 433** | **47 018** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **56 433** | **47 018** |

## Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

| **Namn** | **Kapital-andel (%)** | **Rösträtts-andel (%)** | **Antal aktier** | **Bokfört värde 22-12-31** |
|---|---|---|---|---|
| Fastighets AB Indugelb | 100 | 100 | 1 000 | 102 |
| Fastighets AB Kassaskåpet | 100 | 100 | 1 000 | 50 |
| Fastighets AB Gelbis | 100 | 100 | 1 000 | 12 500 |
| Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB | 99 | | | 43 781 |
| | | | | **56 433** |

| | **Org.nr** | **Säte** |
|---|---|---|
| Fastighets AB Indugelb | 556275-0082 | Stockholm |
| Fastighets AB Kassaskåpet | 556360-3330 | Stockholm |
| Fastighets AB Gelbis | 556277-4694 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB | 916628-5289 | Stockholm |

## Not 10 Förslag till vinstdisposition

| | **2023-12-31** |
|---|---|
| **Förslag till vinstdisposition (kronor)** | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| | |
| balanserad vinst | 44 314 155 |
| årets vinst | 121 098 |
| | **44 435 253** |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 44 435 253 |

## Not 11 Obeskattade reserver

| | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|
| Periodiseringsfond 2019 | 1 593 | 1 593 |
| | **1 593** | **1 593** |

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620160001

## Not 12 Uppskjuten skatteskuld

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsfastighet | 4 558 | 4 567 |
| | **4 558** | **4 567** |

## Not 13 Kapitalstruktur och finansiell riskhantering

Hanteringen av finansiella risker inom Humlegården är centraliserad till moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Humlegårdens koncernkontostruktur. Humlegårdens övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För med information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) (556682-1202).

Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

### Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

### Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Penneo document key: 8SCGE-OUX6S-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

## Not 14 Transaktioner med närstående

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Transaktioner mellan koncernföretag, tkr** | | |
| Ränteintäkter från andra koncernföretag | 122 | 203 |
| Fordringar på andra koncernföretag | 4 593 | 12 908 |
| Skulder till andra koncernföretag | 11 360 | 10 368 |

20240620160002

## Not 15 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm per datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Anneli Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620160003

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hagalunds Fastighets AB, org. nr 556421-3055

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hagalunds Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hagalunds Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hagalunds Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7

20240620160004

## 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 Hagalunds Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Hagalunds Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo document key: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMWSO-TQPOO-GA3S7

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

20240620160005

**ANNELI JANSSON** (SSN-validerad)
**Styrelseledamot**
*Serienummer: 27470ce1c33018[...]dba0cbd767e88*
*IP: 213.112.xxx.xxx*
*2024-06-04 06:22:45 UTC*

BankID

**FREDRIK SJÖLANDER** (SSN-validerad)
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810*
*IP: 217.210.xxx.xxx*
*2024-06-04 15:53:27 UTC*

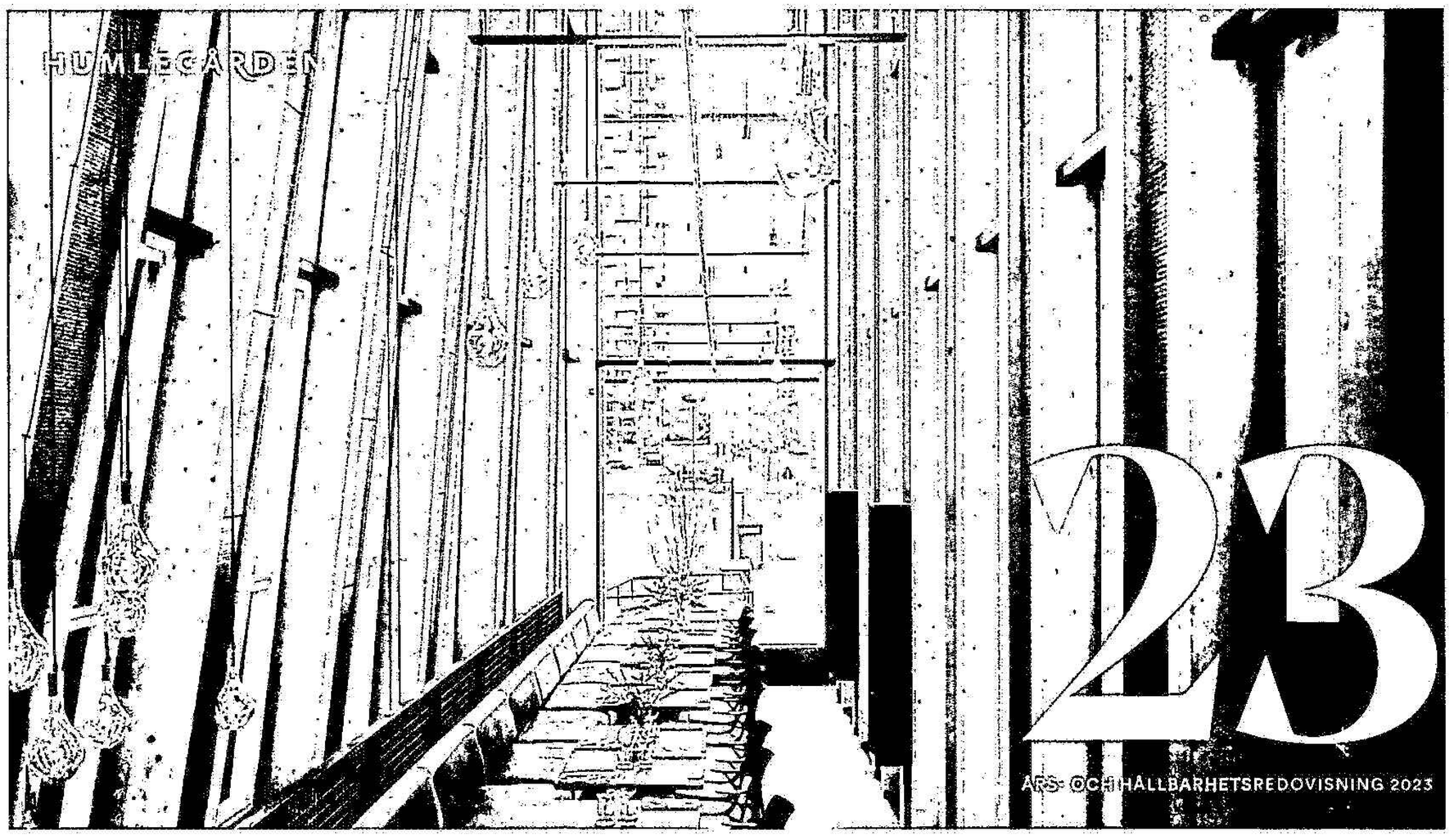
BankID

*Penneo dokumentnyckel: 8SCGE-OUX65-4HVTB-CMW5O-TQPOO-GA3S7*

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**







**Inledning**

Om Humlegården 3
Händelser under året 4
Vd har ordet 6
Humlegården som investering 10

**Verksamheten**

Mål, strategier och värdeskapande 12
Mål och måluppfyllelse 13
Hållbarhet som strategisk prioritering 15
Våra kunder 18
Våra områden 20
Våra fastigheter 21
Förvaltning 22
Projekt 24
Våra medarbetare 27
Finansiering 29

**Hållbarhetsrapport**

Allmänna upplysningar 32
Miljöupplysningar 36
EU-taxonomin 36
Sociala upplysningar 46
Styrningsrelaterade upplysningar 49
GRI-index 50

**Finansiella rapporter**

Innehåll 53
Förvaltningsberättelse 54
Risker och riskhantering 57
Räkningar 63
Noter 71
Årsredovisningens undertecknande 85
Revisionsberättelse 86

**Styrning**

Bolagsstyrning 90
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten 92
Ägarstruktur 93
Styrelse 94
Företagsledning 95

**Övrigt**

Fastighetsförteckning 97
Flerårsöversikt 102
Definitioner 104
Kontaktinformation 106

Rummel restaurang

Brunswick 17
Cederquist 19
Norrgavel 23
Origo 26
Humlegården Summit 28

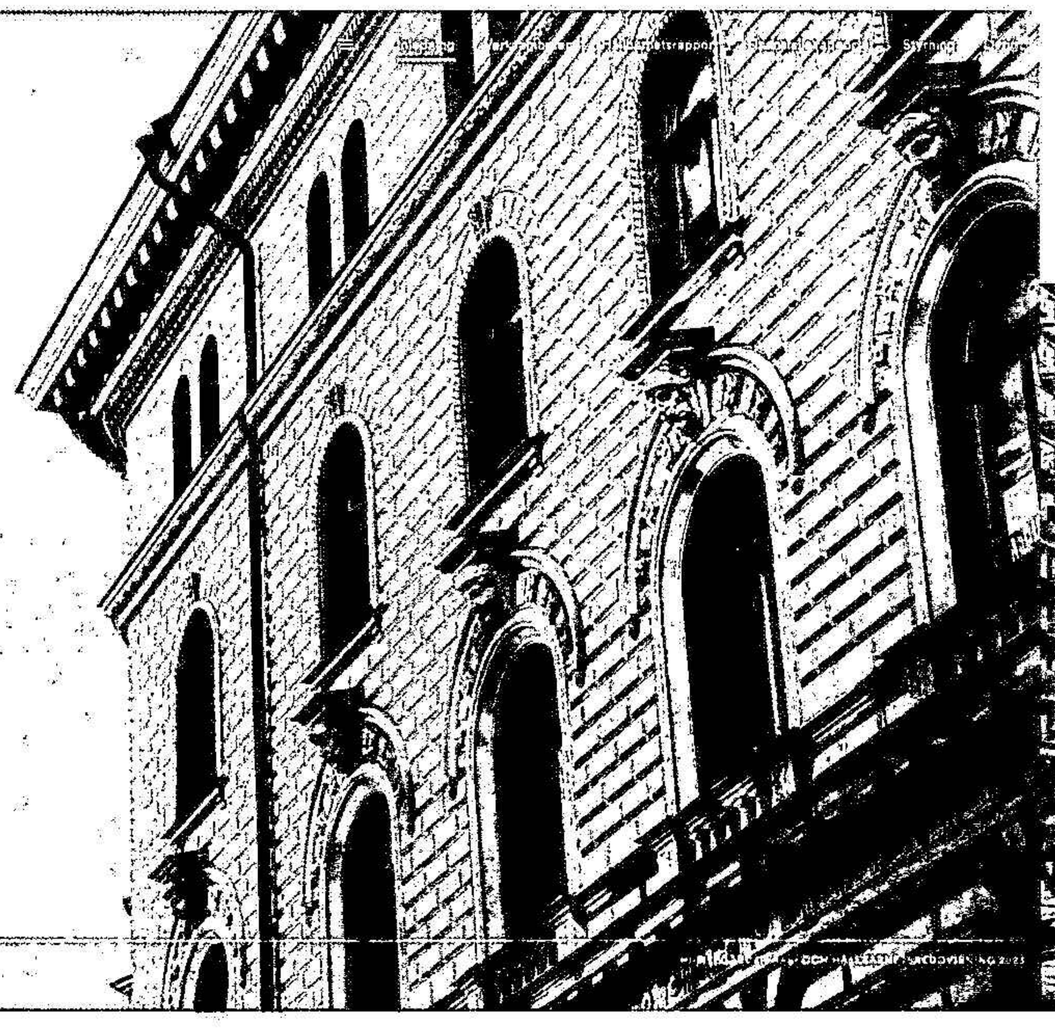

# Innehåll

Framsida: restaurang Rummel på Norra Stationsgatan i Hagastaden.





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



Antal anställda
91
2022: 93

Antal fastigheter
60
2022: 61

Fastighetsvärde
38,2 mdkr
2022: 38,7 mdkr

Uthyrningsbar yta
512 000 kvm
2022: 509 000 kvm





# Händelser under året



## Premiär för Rummel

Den 15 mars 2023 invigdes restaurang Rummel på Norra Stationsgatan i Hagastaden – en levande krog med fokus på modern europeisk matlagning. Platsen för den nya restaurangen är en spektakulär paviljong i trä med en spännande form och ett modernt uttryck. Etableringen är en del av Humlegårdens satsning på kvarteret Norra Station.

## Standard & Poor's stärkte Humlegårdens betyg

Under våren 2023 bekräftades Humlegårdens rating, BBB+, av Standard & Poor's som också stärkte betyget från stabila utsikter till positiva utsiktor. Det är en stark rating som ytterst få kommersiella fastighetsbolag i Europa når upp till. Betyget bekräftar Humlegårdens stabila finansiella ställning, starka kundbas och högkvalitativa fastighetsportfölj.

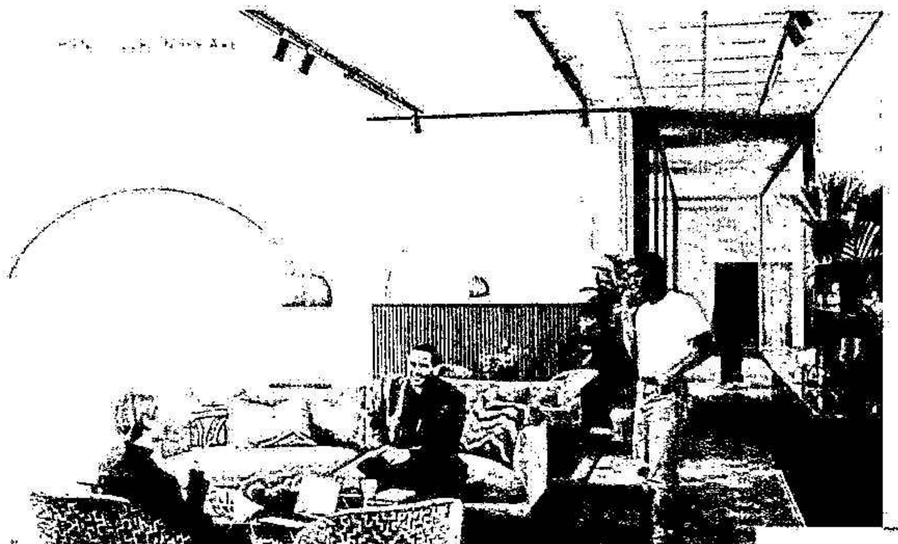




## Bäst i branschen

Humlegården var även 2023 bland de tio procent bästa arbetsgivarna i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning "Attraktiv Arbetsgivarindex", en kvantitativ kartläggning av faktiska arbetsvillkor, arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter. 2023 rankades vi dessutom högst i fastighetsbranschen. Kartläggningen beskriver arbetsvillkoren i svenskt näringsliv – 700 000 arbetsvillkor på över 370 företag och organisationer ingår i undersökningen.





## Inflyttningen påbörjades i Origo

I mötet mellan Solna och Sundbyberg har Humlegården uppfört en ny kontorsfastighet. Här erbjuds flexibla kontor och service utöver det vanliga i en välkomnande miljö som hämtat inspiration från hotellvärlden. Genom satsningen stärks även serviceerbjudandet till verksamheterna i närområdet. I december 2023 påbörjades inflyttningen av de första kontorshyresgästerna och husets restaurang Bistro Victor slog upp portarna.



## Ramverk för hållbarhetslänkad finansiering

2017 emitterade Humlegården bolagets första gröna obligation och 2021 uppnåddes en viktig milstolpe då all finansiering klassades som grön. Under våren 2023 togs nästa steg genom lanseringen av ett nytt ramverk där finansieringen kopplas till bolagets långsiktiga mål om klimatneutralitet. Ramverket erbjuder investerare möjligheten att bidra till Humlegårdens arbete med att reducera utsläpp och nå klimatneutralitet i hela verksamheten senast år 2045.



## Humlegården välkomnade Brunswick Real Estate

Den nordiska fastighetsinvesteraren Brunswick ville skapa en dynamisk motesplats där två av modernare som samarbetspartners och intressenter kan samlas. Valet föll på Humlegården. Fastigheter och en karaktärsfull lokal om cirka 1600 kvm på Brunnsgatan 2 i Stockholm.







# Humlegården bibehåller starka nyckeltal och hög kreditvärdighet

**Vi befinner oss i en tid som präglas av oro för effekter av geopolitiska risker, inflation, höga styrräntor och vikande konjunktur. Trots en minst sagt utmanande kontext kan vi se tillbaka på ett år där vi lyckats bibehålla starka nyckeltal och en hög kreditvärdighet. Vår framgång ligger till stor del i att vi blir valda och omvalda av kunder som tycker att värdet av våra lokaler och vår service motsvarar kostnaden. En annan viktig förklaring är att våra kreditgivare och obligationsinvesterare känner fortsatt starkt förtroende för oss.**

Under [illegible] präglats av [illegible] världen. [illegible] takten på [illegible] de finansiella [illegible] topp. Styrräntorna [illegible] att få inflationen [illegible] höjningar kan komma [illegible] Konjunkturen för [illegible] pågående krig [illegible] geopolitiskt lä[illegible] annat energiförsörjning [illegible] mätbar.

Vi [illegible] produkter i bl[illegible] kraft som finns [illegible] på attraktiva [illegible] de lokalsökande [illegible] samtidigt [illegible] hållbarhetsområdet [illegible] [illegible] [illegible]

”

**Vi arbetar ständigt med att stärka de kvarter där vi är verksamma, genom att tillföra service som förenklar vardagen och är värdeskapande för våra kunder.**

**Aktiv dialog med våra kunder**
I det nya arbetslivet, där hybridarbete, behov av flexibilitet och höga förväntningar på miljön är givna beståndsdelar, ser vi att vi har en viktig roll att spela i form av stöd och vägledning kring de strategiska frågorna som ligger till grund för valet av kontor och dess utformning. Ett område som också ökat i betydelse för både oss och våra kunder är cybersäkerhet och trygghet för medarbetarna. Här ärvi bara i början på en utveckling där vi behöver öka kontrollen av vilka som har access till våra fastigheter – fysiskt och digitalt.

Sammanhanget har blivit en alltmer avgörande faktor för många verksamheter – det vill säga vilka andra företag, varor och tjänster finns i huset och i närområdet, som parkering, restauranger, grönytor och kommunikationer. Därför arbetar vi ständigt med att stärka de kvarter där vi är verksamma, genom att tillföra service som förenklar vardagen och är värdeskapande för våra kunder. I den framväxande Hagastaden är den här utvecklingen särskilt tydlig. Under hösten stod det klart att två nya restauranger flyttar till Humlegårdens kvarter. Restaurang ART och Din-Din Club slår upp portarna våren 2024 och etableringarna är ett viktigt steg i arbetet med att göra platsen till en ny destination för mat och dryck och stärka upplevelsen av kvarteret.

En annan viktig strategisk satsning som vi arbetat med under året stod klar i mitten av januari 2024, då vårt kontor på Engelbrektsplan återinvigdes. Lokalerna har omdanats för att utgöra det självklara navet för alla våra fastigheter runt Engelbrektsplan. Vi vill att T-House ska upplevas som en levande och tillgänglig mötesplats som attraherar både medarbetare, kunder och besökare. Inspiration, upplevelse och funktionalitet står i fokus. Vår målsättning är att erbjuda service i världsklass och vi vill se T-House som ett showroom där vi kan testa ny teknik och nya erbjudanden. Utöver kontorslokaler för den egna verksamheten erbjuds mötes- och konferenslokaler i entreplanet, där gränserna mellan privata och publika ytor och resurser suddas ut och kan anpassas efter behov.

**Origo – hyr mindre och få mer**
I slutet av året påbörjades inflyttningen i Origo, vår nya satsning belägen i mötet mellan Sundbyberg och Solna, som på många sätt utmanar normen för vad ett kontor kan vara. Vi har ökat servicegraden och flexibiliteten så att man skall kunna hyra mindre men få mer. Grundidén med Origo är att det ska kännas inspirerande att komma till jobbet, en plats där man kan prestera både enskilt och tillsammans med kollegorna. Vi har bland annat hämtat inspiration från hotellvärlden vilket märks i såväl bemötande som atmosfär.

I samband med att vi slog upp portarna lanserades även en ny digital plattform som vi utvecklat i syfte att förenkla kundernas vardag. Med appen får kunderna smidig access och har möjlighet att boka mötesrum och ändra resurser i huset. Plattformen kommer även att implementeras i andra fastigheter inom vårt bestånd.

**Omtanke om medarbetare, kunder och samhälle**
Vi befinner oss i en fortsatt turbulent omvärld och en utmanande konjunktur. I svåra tider uppstår ofta möjligheter och Humlegården har goda förutsättningar att kunna ta vara på dessa tillfällen. Vi vill vara en förebild och tar stort ansvar för det avtryck vi lämnar, både hos människor och miljö. Stödet från våra starka och stabila ägare är avgörande på resan mot vår vision – att bli Stockholms mest älskade fastighetsbolag.

I en värld där komplexiteten ökar och där konkurrensen blir allt tuffare är det en styrka att kunna samlas. Ett attraktivt kontor bjuder varje dag in medarbetarna till att ses och samverka. Givetvis går allt fler uppgifter att lösa digitalt, men kraften som frigörs när ett skickligt team sammanstrålar fysiskt tror jag att många upplever som en enorm styrka. Detta får jag bekräftat dagligen i mötet med alla mina kollegor på Humlegården. Jag vill rikta ett stort tack till er alla, riktiga stjärnor. Tillsammans skapar vi framtidens upplevelser.

Stockholm i mars 2024

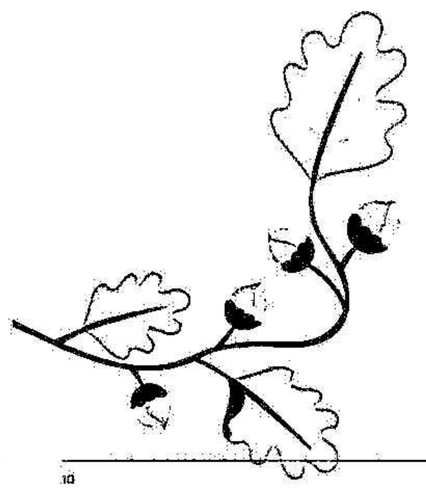
Annell Jansson
Verkställande direktör





# Humlegården som investering

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



Fyra anledningar att investera i Humlegården:

**1.** En välpositionerad fastighets- och projektportfölj i attraktiva lägen i Stockholm.

**2.** En väldiversifierad och kreditvärdig kundbas och väl spridda förfall i kontraktsportföljen.

**3.** En stark finansiell ställning med fokus på kassaflödet, stark rating och långsiktiga ägare.

**4.** Ett tydligt fokus på hållbarhet och 100 procent grön finansiering.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uthyrningsbar yta<br>512 tkvm | Antal kunder<br>480 st | Belåningsgrad<br>32,5 % | Andel miljöcertifierad LOA<br>100 % |
| Antal fastigheter<br>60 st | Genomsnittlig löptid<br>4,1 år | Rating (S&P)<br>BBB+ | Grön finansiering<br>100 % |





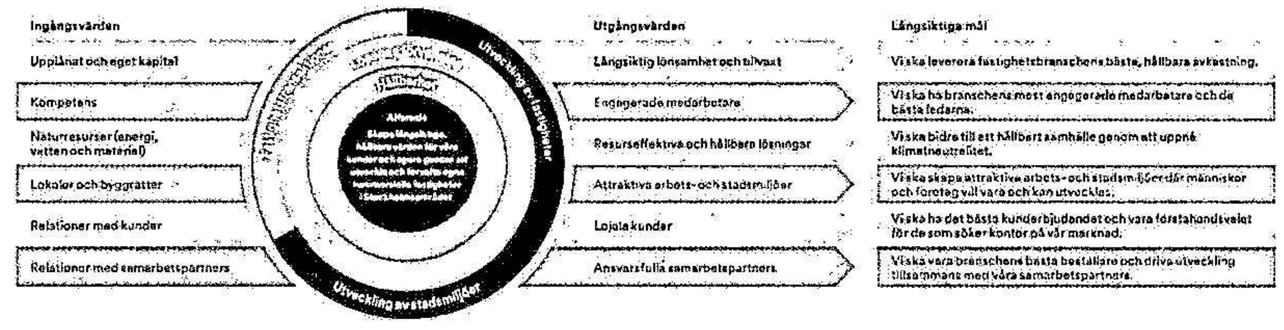
# Verksamheten





# Mål, strategier och värdeskapande

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




**Så skapar vi värde**
Vårt övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet för våra ägare. Vi har formulerat sex långsiktiga mål som ska leda oss mot vår vision. Utifrån dessa samt bolagets strategiska affärsplan definieras årliga bolagsövergripande mål. Det finns flera omvärldsfaktorer som påverkar vår verksamhet och strategiska riktning, såsom konjunktur, urbanisering, sysselsättning, politiska beslut, förändrade kundbehov och begränsade resurser. Att förstå sin omvärld och ha förmågan att omvandla insikter till handling har aldrig varit viktigare. För att uppnå våra målsättningar behövs effektiva processer för förvaltning, transaktioner och utveckling av fastigheter, stadsmiljöer samt vårt kunderbjudande. En central del utgörs även av hållbarhet som ska genomsyra hela vår verksamhet.

**Vår vision – Stockholms mest älskade fastighetsbolag**
Vi strävar efter att på bästa möjliga sätt underlätta våra kunders vardag, så att de kan fokusera på sin verksamhet. Vi ska guida våra kunder till lösningar som utgår från deras behov och passar just dem. När vi skapar miljöer där våra kunder kan prestera, trivas, mötas och känna stolthet, där såväl människor som idéer och verksamheter kan växa – då tror vi att kärlek uppstår. En stark lojalitet uppnås bara om vårt bidrag gör verklig skillnad.

**För en hållbar utveckling**
För oss på Humlegården är långsiktigheten en del av vårt fundament och fungerar som en kompass i vår vardag. Genom vår ambition om att bidra till en hållbar utveckling skapar vi värde för våra intressenter. Vår hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper:

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

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

Läs mer om vår hållbarhetsstrategi på sidan 34 samt på humlegarden.se/hallbarhet

# Mål och måluppfyllelse

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

## Lönsamhet och tillväxt

**Förändring substansvärde, %**

Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent. Utfallet för 2023 uppgick till 10 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

10%



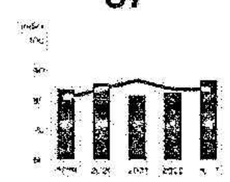
## Medarbetare

**Engagemangsindex**

Målsättningen för 2023 är att engagemangsindex ska uppgå till 84. Utfallet uppgick till 87, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

87

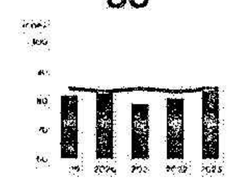


**Ledarskapsindex**

Målsättningen för 2023 är att ledarskapsindex ska uppgå till 84. Utfallet uppgick till 85, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

85



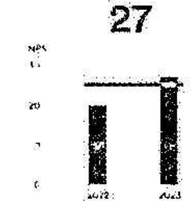
## Kund

**NPS**

Målsättningen för 2023 är att NPS (Net Promoter Score) ska uppgå till 25. Utfallet uppgick till 27, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

27



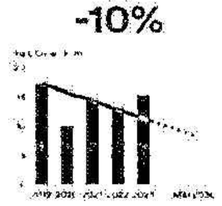
## Hållbarhet

**Växthusgasutsläpp, kg $CO_2$-e /kvm**

Målsättningen är att minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent till 2030, jämfört med 2019. Målet för perioden 2019 till och med 2023 är en minskning med 18 procent. Utfallet uppgick till minus 10 procent, vilket innebär att målet inte uppnåtts. Det beror framst på att ett större utvecklingsprojekt avslutats under 2023 samt att ett större antal lokalanpassningar och underhållsprojekt genomförts, vilka bolstrar växthusgasutsläppen negativt.

Utfall

-10%

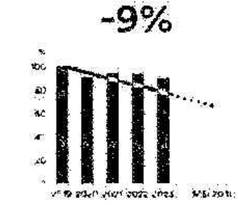


**Energiprestanda totalt (kWh/kvm), %**

Målsättningen är att minska energiförbrukningen med 32 procent till 2030, jämfört med 2019. Målet för perioden 2019 till och med 2023 är en minskning med 12 procent. Utfallet uppgick till minus 9 procent, vilket innebär att målet inte uppnåtts. Under 2023 minskade energiförbrukningen med 4 procent. Flera initiativ för att minska energiförbrukningen pågår, vilka bedöms ge resultat under kommande år.

Utfall

-9%

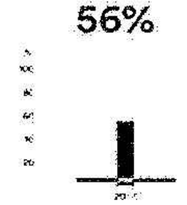


**Cirkulära principer**

Målsättningen för 2023 är att 5 procent av ny- och ombyggnadsprojekten som påbörjades och slutfördes 2023, ska vara genomförda enligt cirkulära principer. Utfallet uppgick till 56 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

56%

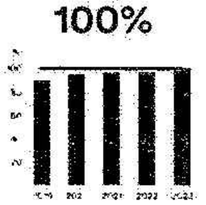


**Miljöcertifieringar[9], %**

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

Utfall

100%





# Hållbarhet som strategisk prioritering

**För Humlegården är det viktigt att bidra aktivt till en mer hållbar utveckling. Genom att utveckla cirkulära principer, samt att målsätta dessa och inkludera våra krav och målsättningar i vår gröna och hållbarhetslänkade finansiering är vi en föregångare i branschen. De kommande årens hållbarhetsarbete bygger på våra ambitioner om att ständigt ta nya steg och flytta fram våra positioner ytterligare.**

Hållbarhet genomsyrar hela Humlegårdens verksamhet. Vi vill bidra till en hållbar utveckling i samhället och vårt hållbarhetsarbete ska ligga i framkant och bidra till att påverka branschen. Därför har vi åtagit oss vi kan bidra till FN:s 17 globala hållbarhetsmål och integrerat de fyra mål där vi har störst möjlighet att bidra i vår hållbarhetsstrategi.

Hållbarhetsarbetet är prioriterat för Humlegården och vi har gjort stora framsteg inom hållbarhetsområdet under de senaste åren. Under 2023 tillträdde en ny hållbarhetsansvarig, Sabina Jonestrand, som har till uppgift att driva det strategiska hållbarhetsarbetet.

### Förberedelser inför kommande regelverkskrav

Under slutet av 2023 gjordes en genomlysning av vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för Humlegården. Genomlysningen var dels ett sätt för Humlegården att förbereda sig för kommande lagstiftning inom hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), dels ett sätt att säkerställa att Humlegårdens hållbarhetsarbete fokuserar på rätt områden. Under 2024 påbörjade vi även arbetet med att analysera innehållet i CSRD utifrån Humlegårdens perspektiv och vilken påverkan regelverket kommer att få på vårt hållbarhetsarbete och vår rapportering. Arbetet kommer att fortsätta under 2024 då vi även kommer att vidareutveckla rapporteringsprocesser, strategier, policyer, mål och handlingsplaner baserat på de identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna.

### Kunder, medarbetare och leverantörer i fokus

Under 2023 var kunder och medarbetare fokusområden för Humlegården. Vår vision säger att vi ska vara Stockholms mest älskade fastighetsbolag och det innebär att vi vill bli valda och omvalda. Vi arbetar därför med att utveckla våra fastigheter och platserna runt de fastigheter som vi äger. Vi fortsätter att satsa på våra medarbetare för vi tror att det är en framgångsfaktor för bolaget. Vår verksamhet bygger även på att vi har många leverantörer. Genom en unik branschsamverkan för hållbara leverantörsled ställer vi krav på och utvärderar våra leverantörers hållbarhetsarbete.

### Mot klimatneutralitet 2045

Under 2023 fokuserade Humlegårdens hållbarhetsarbete bland annat på resan mot klimatneutralitet. Vår klimatfärdplan leder oss mot vårt mål om att vara klimatneutrala senast 2045. Planen bygger på fre delar. Klimatmål som är vetenskapligt validerade enligt Science Based Targets, ett hållbarhetsprogram som sätter ramarna för hyresgästens projekt samt cirkularitet.

En förutsättning för att vi ska kunna uppnå vårt mål om klimatneutralitet är cirkulärt byggande. För att kunna utvärdera cirkulariteten i både projektets genomförande och det färdiga slutresultatet har Humlegården utvecklat en branschunik metod för att mäta cirkularitet. Nu bygger vi om eller bygger nytt. Humlegården har även utvecklat metodik för cirkulära processer. I januari 2023 startade de första projekten med målsättningen att kunna klassas som cirkulära och det första projektet som följer cirkulära principer avslutades under 2023. Därmed nådde vi årets mål. Parallellt utvecklas hela tiden kraven för de cirkulära projekten och målsättningarna blir tuffare. Humlegårdens målsättning är att alla om- och nybyggnationer ska genomföras enligt cirkulära principer år 2030.

Under 2024 kommer vi att utveckla vår klimatfärdplan. Ett arbete som innefattar vilka klimatkrav vi ställer för vi mäter klimatpåverkan och hur vi säkerställer att klimatberäkningar blir en aktiv viktigare del av vårt beslutsunderlag vid investeringar.

Vi ser tillbaka på ett händelserikt år för Humlegården och planerar för flera nya, spännande initiativ under 2024. Fastighetsbranschen har med sin stora påverkan en viktig roll att spela i omställningen mot en mer hållbar utveckling. Ansvaret är stort, men det finns också många möjligheter. För en långsiktig aktör som Humlegården är valet självklart – vi är glada och redo att ta steget!




**Vilka är Humlegårdens viktigaste prioriteringar inom hållbarhetsområdet?**

Vi som många andra, berörs av kommande lagstiftning för hållbarhetsrapportering. Jag tycker att det är ett bra tillfälle att se över våra prioriterade hållbarhetsfrågor, strategier, policyer och målsättningar, samt även organisationen och hur vi arbetar. Det kommer att bli spännande att fortsätta att utveckla vårt hållbarhetsarbete och redan i år har vi påbörjat resan med vår dubbla väsentlighetsanalys och en analys över hur väl vi finjuster med kommande lagkrav i CSRD.

Vår klimatomställning är central. Vi har satt våra kortsiktiga och långsiktiga mål för att bli klimatneutrala, och har tagit fram en färdplan. Vår största påverkan är från våra projekt, och därför har vi stort fokus på cirkularitet. Vi är ju faktiskt branschunika i vår gröna och hållbarhetslänkade finansiering med cirkulära KPI:er och med att ha utvecklat en cirkulär process och metodik. Min ambition är också att vi utvecklar våra klimatkrav i våra projekt samt vår metodik för klimatberäkningar, och gör vår handlingsplan mer detaljerad och konkret för att säkerställa att vi når vår målsättning.

Under 2023 hade vi stort fokus på klimatfrågan och vårt cirkulära arbete. Vi genomförde många fina initiativ kopplade till såväl social hållbarhet, som inventeringar av biologisk mångfald och klimatrisker. Under 2024 kommer vi att målsätta fler hållbarhetsfrågor med vår dubbla väsentlighetsanalys som grundläggande underlag.

**Under hösten 2023 tecknade Humlegården en avsiktsförklaring med Real Impact Initiative. Vad innebär det?**

Fastighetssektorn står för 40 procent av de globala klimatutsläppen, och det krävs en bred samverkan för att minimera vår klimatpåverkan. Som en del av vårt klimatarbete ingick därför Humlegården, tillsammans med 20 andra stora fastighetsägare, i ett samarbete och tecknade en avsiktsförklaring för att hitta innovativa lösningar som kan minska koldioxidutsläppen längs hela värdekedjan, från material till förvaltning och återbruk.

**Omställningen mot cirkularitet är central för fastighetsbranschen. Hur arbetade Humlegården med frågan under året?**

Det är viktigt roligt att se att det arbete som startade med forskningsprojekt nu har resulterat i en cirkulär process som vi började implementera under 2023. Vi hade ett blygsamt mål, att 5 procent av alla nyinvesteringar i projekt startade tidigast 1 januari 2023, och slutförda senast 31 december 2023 skulle ha genomförts enligt cirkulära principer, och det målet ser vi nu att vi passerade med råge. Nu har vi dessutom mer data som möjliggör att vi kan ställa ännu tuffare mål och krav för projekten. Nästa år har vi som målsättning att minst 5 procent av allt byggmaterial som vi byggerar in i våra projekt ska vara återbruk. Resan vi gjort kring cirkularitet tycker jag att vi ska vara stolta över.

Ta del av en längre intervju med Sabina Jonestrand på humlegarden.se



# Cirkularitet i fokus på Brunswicks nya kontor

Under 2023 genomförde Brunswick AB sitt första ombyggnadsprojekt där de tillämpade Humlegårdens cirkulära princip. Vi diskuterade på plats bakom kulisserna och mycket material som möjligt togs väl om hand och återanvändes i det ombyggda kontoret. Resultatet är en arbetsplats utöver det vanliga, där vi minskade klimatpåverkan med 45 procent jämfört med konventionell ombyggnation.

– Hållbarhet är centralt i Brunswicks strategi där verksamhetens påverkan på klimat och miljö är i fokus. Vi är mycket stolta över vårt samarbete med Humlegården och att vi tillsammans har kunnat visa att det är möjligt att bygga om på ett cirkulärt och klimatsmart sätt, säger Patrik Andersson, VD på Brunswick Real Estate.

Läs mer om arbetet med Brunswicks nya kontor på Humlegården sid 17





# En diversifierad kundbas

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

Vi har en diversifierad och kreditvärdig kundbas bestående av både små och stora bolag, från start-ups till stora koncerner och statliga myndigheter.

Den totala uthyrningen under 2023 uppgick till cirka 21 000 kvm (25 000) vilket motsvarar 105 mkr (111) i årshyra. Hyresvärdet netto av de kunder som under 2023 valde att lämna Humlegården jämfört med de som valde att flytta till Humlegården uppgick till 19 mkr, vilket motsvarar en ökning med 31 procent. Under 2023 genomfördes det omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 59 mkr (75) i årshyra med en genomsnittlig ökning med 9 procent (16).

Antal kunder
**480**
varav de tio största står för
**35** % (35)

Den totala uthyrningen uppgick till cirka
**21 000** kvm (25 000)
vilket motsvarar i årshyra
**105** mkr (111)

Hyresvärdet per 31 december 2023 uppgick till
**2 056** mkr (1 881)
varav kontorens andel uppgick till
**84** % (84)

**De tio största hyresgästerna 2022**

1. Länsförsäkringar AB (publ)
2. Swedbank AB
3. Arbetsförmedlingen
4. Convendum Stockholm City AB
5. Cepheid AB
6. Maquet Critical Care AB
7. Nordnet Bank AB
8. Post- och Telestyrelsen
9. Elgiganten AB
10. Kambi Sweden AB



**Branscher (kontrakterad årshyra)[1]**

- Finans och försäkring, 28%
- Juridik, ekonomi och teknik, 19%
- Offentlig verksamhet, 11%
- Fastighet och bygg, 10%
- Tillverkning, 8%
- IT och kommunikation, 8%
- Konsumentvaror, 5%
- Parti och provisionshandel, 6%
- Övrigt, 10%



**Hyresvärde per lokaltyp[1]**

- Kontor 1 728 mkr, 84%
- Butik/Restaurang 129 mkr, 6%
- Övrigt 199 mkr, 10%

[1] Exklusive parkering







# "Lokalerna har blivit en del av Cederquists kultur och identitet"

Sin ledningsgrupp har under det senaste året flyttat på sig för att bli till. Vid Cederquists nya kontor på Strandvägen 7A har den juridiska advokatbyrån Cederquist sitt huvudkontor i Sverige. Här ryms 150 medarbetare i moderna och ljusa lokaler med fokus på hållbarhet och välbefinnande. Humlegårdens samarbete med Cederquist inleddes redan 2007 och under 2023 startade det kreativa arbetet med att hitta framtidens kontorslösningar. Resultatet är en arbetsplats som är anpassad för dagens och framtidens sätt att arbeta och som ska locka till återkommande besök.

– Vi ville att våra nya kontor skulle vara attraktiva för medarbetare och kunder. Därför var det viktigt att hitta en plats som är lättillgänglig med kollektivtrafik och som ligger i ett område med mycket att erbjuda på fritiden, säger Tore Myhre, Senior Managing Partner på Cederquist.

Läs mer om Cederquists nya kontor på Humlegården sid 19





# Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

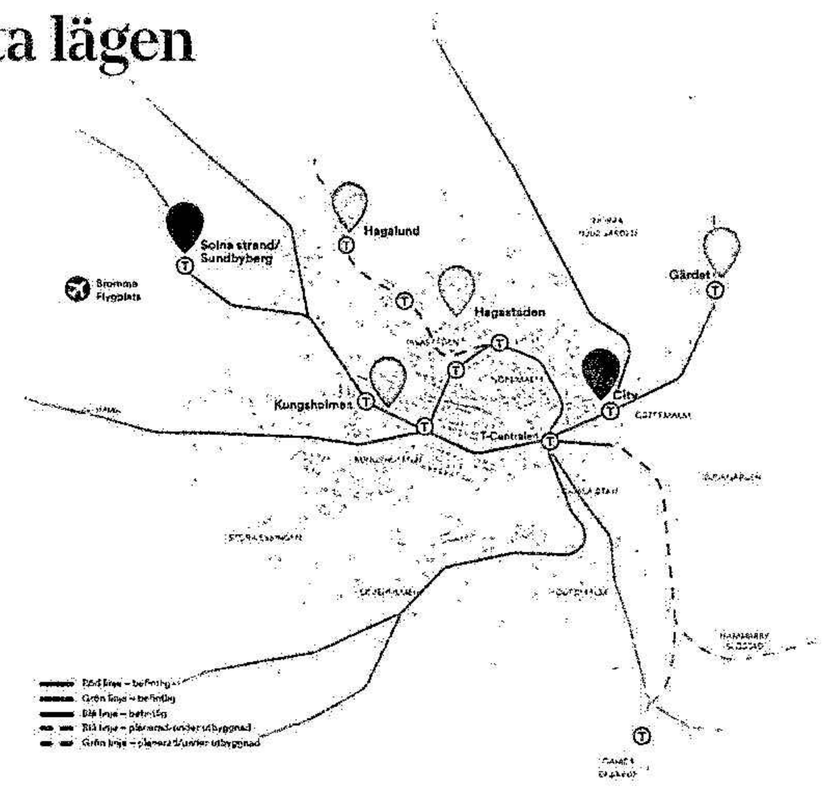
Humlegården äger och förvaltar 60 fastigheter belägna inom en radie av fem kilometer från Stockholms city. Beståndet utgörs av såväl äldre byggnader som nyproducerade fastigheter i Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Solna och Sundbyberg. De flesta fastigheter ingår i större kluster, då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

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

**Närhet till spårbunden trafik**

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

Utbyggnaden av den gröna linjen höjer attraktionskraften i områdena längs med den nya sträckningen för såväl bostäder som kontor. Tre nya stationer etableras: Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Arbetet påbörjades under 2020 och byggtiden är cirka åtta år.




**Marknadsvärde per område**



# Våra fastigheter

**Vår målsättning är att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning. Förvaltningen utförs av kunniga husteam med ett stort fokus på service. Varje år genomförs flera projekt som syftar till att restaurera och utveckla våra fastigheter. Allt för att möta framtidens krav och behov och skapa miljöer som stödjer våra kunders verksamheter på bästa sätt.**



Fastigheten Humlegården 60 på Linnégatan 87 i Stockholm.





# Förvaltning

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

**Regelbundna kundundersökningar**
Vi genomför regelbundna kundundersökningar för att fånga våra kunders upplevelse av allt från service och bemötande till fastigheternas förvaltning och närområdet. Resultatet mynnar ut i handlingsplaner för varje fastighet. I årets uppföljning av undersökningen uppgick NPS (Net Promoter Score) till 27,20, vilket innebär att vi överträffade målet som uppgick till 25. Även index för generell nöjdhet var fortsatt högt och uppgick till 80 av 79.

**Digital plattform förenklar kundernas vardag**
Digitaliseringen tränger utvecklingen av verktyg som ger oss möjlighet att skapa mer flexibilitet, bättre service och därmed både ökad kundnytta och bättre resursutnyttjande i våra hus. I samband med att Ungdomshuset stod klart under året stog upp portarna lanserades vår nya digitala plattform. Genom en app får kunderna information om vad som händer i huset samt smidig access till ytor och funktioner. Det är till exempel möjligt att boka konferensrum, catering till mötet och parkering. Plattformen kommer även att implementeras i andra fastigheter inom beståndet.

**Ständig utveckling och förvaltning**
Vi vill skapa platser där man vill vara och dit man vill återkomma. En central del i vårt arbete handlar om att ta hand om äldre byggnader och bevara deras kvaliteter samtidigt som de med varsam hand anpassas för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet. Vi genomför årligen flera små och stora projekt för att restaurera, renovera och underhålla våra fastigheter och upprätthålla erhållna miljöcertifieringar.

Under året har vi genomfört en omfattande restaurering av exteriören i entréplanet samt Norrgavels butikslokal på Birger Jarlsgatan 27. Läs mer om arbetet på sidan 23. Strax intill har vi även slutfört en fasadrenovering på Engelbrekts plan 2, där fastigheten återfått dess ursprungliga kulör. Mittemot hittar vi T-Huset där vi bland annat renoverat och moderniserat vårt egna kontor, samt tillgänglighetsanpassat fastigheten.

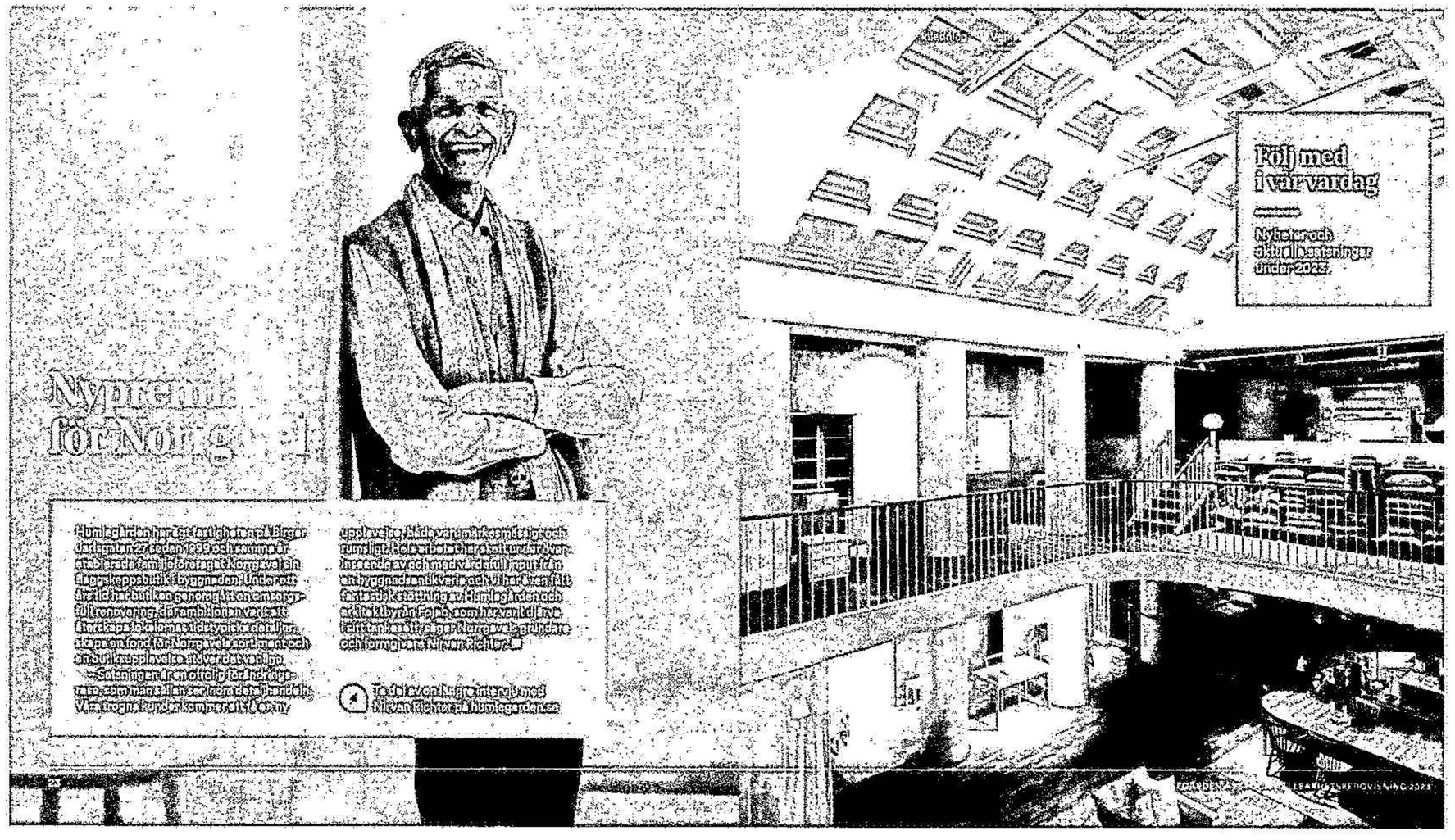
På Kungsholmen har vi utvecklat och renoverat den 700 kvm stora innergården på Alströmergatan 39, med nya sociala ytor och planteringar som resultat.

I Högalund har vi påbörjat renoveringen av en byggnad från 1902 som ursprungligen uppfördes som skola, ett arbete där vi återskapar ursprungliga detaljer som får fastigheten att återfå sin forna glans.

Under 2023 installerades och driftsattes två solcells anläggningar på våra fastigheter på Hemvärnsgatan 8–10 och Vretenvägen 13 i Solna strand. Arbetet fortsätter under 2024 då vi planerar att addera ytterligare två anläggningar i vårt bestånd.








# Projekt

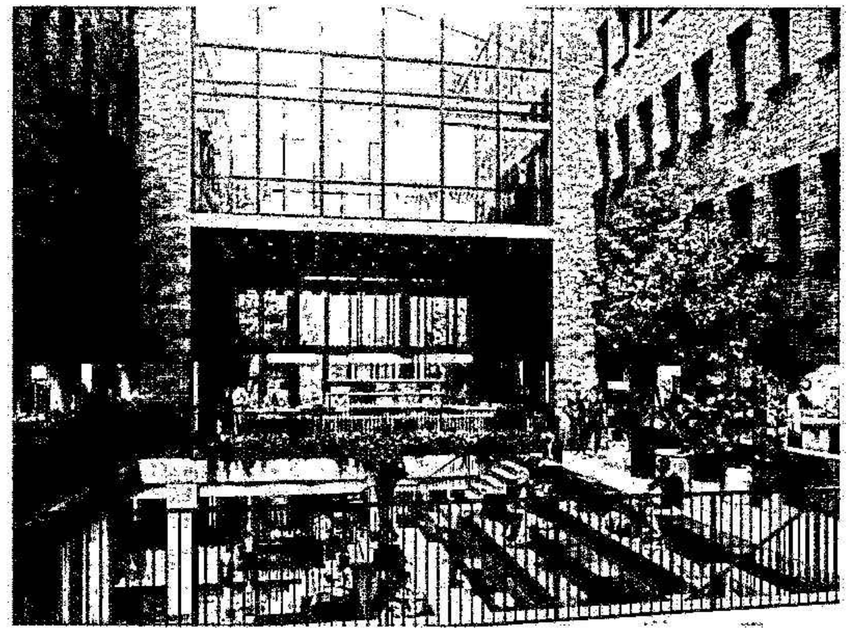
**Ett attraktivt kunderbjudande**
Vi utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser där vi ser en långsiktig attraktivitet och möjlighet att skapa ett starkt kunderbjudande. Vi vill skapa platser där man vill vara och dit man vill återkomma och arbetar därför ständigt för att upplevelsen i våra fastigheter och de områden där vi är verksamma ska möta kundernas behov och förväntningar på bästa möjliga sätt.

Målsättningen med våra projekt är att förverkliga bolagets hållbarhetsambitioner och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade. Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som löpande kan startas inom den kommande 5- till 10-årsperioden. Det är viktigt för att kunna skapa och säkerställa bolagets framtida avkastning. Vid årsskiftet uppgick projektvolymen till 1 380 mkr.

**Så skapar vi en intressant plats**
Vårt arbete med att skapa ett relevant kunderbjudande sträcker sig bortom fokuset på lokalerna. Lika viktigt är kvarterets atmosfär och sammanhang. I stort. Vi stärker våra områden genom tillskott av service samt en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken. Detta arbetet tar vi avstamp i teorierna kring placemaking och vad som kallas "The power of ten" som innebär att det behöver finnas minst tio anledningar till varför man ska välja besöka en plats. Folk, närvaro, service, sociala ytor, natur och aktiviteter är några av parametrarna.

En god arbetsmiljö måste stötta våra behov på ett djupare plan. Här arbetar vi utifrån modellen om den mentala "hälsotrilinken" som innebär att det finns sju tillstånd som människan behöver befinna sig i under en dag: Fokus, Leka, Umgås, Reflektion, Ladda, Rörlighet och Somn.

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



**Pågående projekt**

| Fastighet | Område | Användning | Bedömt hyresvärde, mkr | Beräknad investering, mkr | Värde vid årsskiftet 2023-12-31, mkr |
|---|---|---|---|---|---|
| Vretenvägen 13 | Solna strand | Kontor | 72 | 640 | 201 |
| Hemvärnsgatan 8–10 | Solna strand | Kontor | 73 | 740 | 937 |
| Summa | | | 145 | 1 380 | 1 138 |

PÅGÅENDE PROJEKT



### Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Den nya kontorsfastigheten Origo uppförs i mötet mellan Solna och Sundbyberg. Nu är vi i slutfasen av den första etappen, där inflyttningen påbörjades i december 2023. Genom att kombinera kontor, mötesplatser, service samt mat och dryck på ett sätt som bidrar till hela kvarteret är ambitionen att Origo ska bli en ny mittpunkt i området. I utformningen av Origo har vi lagt ett särskilt stort fokus på atmosfären samt service- och tjänsteerbjudandet, som Humlegården utvecklat tillsammans med Spik Studios, som står bakom koncept såsom Ellery Beach House och Steam Hotel.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 18 000 kvm
- Inflyttning: Från fjärde kvartalet 2023
- Miljöcertifiering: Miljobyggnad, nivå Guld[6]
- Arkitekt: White Arkitektor, Spik Studios




### Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, återfinns fastigheten Päronet 8. Här pågår en omfattande utveckling av byggnaden där Humlegården skapar en inbjudande plats, anpassad för moderna arbetssätt och en aktiv livsstil. Med stort fokus på människan och hållbarhet skapas nya flexibla miljöer. Kontorslokalerna kombineras med gemensamma mötes- och arbetsytor. Utöver detta erbjuds också service och tjänster såsom exempelvis gemensam reception, gym och yogalokal, café och bistro, cykelrum och omklädningsrum.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 000 kvm
- Inflyttning: Under 2024
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good[7]
- Arkitekt: Strategisk Arkitektur, Koncept Stockholm

[6] Målsättning gällande projektets slutbetyg.
[7] Gäller i nuläget gällande pågående, pågående projekt.





# Våra medarbetare

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

Läs mer i vår hållbarhetsrapport på sidan 46, samt på humlegarden.se/medarbetare.

**Värdegrunden visar riktningen**
Vårt stora fokus på organisationens utveckling, ledarskap, kultur samt hur vi möter och samarbetar med våra kunder fortsätter. En central utgångspunkt i vår vardag är Humlegårdens värdegrund, som bygger på de fyra orden dedikerade, ansvarstagande, modiga och nyfikna. Värderingarna definierar vårt förhållningssätt och de drivkrafter vi behöver för att nå fortsatt framgång, uppnå vår vision och möta omvärldsförändringar. Under året genomförde vi värderingsdialoger inom alla avdelningar, med syftet att skapa samsyn och engagemang kring dessa frågor.

Värdegrunden är också en viktig del i vårt introduktionsprogram. Det första steget påbörjas redan i rekryteringsfasen. Nyanställda bjuds sedan in till en halvdag där de får lära känna bolaget, kulturen och vår affärsstrategi.

**Gemensam plattform för alla ledare**
Sedan flera år samlas alla Humlegårdens chefer regelbundet i ett internt nätverk, Ledarforum, med syftet att utveckla vårt ledarskap och utbyta erfarenheter. Under 2023 deltog även alla Humlegårdens chefer i en skräddarsydd ledarutbildning.

**En av de mest attraktiva arbetsgivarna**
Humlegården deltar i Nyckeltalsinstitutets årliga sammanställning Attraktiv Arbetsgivarindex som kartlägger arbetsvillkor, jämställdhet och hälsa i svenskt arbetsliv. Kartläggningen baseras på de faktiska arbetsvillkoren för hela 700 000 medarbetare på 370 företag och organisationer. Under 2023 tillhörde vi de tio procent bästa arbetsgivarna och vi är dessutom högst rankade i fastighetsbranschen.







# Finansiering

**Humlegården har en stabil finansiell ställning. Under 2023 stärktes kreditratingen från Standard & Poor's till betyget BBB+ med positiva utsikter, vilket har förbättrat Humlegårdens finansieringsmöjligheter och sänkt upplåningskostnaderna. Det trots ett utmanande år med hög inflation, stigande och volatila marknadsräntor samt tidvis svåra förutsättningar på finansieringsmarknaden.**

### Kreditmarknaden

Under de senaste åren har rådande miljön och tillväxtförutsättningarna för fastighetsbolag ändrats, grunden då vi sett kraftigt stigande räntor, volatila finansmarknader och en avvaktande kreditmarknad. Efter att Riksbanken höjt styrräntan åtta gånger med start under andra halvåret 2022 har de flesta bedömare framhållit att räntetoppen är räntenormalisering och att Riksbanken kommer att börja sänka styrräntan under 2024. Det råder dock stor variation i bedömningarna om hur brant och i vilken takt räntesänkningarna kommer att bli.

### Stark finansiell ställning

Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa det finansiella risktagandet genom att b.la. eftersträva en värdebevarad låneportfölj med flera finansieringskällor och jämn spridning av låneförfall samt en lång räntebindning. Det säkerställer Humlegården genom att vara en aktiv emittent på obligationsmarknaden och samtidigt underhålla goda bankrelationer. Ytterligare ett led är bolagets satsning på hållbar finansiering som bidrar till att bredda investerarbasen och fortlöpande kunna förbättra Humlegårdens arbete att nå målsättningar på hållbarhetsområdet. Det ger Humlegården god tillgång till extern finansiering och högre grad av kontinuitet på lång sikt. Sammantaget gör det att Humlegården står finansiellt stark i en bransch där andra har stora utmaningar.

Humlegården har även en god likviditetsberedskap, där samtliga lån för kommande 36 månader är täckta av beskattade kreditlöften och kassabehållning. Under 2023 har också ett nytt hållbarhetsanknutet teckningsåtagande tecknats med ägarna om 2 100 mkr.

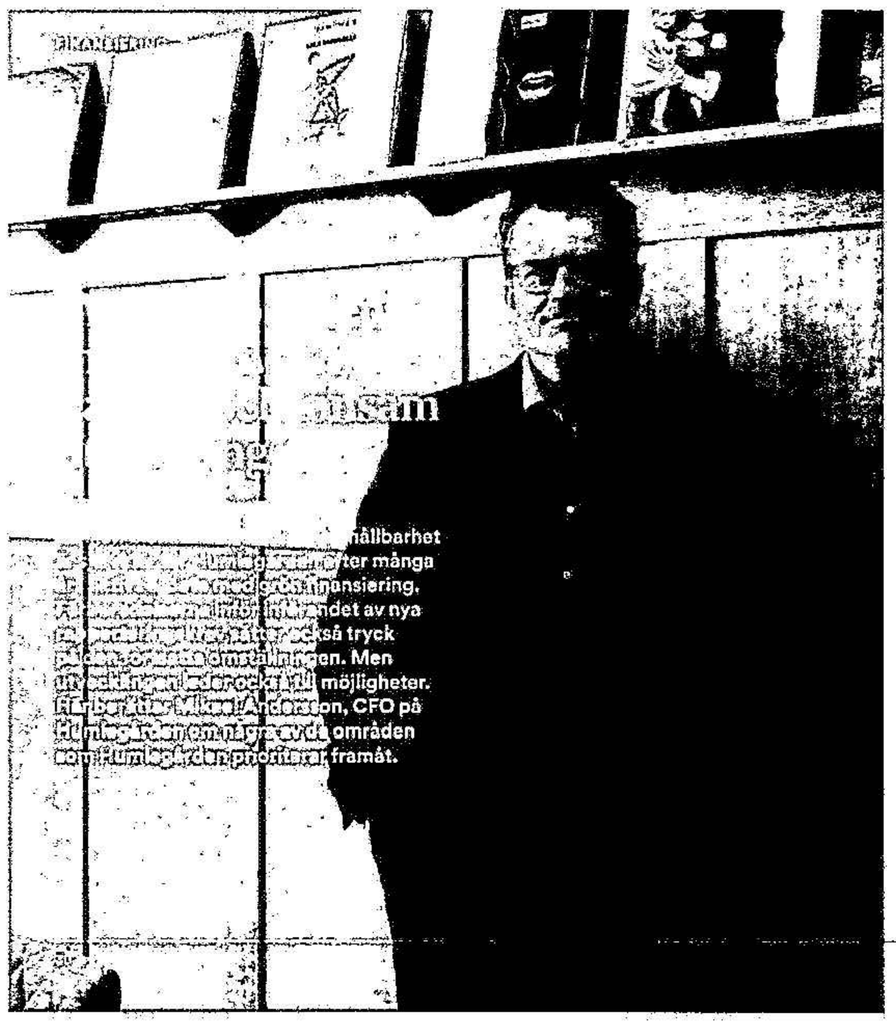
### Rating

Under 2023 stärktes vår investment grade rating från Standard & Poor's till betyget BBB+ med positiva utsikter. I februari 2024 stärktes även betyget från Moody's till Baa1, med positiva utsikter. Den starka kreditvärdigheten bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj, låga finansiella risk och starka ägare.

### Hållbar och grön finansiering

Humlegården emitterade sin första gröna obligation redan 2017 och dag är all finansiering antingen grön eller hållbarhetslänkad. Utöver det befintliga ramverket för grön finansiering och hållbarhetslänkade banklån lanserades 2023 ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering. Ramverket adderar till Humlegårdens goda finansieringsmöjligheter och erbjuder investerare i obligationsmarknaden möjlighet att bidra till omställningen till klimatneutralitet. Det inkluderar målsättningar för klimat, energi och cirkulär ekonomi. Tack vare Humlegårdens starka balansräkning och i hög grad säkrad extern finansiering på flera års sikt står vi väl rustade för kommande år och kan konstatera en god motståndskraft mot stigande marknadsräntor.

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








**Med införandet av CSRD inom EU, hur anpassar Humlegården sitt arbete för att möta de nya rapporteringskraven?**

För det första har vi ökat vår interna kapacitet genom att utbilda våra medarbetare och stärka våra system och processer för datainsamling och analys. Detta innebär att vi kan samla in mer detaljerad och exakt information om vår påverkan på miljö, sociala frågor och styrning (ESG). Det inkluderar allt från våra koldioxidutsläpp och energianvändning till hur vi arbetar med leverantörer för att säkerställa hållbara leveranskedjor.

Även om införandet av CSRD utan tvekan är utmanande, ser vi också stora möjligheter eftersom det hjälper oss att förbättra vår förståelse för vår verksamhet och dess påverkan, vilket i sin tur driver innovation och effektivitet.

Dessutom tror vi att ökad transparens kommer att stärka förtroendet för oss hos kunder och investerare såväl som samhället i stort och ge oss möjlighet att visa vårt hållbarhetsengagemang och att vi är en ansvarsfull aktör.

**När vi tittar framåt, vart är Humlegården som fastighetsbolag på väg när det gäller hållbarhet?**

Framtiden för fastighetsbranschen ligger i att integrera hållbarhet i alla dspekter av verksamheten. Det handlar inte bara om att bygga och förvalta hållbara fastigheter utan affärsmodellen måste drivo en hållbar och lönsam utveckling. Den måste hantera allt från hur vi finansierar våra projekt till hur vi skapar värde för våra hyresgäster, samhället och ägare.

Digitalisering och att hålla jämna steg med den teknologiska utvecklingen är ett prioriterat område, som självklart innefattar mer än hållbarhet. För oss innebar det att använda ny teknik för att förbättra våra fastigheters prestanda, effektivisera vår förvaltning och förbättra hyresgästernas upplevelse. Det finns självklart en ekonomisk aspekt att överväga där investeringar i hållbarhet måste balanseras med avkastningskrav. Genom att vara en föregångare skapar vi affärsmöjligheter. Det handlar inte bara om att bygga hållbara fastigheter utan även om att tillsammans med andra aktörer bidra till hållbara samhällen.

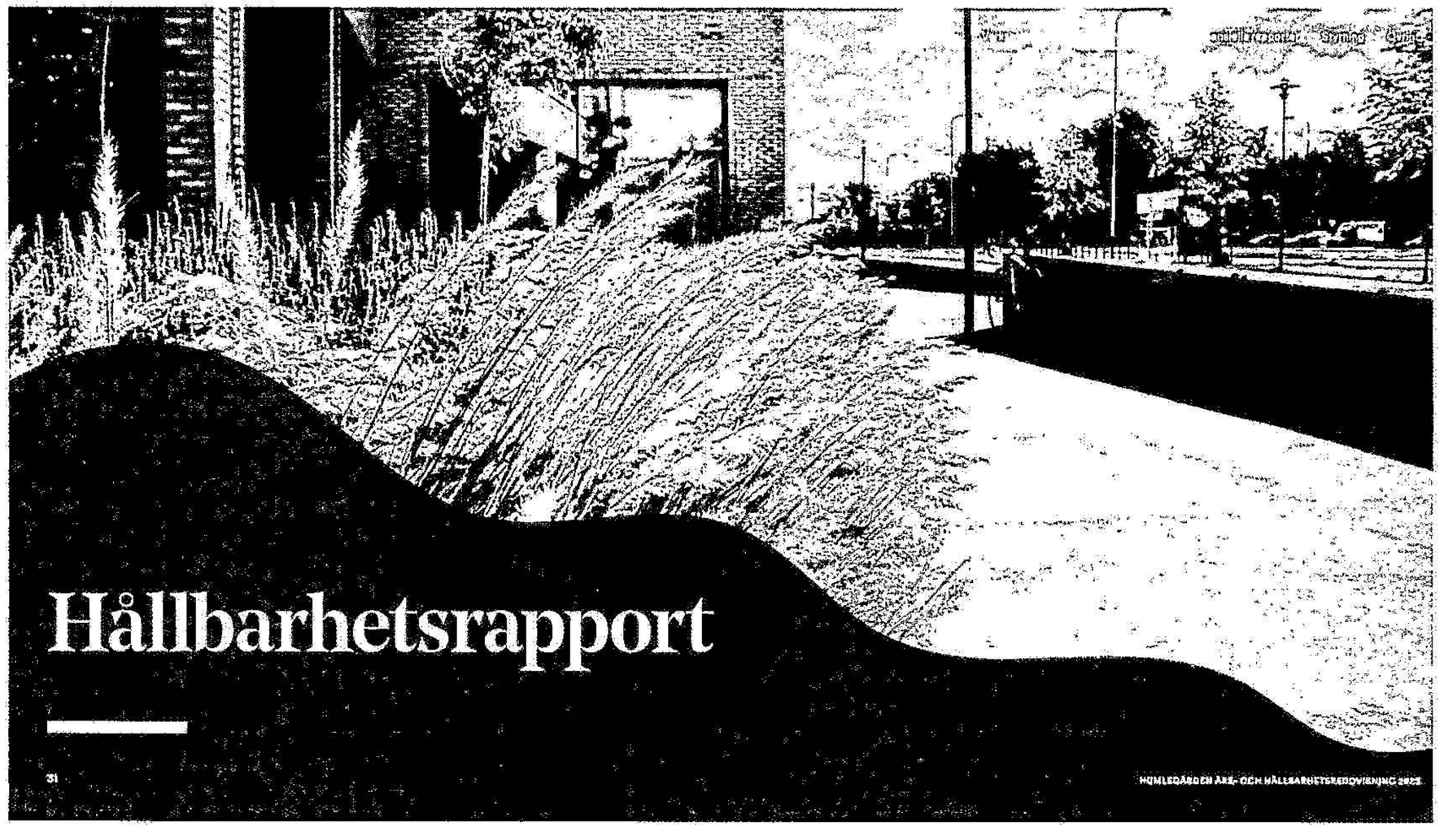
**Vilka samarbeten och intressenter är viktiga för den fortsatta utvecklingen?**

Utöver ett hära samarbete med stadsplanerare, myndigheter och andra externa intressenter är givetvis våra medarbetare avgörande för vår utveckling. Hos lever vi som vi lär genom att skapa en positiv arbetsmiljö för att attrahera och behålla talang samt främja innovation och produktivitet. Vi arbetar med att skapa inkluderande och inspirerande arbetsplatser där våra medarbetare känner sig uppskattade och motiverade.

Att bli valda och omvalda är centralt för vår affärsstrategi. Därför strävar vi efter att skapa en stark relation med våra hyresgäster genom att erbjuda förstklassig service och anpassade lösningar, för att bli Stockholms mest älskade fastighetsbolag. Det är genom att lyssna aktivt på våra befintliga och blivande hyresgästers behov och förväntningar, och att kontinuerligt arbeta för att förbättra deras upplevelse i våra fastigheter vi förtsättar vara relevanta. Vårt mål är att vara mer än bara ett fastighetsbolag; vi vill vara en kraft för positiv förändring i samhället.

Ta del av en längre intervju med Mikael Andersson på humlegarden.se





# Hållbarhetsrapport





# Allmänna upplysningar

## Om hallbarhetsrapporten

Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning 2023, nedan kallad Humlegårdens hållbarhetsrapport för 2023, som motsvarar kraven i årsredovisningslagen (ÅRL) om hållbarhetsrapportering. Från och med 2024 rapporterar vi vårt efterlevnad av de tio principerna i Global Compact genom att besvara ett webbformulär på unglobalcompact.org.

Hållbarhetsredovisningen 2023 är upprättad utifrån kraven i GRI Standards 2021 och strukturen i hållbarhetsredovisningen är delvis anpassad utifrån ESRS (European Sustainability Reporting Standards), i denna samlade hållbarhetsrapport. Hållbarhetsredovisningen enligt GRI Standards 2021 är inte externt granskad, men levereras i utrinsje om att en hållbarhetsrapport upprättats enligt ÅRL finns på sidan 89. Humlegårdens rapportering årligen om hållbarhetsarbetet och redovisningen för 2023 är vår åttonde hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen har senaste omfattning som den finansiella rapporteringen.

Redovisningen för 2023 publicerades den 19 mars 2024 och omfattar perioden 1 januari till 31 december 2023. Hållbarhetsredovisningen speglar innehållet i Humlegårdens hållbarhetsarbete och baseras på den tidigare genomförda väsentlighetsanalysen samt de mål för hållbarhetsarbetet som tidigare fastställts utifrån analysen. Under slutet av 2023 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys enligt kraven i CSRD/ESRS och resultatet från denna redovisas också i Hållbarhetsrapporten. Struktur och innehåll i rapporten för 2024 kommer att anpassas utifrån den dubbla väsentlighetsanalysen. Under 2023 påbörjade vi en analys mot kraven i ESRS för att identifiera hur väl vår hållbarhetsrapportering och vårt hållbarhetsarbete – så som policyer, åtgärder etcetera – är i linje med CSRD/ESRS.

Läs mer om vår förberedelse inför CSRD i kapitlet Väsentlighetsanalys på sidan 36.



# Hållbarhetsstyrning

**Humlegårdens hållbarhetsarbete tar avstamp i tre grundprinciper som genomsyrar hela verksamheten: skapa förutsättningar, begränsa negativ påverkan och driva utvecklingen. Det interna arbetet styrs övergripande av Humlegårdens strategi för hållbar utveckling och utvecklingsprojekten styrs av Hållbarhetsprogrammet.**

Tre grundprinciper för vårt hållbarhetsarbete

**Skapa förutsättningar**
**Begränsa påverkan**
**Driva utvecklingen**

### Ramverken som ger riktning

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

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

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

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

Humlegården har en ersättningspolicy som syftar till att ange principer för ersättning till medarbetare. För alla medarbetare, exklusive Vd och företagsledning, utfaller en rörlig ersättning som delvis är kopplad till Humlegårdens hållbarhetsmål gällande energibesparing och andel lokalanpassningar och nyproduktion som genomförs enligt cirkulära principer.

Andra relevanta policyer och riktlinjer som sätter ramarna för hållbarhetsarbetet är riktlinje för inköp, riktlinje för antikorruption, tjänstebilspolicyn och varumärkespolicyn. Humlegårdens interna regelverk och riktlinjer omfattar alla medarbetare. Våra policyer fastställs av styrelsen, och riktlinjer fastställs av Humlegårdens företagsledning. Det interna regelverket finns tillgängligt på vårt intranät.

Vi har en visselblåsarfunktion tillgänglig för alla medarbetare som sedan december 2023 även finns tillgänglig externt, i syfte att kunna fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella överträdelser mot koden. Under året rapporterades inga korruptionsincidenter vare sig mot Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Inga andra överträdelser rapporterades heller. Uppförandekoden och Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer finns tillgänglig på Humlegårdens hemsida.

### Hållbarhetsorganisation

Humlegården ska i alla delar beakta ett hållbarhetsperspektiv. Styrelsen ansvarar för att uppfylla ägarnas krav och tillgodose kundernas och övriga intressenters intressen. Humlegårdens styrelse har även ett gemensamt ansvar för bolagets hållbarhetspåverkan som via Vd och CFO delegeras till Hållbarhetsansvarig. Hållbarhetsansvarig är ansvarig för att strategiskt driva och rapportera resultatet av hållbarhetsarbetet utifrån de beslut som fastställs av företagsledningen och hållbarhetsrådet. Hållbarhetsansvarig är även ordförande i Humlegårdens hållbarhetsråd. I hållbarhetsrådet samlas representanter för Humlegårdens olika delar av organisationen och där fastställs strategier och mål för hållbarhetsarbetet. Styrelsen godkännor strategier och mål i samband med fastställande av affärsplan och policyer.

I hållbarhetsrådet följs också resultatet av hållbarhetsarbetet upp. Beslut som fattas i rådet implementeras av berörda avdelningar i organisationen. Humlegårdens hållbarhetsorganisation är integrerad i verksamheten och respektive medlem i hållbarhetsrådet rapporterar till rådet kring resultatet av sitt ansvarsområde. Vd rapporterar resultatet av hållbarhetsarbetet till styrelsen i samband med respektive styrelsemöte samt kvartalsvis via Humlegårdens kvartalsrapport. Styrelsen får även information om relevanta incidenter eller visselblåsarfall när de inträffar. Vid behov får styrelsen även fördjupade uppdateringar med fokus på relevanta hållbarhetsfrågor, exempelvis CSRD där en utbildning av styrelsen genomfördes 2023.





**Hållbarhetsstrategi forts.**

Den dubbla väsentlighetsanalysen som genomfördes under slutet av 2023 baserades på kraven i CSRD/ESRS. Väsentlighetsanalysen kommer att medföra uppdateringar i hållbarhetsstrategin, ett arbete som kommer att genomföras under 2024.

### Hållbarhetsmål och resultat

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala till år 2045 samt att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030. Våra klimatmål är validerade av Science Based Targets initiative. Därutöver har Humlegården som egen målsättning att även halvera utsläppen av växthusgaser inom scope 3. Läs mer om hållbarhetsmålen för 2023 på sidan 14 och 40.

# Intressenter

Kontinuerlig dialog med intressenter är en viktig del i Humlegårdens hållbarhetsarbete. Vi för en löpande dialog med intressenter för att säkerställa att de hållbarhetsfrågor Humlegården fokuserar på är relevanta och i linje med omvärldens förväntningar. Humlegården har identifierat kunder, ägare, investerare och medarbetare som de viktigaste intressenterna. De bedöms även vara de grupper som påverkas mest av vår verksamhet och som har störst inverkan på vår verksamhet. I samband med den dubbla väsentlighetsanalysen som genomfördes i slutet av 2023 identifierades även leverantörer vara en viktig intressent, då de är en viktig del av vår värdekedja med påverkan på en mängd hållbarhetsfrågor. Vår leverantörskedja består främst av leverantörer som levererar konsult-, bygg- och fastighetstjänster. Att ha full kontroll över leverantörskedjan är både komplicerat och tidskrävande, men genom ökad kontroll och djupare leverantörssamarbeten vill vi bidra till bättre arbetsvillkor i hela leverantörskedjan där mänskliga rättigheter är en grundläggande förutsättning.

Intressentdialogerna sker löpande genom olika typer av kanaler. För att förstå våra kunders behov och förväntningar eftersträvar vi alltid att nära samarbete och dialog genom möten. Vi genomför årliga kundundersökningar, och utvecklade under 2023 processen för att ytterligare förbättra vår kunddialog. Tillsammans med våra ägare genomför vi årligen Humlegårdsdagen, vilket ger oss möjligheten att fånga upp deras perspektiv i centrala frågor. Genom den årliga medarbetarundersökningen får vi insikter om viktiga frågor för våra medarbetare. Vi är även representerade i flera branschforum, såsom Fastighetsägarna och Real Impact Initiative.

# Väsentliga hållbarhetsfrågor

Humlegårdens hållbarhetsstrategi för 2023 och hållbarhetsmålen grundar sig i de väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats i samband med vår tidigare väsentlighetsanalys. Vår, för denna redovisning gällande, väsentlighetsanalys finns på vår hemsida, www.humlegarden.se/analys.

2023 genomförde Humlegården en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera Humlegårdens påverkan på människor och miljön, samt hållbarhetsfrågornas påverkan på Humlegården ur ett ekonomiskt perspektiv. Resultatet visade att följande hållbarhetsfrågor är de mest väsentliga för Humlegården.

- Anpassning till klimatförändringar
- Begränsning av klimatförändringar
- Energi
- Biologisk mångfald
- Materialanvändning och cirkulära lösningar
- Avfall vid byggnation och från hyresgäster
- Hälsa och säkerhet egna anställda
- Jämställdhet, mångfald och diskriminering egna anställda
- Arbetare i värdekedjan
- Välbefinnande i fastigheterna för hyresgäster
- Affärsetik och antikorruption

2023 godkände hållbarhetsråd och ledningsgrupp den dubbla väsentlighetsanalysen. I början av 2024 godkändes den även av Humlegårdens styrelse. Humlegårdens hållbarhetsråd kommer att uppdatera bolagets väsentlighetsanalys kontinuerligt för att kunna komplettera, prioritera och fastställa de väsentliga hållbarhetsfrågorna.

2023 togs nya hållbarhetsmål fram, baserat på de väsentliga hållbarhetsfrågorna, och under 2024 kommer Humlegården att se över strategi, policyer och handlingsplaner.





# Hållbarhetsstrategi

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

### Hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden

Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet där hållbarhetsarbetet är en central del av vårt värdeskapande för våra ägare, kunder och övriga intressenter. Det finns hållbarhetsaspekter i alla delar av vårt arbete och de långsiktiga mål som bolaget strävar mot, utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är åtagandet mot FN:s Global Compact och FN:s Globala hållbarhetsmål. Hållbarhetsstrategin består av fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare. Varje fokusområde har en tydlig koppling till FN:s Globala mål och till Humlegårdens långsiktiga mål. För att ytterligare förtydliga hur vi ska bidra till en hållbar utveckling har vi högt ställda ambitioner, mål/KPI:er och aktiviteter kopplade till varje fokusområde.

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





# Miljöupplysningar

## EU-taxonomin

För att kunna arbeta mot de uppsatta klimatmålen har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. De obligatoriska upplysningskraven för 2023 är att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av vår omsättning samt kapital- och driftsutgifter som omfattas och är förenlig med EU:s taxonomi.

Humlegårdens samlade hyresintäkter, kapitalutgifter och driftsutgifter omfattas till fullo av taxonomin då de har kunnat hänföras till beskrivningen av ekonomiska aktiviteter som finns listade inom bygg- och fastighetsbranschen. Dessa aktiviteter är för 2023:

- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Humlegården har granskat de ekonomiska aktiviteterna utifrån kriterier som fastställdn i de delegerade förordningar som var publicerade per sista december 2023. För respektive ekonomisk aktivitet finns det kriterier för vad som ses som ett väsentligt bidrag till något av EU:s klimatmål och därmed anses vara förenligt med taxonomin.

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

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

Utfallet för taxonomiförenlighet är lägre än 2023, då vi har bedömt att vi uppfyller kriterier för väsentligt bidrag, men då våra åtgärdsplaner för klimatriskanalyser inte till fullo linjerar med kraven i taxonomin. Under 2024 är ambitionen att se över detta, samt att därmed öka vår taxonomilinjering med detta i kombination med fler klimatriskanalyser för våra fastigheter.

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

### DNSH-kriterier

För de aktiviteter som vi bedömer linjerar med EU-taxonomin är även de så kallade do no significant harm-kriterierna (DNSH) uppfyllda. Humlegården genomför ekologutredningar och klimatriskanalyser i sina förvaltningsfastigheter i syfte att säkerställa närmiljö och biologiskt mångfald samt för att klimatanpassa sina fastigheter. Detta arbete innefattar också riskbedömning i enlighet med Mål 2, Anpassning till klimatförändringar. Det innebär att utsattheten på fastigheterna bedöms utifrån såväl att förändrat klimat som de fysiska klimatrisker som identifierats som mest väsentliga för verksamheten. Riskbedömningen innehåller förslag på åtgärder.

### Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

### Minimiskyddsåtgärder

Vår bedömning, utifrån den kunskap vi har idag, är att vi uppfyller de styrnings- och sociala minimikraven, men att vi under 2024 kommer fortsätta att förstärka processerna kring detta.

För att uppfylla de styrnings- och sociala minimikraven ska en verksamhet bedrivas i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Detta innebär att åtgärder ska finnas på plats avseende mänskliga rättigheter, antikorruption, beskattning och fri konkurrens. För mänskliga rättigheter ska det finnas processer på plats för att löpande identifiera, minimera, förebygga och följa upp eventuell negativ påverkan kopplad till mänskliga rättigheter.

Humlegårdens uppförandekod innehåller regler och riktlinjer för alla som arbetar inom företaget och behandlar bland annat affärsetik och antikorruption. Genom att aktivt arbeta med och följa upp att alla medarbetare tar del av koden säkerställer vi att våra medarbetare och Humlegården som företag agerar på ett ansvarsfullt sätt. Som medlem i FN:s Global Compact åtar sig Humlegården att stödja och respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter. Vi tillämpar även Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer som ställer krav på att våra leverantörer ska respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter, främja fri konkurrens samt att ingen form av korruption ska

förekomma. Alla nya leverantörer utvärderas och signerar uppförandekoden för leverantörer. Bolagets leverantörer följs upp årligen med avseende på miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt enlighet med fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled och Fastighetsägarnas Upplysningskrav. På så sätt kan vi genom hela vår värdekedja på ett tidigt stadium identifiera och hantera eventuella negativa konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår värdekedja.

För att säkerställa att Humlegården lever upp till gällande skatteregler på ett korrekt sätt har vi en öppen dialog med våra processer för skatteområdet.

Humlegården har även en visselblåsarfunktion för att tidigt upptäcka eventuella oegentligheter både internt och externt. Vår visselblåsarfunktion är kopplad till vår uppförandekod för leverantörer och våra egna regler och riktlinjer i enlighet med lagkrav och branschnormer.

Bolagets riktlinjer och policyer ses över och uppdateras kontinuerligt. Under 2024 kommer vi att fortsätta att arbeta med att stärka våra processer avseende mänskliga rättigheter i leverantörsledet. Läs vidare på sidorna 33 och 46–47.

## Redovisningsprinciper

Omsättning/nettoomsättning: Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning, se sidan 63.

I totala kapitalutgifter inkluderas investeringar i nya och befintliga fastigheter, se Investeringar i egna fastigheter i tabell "Förändring av fastigheternas marknadsvärde" på sidan 77.

I totala driftsutgifter ingår de utgifter som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion och syfte. För Humlegården innebär detta att vi inkluderar posten Underhållskostnader i koncernens resultaträkning, se sidan 63.

Både kapital- och driftsutgifter enligt dessa hänseenden ovan har bedömts omfattas av taxonomin till 100 procent eftersom de har kunnat härledas till vår omsättning som också omfattas av taxonomin till 100 procent.



### Omsättning

**Räkenskapsår 2023**

Kriterier för väsentlig påverkan

Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

| Ekonomiska verksamheter | Kod | Omsättning | Andel av omsättning år 2023 | Begränsning av växthusgasutsläpp | Anpassning till klimatförändringar | Vatten | Föroreningar | Cirkulär ekonomi | Biologisk mångfald | Begränsning av växthusgasutsläpp | Anpassning till klimatförändringar | Vatten | Föroreningar | Cirkulär ekonomi | Biologisk mångfald | Minimiskyddsnivå | Andel med hänsyn till kravet A.1 eller A.2 i taxonomirapportering år 2022 | Kategori möjliggörande verksamhet | Kategori omställning verksamhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mkr | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | E | T |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiföreningar) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 335 | 8% | | N | N | N | N | N | | | | | | | | 42% | | |
| De miljömässigt hållbara (taxonomiföreningar) verksamheternas omsättning (A.1) | | 539 | 15% | 15% | 0% | | | | | | | | | | | | 42% | | |
| Varav möjliggörande verksamheter | | 1 | 0% | | | | | | | | | | | | | | 0% | E | |
| Varav omställningsverksamhet | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | 0% | | T |
| **A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiföreningar)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 557 | 16% | EL | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 58% | | |
| Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiföreningar) (A.2) | | 557 | 16% | 16% | 0% | - | | | | | | | | | | | 58% | | |
| A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2) | | 1 096 | 31% | 31% | 0% | - | | | | | | | | | | | 100% | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALT | | 1 096 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |





### Kapitalutgifter

**Räkenskapsår 2023**

Kriterier för väsentlig påverkan

Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

| Ekonomiska verksamheter | Kod | Kapitalutgifter | Andel av kapitalutgifter år 2023 | Begränsning av växthusgasutsläpp | Anpassning till klimatförändringar | Vatten | Föroreningar | Cirkulär ekonomi | Biologisk mångfald | Begränsning av växthusgasutsläpp | Anpassning till klimatförändringar | Vatten | Föroreningar | Cirkulär ekonomi | Biologisk mångfald | Minimiskyddsnivå | Andel med hänsyn till kravet A.1 eller A.2 i taxonomirapportering år 2022 | Kategori möjliggörande verksamhet | Kategori omställning verksamhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mkr | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | E | T |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiföreningar) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv, ombyggnad och ägande av befintliga byggnader, byggnader och andra tillgångar för uthyrning | CCM 7.7 | 1 | 0% | | N | N | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 0% | | |
| Teknikverksamhet | CCM 9 | 1 | 0% | N | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 0% | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 167 | 10% | | N | N | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 10% | | |
| Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara taxonomiföreningar) verksamheterna (A.1) | | 17 | 1% | 0% | 0% | | | | | | | | | | | | 11% | | |
| Varav möjliggör- andel av kapital | | 1 | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | | | | | 0% | E | |
| Varav omställningskapital | | 1 | 0% | - | - | | | | | | | | | | | | 1% | | T |
| **A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiföreningar) (A.2)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 820 | 51% | EL | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 38% | | |
| Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiföreningar) (A.2) | | 820 | 51% | 51% | 0% | | | | | | | | | | | | 38% | | |
| A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2) | | 990 | 100% | 100% | 0% | - | - | - | - | | | | | | | | 100% | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALT | | 990 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |





### Driftsutgifter

**Räkenskapsår 2023**

Kriterier för väsentlig påverkan

Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

| Ekonomiska verksamheter | Kod | Driftsutgifter | Andel av driftsutgifter år 2023 | Begränsning av växthusgasutsläpp | Anpassning till klimatförändringar | Vatten | Föroreningar | Cirkulär ekonomi | Biologisk mångfald | Begränsning av växthusgasutsläpp | Anpassning till klimatförändringar | Vatten | Föroreningar | Cirkulär ekonomi | Biologisk mångfald | Minimiskyddsnivå | Andel med hänsyn till kravet A.1 eller A.2 i taxonomirapportering år 2022 | Kategori möjliggörande verksamhet | Kategori omställning verksamhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mkr | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | E | T |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiföreningar), verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 1 | 11% | J | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 0% | | |
| Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara taxonomiföreningar) verksamheterna (A.1) | | 2 | 11% | 11% | 0% | | | | | | | | | | | | 0% | | |
| Varav möjliggörande verksamhet | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | 0% | E | |
| Varav omställningsverksamhet | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | 0% | | T |
| **A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiföreningar) (A.2)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | EL N/EL | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 18 | 89% | EL | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 100% | | |
| Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiföreningar) (A.2) | | 18 | 89% | 89% | 0% | - | - | - | - | | | | | | | | 100% | | |
| A. Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2) | | 20 | 100% | 100% | 0% | - | - | - | - | | | | | | | | 100% | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALT | | 20 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |





# Vårt hållbarhetsarbete

**Humlegården ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet, minska vår energianvändning och erbjuda hållbara, certifierade och attraktiva fastigheter där människor trivs.**

### Vårt långsiktiga hållbarhetsarbete

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

- 2030 ska vi halvera vår klimatpåverkan (vetenskapligt baserat mål enligt SBTi, jämfört med 2019).
- 2030 ska vi minska vår klimatpåverkan med 32 procent med basår 2019.
- 2050 ska alla förvaltningsanläggningar och all nybyggnation utföras enligt våra cirkulära principer.

### Grön och hållbar finansiering

Grön och hållbar finansiering är ett centralt verktyg i vår strävan mot en hållbar utveckling och hjälper oss att kunna investera och förbättra hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Dessutom ger det oss bättre ekonomiska villkor. Vår målsättning avseende 100 procent grön och hållbar finansiering uppnåddes redan 2021. Under 2023 har vi fortsatt framåt i vårt ESG-driver ytterligare genom att ta fram ett hållbarhetsramverk för verk och uppdatera vårt grönaramverk. Läs mer på sidan 29.

### Vår klimatpåverkan och arbete med cirkularitet

Humlegårdens verksamhet påverkar klimatet genom utsläpp av växthusgaser i hela vår värdekedja och användning av energi i våra fastigheter. Vår klimatpåverkan är framst kopplad till vår värdekedja i scope 3, i form av material användning vid nyinvesteringar och ombyggnationer. Dessutom står byggavfall, energianvändning, transporter, våra kunders verksamhetsavfall och elkonsumtion för en betydande del av vår klimatpåverkan.

Vår långsiktiga målsättning ställer hårda krav på åtgärder i både den löpande förvaltningen och i arbetet med ny- och ombyggnation. Som stöd i resan mot klimatneutralitet har vi tagit fram en klimatfärdplan. Läs mer om detta på sidan 42.

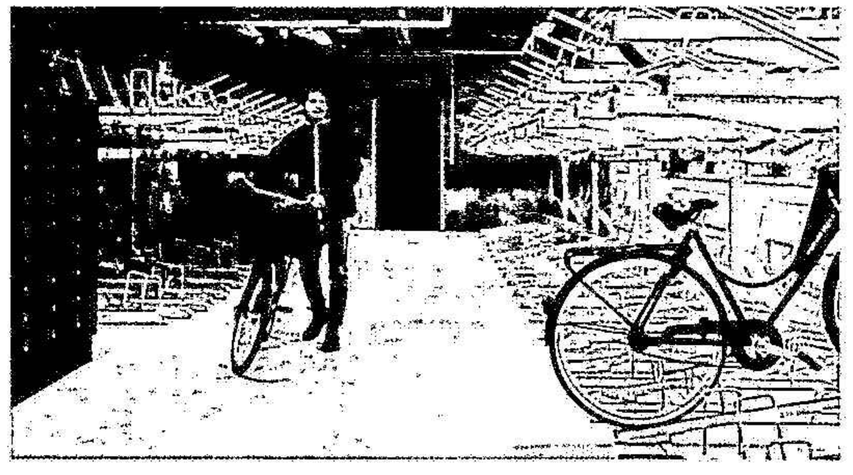
Målsättningen är att minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent till 2030, jämfört med 2019. Målet 2023 är en minskning med 18 procent. Utfallet uppgick till minus 10 procent, vilket innebar att målet inte uppnåtts. Det beror framst på att ett stort utvecklingsprojekt avslutats under 2023 samt att ett stort antal lokalanpassningar och under hållsprojekt genomförts, vilka belastar växthusgasutsläppen negativt. Under 2024 planerar vi att ytterligare förbättra våra klimatberäkningar, ta fram en koldioxidbudget för våra utvecklings- och underhållsprojekt samt lokalanpassningar. Vi ska även utveckla vår klimatfärdplan med annu tydligare åtgärder för att nå vårt klimatmål.

Omställningen mot en mer hållbar ekonomi är en central del av strävan mot klimatneutralitet. Under 2023 påbörjades implementeringen av våra cirkulära principer med 100 av processer och rutiner som beskriver de nya arbetssätt och moment som krävs. Det första cirkulära projektet avslutades vid årsskiftet då Brunswick Real Estate flyttade in sina lokaler på Brunnsgatan 2. Genom våra cirkulära principer minskade vår klimatpåverkan med 45 procent jämfört med en mer traditionellt utförd lokalanpassning. Målsättningen för 2023 är att 5 procent av ny- och ombyggnadsprojekten som påbörjades och slutfördes 2023, skulle vara genomförda enligt cirkulära principer. Utfallet uppgick till 50 procent vilket innebar att vi övertraffade målet med god marginal.

### Resan mot minskad energianvändning

Målsättningen är att minska energiförbrukningen med 32 procent till 2030, jämfört med 2019. Under året fortsatte vårt arbete med energikartläggningar av våra fastigheter med syfte att identifiera de mest effektiva åtgärderna för att minska vår energianvändning och bidra till vårt långsiktiga energimål. Under året har vi installerat solceller på två fastigheter, och vi har planer på fler installationer framöver. Vi har även utfört projekteringen av en geoenergianläggning där entreprenad kommer att ske under 2024. Genom såväl effektiviseringsåtgärder som installation av solceller minskade vi under 2023 energianvändningen för förvaltnings fastigheterna med 4,4 procent, och fastigheterna för dessa fastigheter med 10 ° procent. Målet till och med 2023 är en minskning med 12 procent. Utfallet uppgick till minus 9 procent, vilket innebar att målet inte uppnåtts. Under 2023 minskade energiförbrukningen med 4 procent. Det pågår flera initiativ som ska bidra till att vi hamnar i linje med det övergripande energimålet. Utöver energibesparande projekt har vi dessutom färdigställt energieffektiva utvecklingsprojekt som kommer bidra till den totala energiprestationen när dessa cvc går till förvaltningsfastigheter.

Hållbarhetsarbetet fortsätter vara en centralt fråga där ambitionen är att ha fram bättre beskrivningar och möta ett ökat intresse från våra kunder i takt med att verksamhetens hållbarhetsanpassning utvecklas. Under 2023 har vi arbetat med att prioritera projekt som syftar till att förbättra våra strukturer samt kvalitetssäkring av levererade insamlingar av energidata.



Målsättningen är att våra hyresgäster ska ha möjlighet att kunna skapa sina hållbarhetsrapporter utifrån deras behov genom en digital plattform. Arbetet kommer att fortsätta under nästa år.

Miljöcertifieringar som verktyg i förvaltningen

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

Certifieringen påverkar både fastigheter och kunder då förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan bland annat handla om installation av rorelsestyrda belysningssystem, anläggning av gronytor och planteringar, utveckling av miljörum, cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten. Utöver byggnaden certifierar vi även vår förvaltning, vilket bland annat innebär en kontinuerlig förbättring av vår drift och våra rutiner ur ett hållbarhetsperspektiv, samt förbättring av vår hållbarhetskommunikation till våra hyresgäster.

Under 2023 var 14 fastigheter under pågående certifiering, och två fastigheter certifierades. Andelen certifierade, inklusive pågående certifieringar av våra förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 100 procent av lokalarean (LOA), vilket innebär att vi uppnått vårt mål. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande uppgick till 56 procent av totalt marknadsvärde. Fastigheter vi klassar som projekt certifieras enligt BREEAM In-Use först i samband med färdigställande.

*Ekologiutredningar*

Ekologiutredningar är ett viktigt verktyg i arbetet med närmiljön, biologisk mångfald och klimatanpassning av våra fastigheter. Utredningen innehåller bland annat riskbedömning och förslag på åtgärder i enlighet med Mål 2, Anpassing till klimatförändringar, i EUs taxonomiförordning. Vår målsättning är att alla våra förvaltningsfastigheter ska genomgå en sådan utredning och vid utgången av 2023 hade detta genomförts i 32 procent av fastigheterna. Under året genomförde vi klimatriskanalyser i sex fastigheter, ett arbete som fortsätter under 2024.

Energi, vatten och avfallsmål per fastighet

Som en del i att förbättra hållbarhetsprestandan för respektive fastighet, har Humlegården satt upp ett årligt hållbarhetsmål som innebär att varje fastighet ska minska användningen av fastighetsel, fjärrkyla, vatten och avfall med 1 procent vardera, samt att graddagskorrigerad fjärrvärme ska minska med 2 procent. Information om resultatet formedlas till våra kunder via vår hemsida.

För att minska energianvändningen för uppvärmning av tappvarmvatten, minska miljöpåverkan vid rening av vatten och för att sänka kostnaderna för vattenanvändning strävar vi efter att minska och följa upp vattenförbrukningen per fastighet. Våra fastigheter använder enbart kommunalt vatten och ligger inte i områden med vattenstress. De utsläpp till vatten som sker hanteras av det kommunala systemet. Utsläpp till avloppsvatten utgår från standardavtal med lokala vattenleverantörer. För att minska vattenförbrukningen arbetar Humlegården med sensorer som kartlägger onaturliga monster som kan hanledas till vattenläckor. Utöver detta fagrar vi små volymer av dagvatten i fördröjningsanläggningar och magasin. Vi installerar snålspolande blandare och toalettstolar.

Under slutet av 2023 påbörjade vi en avfallsutredning, för att minska mängden avfall och ge bättre källsortering för våra hyresgäster. Vi kompletterade även vår källsortering med fraktionen matavfall.





# Vår klimatfärdplan

## Viktiga milstolpar till 2030

| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| Forskningsprojekt cirkulär ekonomi avslutat<br>SBTi beslut<br>Hållbarhetsprogram<br>Klimatfärdplan | Vi fortsätter att kunderanpassa hållbarhetsarbetet | Vi fortsätter att arbeta med att minska våra utsläpp | Vi ska genomföra ett implementeringsprojekt för cirkulära principer som ett prioriterat projekt | Vi ska implementera tydliga processer för byggnation och ombyggnation | Vi ska ha minskat våra utsläpp med 90 procent för att nå vårt klimatmål |
| | Skrivelserade | | | | Skrivelserade |

Implementering av krav, processer, delmål och aktiviteter i verksamheten

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

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

**Science Based Targets**

SBTi är en metod för företag att sätta vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-graders ambitionsnivå. Hösten 2022 blev våra klimatmål validerade av SBTi, 2019 utgör basåret för vårt SBT och vår målsättning är att halvera vårt utsläpp för scope 1 och 2 till 2030. Därutöver har Humlegården valt att inkludera scope 3 i vår målsättning, då scope 3 (indirekt påverkan) bidrar mest till vår totala klimatpåverkan. Utifrån basåret har vi beräknat i vilken takt utsläppen av växthusgaser behöver minska för att halveras till 2030 och nå vårt långsiktiga målom att vara klimatneutrala senast 2045.

**Hållbarhetsprogram**

För att säkerställa att krav och förväntningar från hyresgäster, ägare, investerare, myndigheter och andra intressenter implementeras och uppfylls i våra utvecklingsprojekt har vi formulerat ett hållbarhetsprogram. Här samlas bland annat beskrivningar av styrande policyer och mål, relevanta krav för fastighetsbranschen och vägledning för hur hållbarhetsarbetet i våra projekt ska styras och följas upp. Helhetssynen är viktig för projektens hållbarhetsarbete, och det långsiktiga klimatmålet utgör en central del.

**Cirkulära principer**

Det som krävs för att lösa dagens utmaningar är att tänka mer långsiktigt än hittills. Cirkulär ekonomi är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och för att nå klimatmålen. Bygg- och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar avseende att sänka sina utsläpp av växthusgaser, minska sitt resursuttag och sitt avfall. Att röra sig mot en mer cirkulär ekonomi är ett måste för att lyckas. Vårt långsiktiga mål är att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer år 2030. Under 2022 satte vi delmålen som ska ta oss dit samt utvecklade processer och metodik för cirkulärt byggande och återbruk, samt definierade ett antal KPI:ar som mäter resultat i relation till våra mål, både avseende genomförande och effekt. Under 2023 har vi påbörjat implementeringen av våra cirkulara principer i våra projekt.





## Hållbarhetsdata

### Energianvändning MWh

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Fastighetsel | 14 758,0 | 15 959,4 | 16 501,6 |
| Fastighetsel, (kWh/kvm) | 25,5 | 28,0 | 27,0 |
| Andel fastighetsel från förnybara källor | 100 | 100 | 100 |
| Fjärrvärme[1] | 29 905,4 | 28 013,2 | 34 394,2 |
| Fjärrvärme, (kWh/kvm) | 51,7 | 51,0 | 54,0 |
| Andel fjärrvärme från förnybara källor | 91,0 | 91,0 | 92,9 |
| Fjärrkyla | 7 876,6 | 8 797,1 | 8 250,2 |
| Fjärrkyla, (kWh/kvm) | 13,6 | 10,0 | 17,0 |
| Andel fjärrkyla från förnybara källor | 100 | 100 | 100 |
| Total energianvändning, mWh | 52 541,1 | 52 770 | 59 146 |
| Total energianvändning, (kWh/kvm)[2] | 90,8 | 94,0 | 95,0 |

[1] 2023 års värden baseras på 47 fastigheter och 92 procent av total Atemp. Värmet är graddagskorrigerad.
2023 års värden är justerade för jämförbarhet. Avser fastigheter som varit i Humlegårdens ägo i två år sammanlagt och där förbrukningsstatistik finns för motsvarande år.

[2] Inkluderar fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla.

Humlegården har ingen förbrukning av ånanga.

Under 2023 har vi minskat vår totala energiförbrukning med 2,3%. Jämfört med basåret 2019 är det en minskning med 9,2%. Målsättningen är lagsatt att Humlegårds tal målsättning, men samtidigt ser vi det som förutsättningar och den övergripande målsättningen kvarstår.

### Vattenanvändning

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Total vattenanvändning, Kbm | 143 657 | 145 298 | 137 845 |
| Vattenanvändning, Kbm/kvm | 0,25 | 0,25 | 0,22 |

Humlegården lagrar små mängder av dagvatten i fördröjningsanläggningar. De nya typ av lagring redovisas inte i ovan tabell

Humlegården anger vatten användning i Kbm, istället för megaliter.

Humlegården har inte verksamhet i områden med vattenstress vatten förbrukning. Än områden med vattenstress vissa renhovsen.

Vattenanvändningsdata för 2022 och 2021 har korrigerats på grund av tidigare års beräkning.

### Avfall

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Återvunnet avfall, ton | 324 | 457 | 513 |
| Avfall till energiåtervinning, ton | 190 | 215 | 329 |
| Avfall till deponi, ton | 1 | 4 | 8 |
| Farligt avfall, ton | 17 | 28 | 18 |

Läs mer på humlegarden.se/hallbarhet





### Totalt växthusgasutsläpp, fördelat på scope 1–3

| | | 2023 | | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Scope | Aktivitet | ton CO2e | kg per m²[3] | ton CO2e | kg per m²[4] | ton CO2e | kg per m²[4] |
| Scope 1, direkta utsläpp | | | | | | | |
| | Kylmedier[5] | 97,0 | 0,2 | 22,9 | 0,0 | 22,7 | 0,0 |
| | Service- och förmånsbilar | 3,4 | 0,0 | 0,8 | 0,0 | 1,1 | 0,0 |
| | Förbränning av fossila bränslen | 0,7 | 0,0 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Biogena utsläpp | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Scope 2, indirekta utsläpp | | | | | | | |
| | Fastighetsel, anläggningsbaserad metod | 91,4 | 0,2 | 95,8 | 0,2 | 99,0 | 0,2 |
| | Fastighetsel, marknadsbaserad metod[6] | 2,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Fjärrvärme[7] | 641,3 | 1,5 | 781,0 | 1,4 | 711,4 | 1,4 |
| | Fjärrkyla[8] | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | **Totalt scope 1 + 2 (anläggningsbaserad metod, exkl. biogent koldioxid)** | **1039,8** | **1,9** | **901,3** | **1,6** | **834,3** | **1,6** |
| | **Totalt scope 1 + 2 (marknadsbaserad metod, exkl. biogent koldioxid)** | **950,8** | **1,7** | **805,5** | **1,5** | **735,3** | **1,4** |
| Scope 3, andra indirekta utsläpp | | | | | | | |
| – Kat 1 | Materialförbrukning, lokalanpassningar | 2 278,0 | 4,1 | 1 541,9 | 2,8 | 946,0 | 1,6 |
| | Övriga inköp | 2 233,4 | 4,0 | 2 154,2 | 3,9 | 2 076,4 | 4,0 |
| – Kat 3 | Energi- och bränslerelaterade aktiviteter | 281,2 | 0,5 | 238,9 | 0,4 | 316,7 | 0,6 |
| – Kat 5 | Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar | 682,3 | 1,2 | 644,7 | 1,0 | 341,6 | 0,7 |
| – Kat 6 | Flygresor | 12,7 | 0,0 | 34,6 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| – Kat 13 | Avfall från hyresgäster | 242,5 | 0,4 | 321,6 | 0,6 | 494,5 | 1,0 |
| | Hyresgästernas energianvändning | 269,6 | 0,5 | 266,4 | 0,5 | 124,9 | 0,2 |
| Delsumma scope 2 | Scope 3 | 5 959,9 | 10,6 | 5 102,3 | 9,3 | 4 304,9 | 9,2 |
| | Utvecklingsprojekt | 1 674,4 | 3,0 | 1 194,3 | 2,2 | 2 595,1 | 5,0 |
| Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3 | | | | | | | |
| | **Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, exkl. utvecklingsprojekt** | **6 910,7** | **12,4** | **5 907,6** | **10,7** | **5 040,2** | **9,6** |
| | **Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, inkl. utvecklingsprojekt** | **8 585,1** | **15,4** | **7 102,1** | **12,9** | **7 635,3** | **14,6** |

Den fulla effekten av Humlegårdens utvecklingsprojekt redovisas då respektive projekts klimatavtryck. Vid färdställning av respektive projekts klimatavtryck kommer projektets bidrag till de totala växthusgasutsläppen för 2019, scope 1–3, 172.
Under 2023 har vårt klimatavtryck ökat med 19%. Jämfört med basåret 2019 har vi en minskning med 10%.

[3] Redovisad enhet avser totalt LOA för Humlegården, i de fall resurser och utsläpp finns men där information saknas har per mer har värdet 0,0 använts, detta även i decimalen. Noggrannhet och rimlighet säkerställs därmed inte, intensitet för olyckor (kg per m²) per total LOA där detta är lika blandat (hop med utsläpp per kvm för respektive utvecklingsprojekt.

[4] Avser energiomsättningen. Övriga uppställdas utsläpp redovisas i scope 3 under "Energi- och bränslerelaterade aktiviteter".

[5] Avser 2022 års utsläpp då leverantörer rapporterar med ett års förskjutning.

[6] Basår 2019 är valt för Humlegården. Detta då det är året Humlegården tog fram sin hållbarhetsstrategi och långsiktiga hållbarhetsmål.

[7] Baseras på verklig förbrukning, omfattar scope 2 och 3 samt är exklusive LOA.

[8] Alla utsläpp anges som kondenserade ovanstående och omfattar utsläpp av övriga relevanta växthusgaser såsom metan och kväveoxider, m.

**Källa till emissionsfaktorer**

| Scope | Aktivitet | Kommentar/källa emissionsfaktor |
|---|---|---|
| Scope 1 | Bränslen | Egen beräkning. Källa: www.ADemissions.se |
| | Egen användning av fordon | Beräknat med [illegible] Källa: DEFRA. Omräknat till schablonmässig bränsleåtgång med [illegible] |
| | Kylmedia för fastighetsdrift | 2023: EF: Branschgenomsnitt [illegible] Källa: [illegible] 2022: EF: 2021: [illegible] Källa: DEFRA [illegible] |
| Scope 2 | Fjärrvärme | Normerad [illegible] kWh Elvia: [illegible] kWh |
| | Elnät | Normerad: [illegible] kWh Ellevio: [illegible] kWh |
| | Elnät, [illegible] | Vattenfall: [illegible] kWh |
| | Elnät, [illegible] | Vattenfall: [illegible] kWh |
| | [illegible] | Residual mix AIB: [illegible] Källa: [illegible] |
| | **Totalt scope 1 + 2 (anläggningsbaserad metod)** | |
| | **Totalt scope 1 + 2 (marknadsbaserad metod)** | |
| Scope 3 | Kategori 1: Inköp av varor och tjänster | Inköp per [illegible] 2023 [illegible] 2022 [illegible] 2021 [illegible] kg. Använda faktorer: Ecoinvent 3.9.1 [illegible] 2019. BM [illegible] |
| | Kategori 2: Kapitalvaror | Klassificerad baserat på [illegible] Källa: [illegible] Använd emissionsfaktor: [illegible] |
| | Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ej ingående i scope 1 eller 2) | Nyinköp [illegible] kWh Vattenfall: [illegible] kWh Elvia: [illegible] kWh Vattenfall: [illegible] kWh |
| | Kategori 4: Transporter och distribution (uppströms) | Egen beräkning. Källa: [illegible] Beräknat med schablonmässig bränsleåtgång och [illegible] |
| | Kategori 5: Avfall som uppstår i verksamheten | 2023 [illegible] |
| | Kategori 6: Tjänsteresor | Schablonmässig bränsleåtgång [illegible] Bränsleförbrukning: [illegible] Källa: [illegible] Använd emissionsfaktor: [illegible] Schablonmässig bränsleåtgång [illegible] Bränsleförbrukning: [illegible] Källa: [illegible] Använd emissionsfaktor: [illegible] Schablonmässig bränsleåtgång [illegible] Bränsleförbrukning: [illegible] Källa: [illegible] Använd emissionsfaktor: [illegible] Schablonmässig bränsleåtgång [illegible] Bränsleförbrukning: [illegible] Källa: [illegible] Använd emissionsfaktor: [illegible] |
| | Kategori 7: Medarbetares resor till och från arbetet | Antal anställda per [illegible] 2023 [illegible] Schablonmässig bränsleåtgång [illegible] Bränsleförbrukning: [illegible] Källa: [illegible] Använd emissionsfaktor: [illegible] Schablonmässig bränsleåtgång [illegible] Bränsleförbrukning: [illegible] Källa: [illegible] Använd emissionsfaktor: [illegible] Schablonmässig bränsleåtgång [illegible] Bränsleförbrukning: [illegible] Källa: [illegible] Använd emissionsfaktor: [illegible] |
| | Kategori 8: Hyrda tillgångar som ingår i rapporterande företags verksamhet | Använder ej hyrda tillgångar. Om [illegible] Hemlegården misstänkts [illegible] [illegible] stämmas [illegible] [illegible] |





# Sociala upplysningar



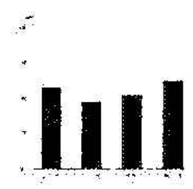
## Medarbetare

**Skapa förutsättningar för ständig utveckling**
Vi vill ge varje medarbetare möjlighet att utveckla sin roll och kompetens utifrån våra mål och strategier. Alla anställda har därför en personlig utvecklingsplan. Minst en gång per år genomförs ett individuellt medarbetarsamtal, där medarbetaren tillsammans med sin närmaste chef diskuterar våra värdeflygtar, nöjd-kund-index, mål, handlingsplaner och utvecklingsområden, hälsa och arbetsmiljö. Under året genomförde 90,3 procent av våra medarbetare medarbetarsamtal.

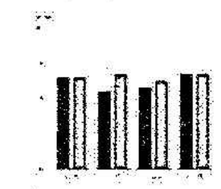
**Främja en hållbar livsstil**
Alla Hemlegårdens medarbetare erbjuds förmåner såsom friskvårdsbidrag och massage. Vi är anslutna till ett kollektivt avtal och alla medarbetare omfattas av pensionsförmåner, och erbjuds individuell sjuk- och olycksfallsförsäkring, förstärkt föräldrapenning samt har möjlighet till kontinuerliga hälsoundersökningar. Vi satsar även på gemensamma träningsaktiviteter där vi även bjuder in våra kunder såsom löpning med coach samt utomhusträning med personlig tränare i Hemlegårdsparken.

**Årliga medarbetarundersökningar**
Engagerade medarbetare, ett gott arbetsklimat och ett bra ledarskap är viktiga förutsättningar för att vi ska nå våra resultat. För att följa utvecklingen genomförde vi en årlig medarbetarundersökning. Utifrån resultatet tar varje team fram handlingsplaner, aktiviteter och mål som följs upp. Vi vill skapa en hållbar miljö för våra medarbetare och mäter därför deras upplevelser av den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Årets undersökning visar att Hemlegården upplevs som en attraktiv arbetsgivare. Engagemangsindex uppgick till 87 (83, vilket är nivå med High performing benchmark. Vi ökade även vårt ledarskapsindex till 85 (81), samt upprätthöll en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö.

**Ledarskapsindex**



**Engagemangsindex**







> **"Alla medarbetare genomgick en grundläggande utbildning i arbetsmiljö under året."**

medarbetarindex på 80 (79), resultatet av medarbetarundersökningen liksom även mot fastighetsbranschens resultat där Hemlegården ligger på en högre nivå än benchmarks samtliga index.

**Vårt arbete för en jämställd miljö och hög etik**
Mångfald avseende exempelvis bakgrund, ålder och kön ser vi som en viktig tillgång i vårt arbete med att skapa de bästa förutsättningar för våra kunder och en inspirerande och utvecklande företagskultur. Vi vill speglas samhällets och strävar efter mångfald bland våra medarbetare.

Organisationen bestod vid årsskiftet av 52 (60), procent män och 48 (40), procent kvinnor. Vi delar branschens utmaning kring att nå en jämnare könsfördelning men vi ska verkskategorier såsom fastighetstekniker. På ledningsnivå, arbetade kvinnor och åtta män. Vårt företagsledningen bestod av fyra kvinnor och två män. Styrelsen bestod av en kvinna och fem män.

Inom Hemlegården råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. Vi vill skapa en trygg inkluderande, rätt vi och hållbar företagskultur med mål och verktyg såsom våra värdegrund, tvåtegel, riktlinjer och policyer samt en kvalitetsansvarsfunktion. Under året inkom inga anmälningar om sexuella trakasserier eller diskriminering.

**Hälsa och säkerhet för våra anställda**
Det är viktigt för Hemlegården att skapa en hälsosam och säker arbetsplats. Vårt arbete för hälsa och säkerhet omfattar alla våra medarbetare. Vi fokuserar på att arbeta förebyggande med våra medarbetares hälsa genom att bl.a. i det årliga det utvecklingssamtalet. Det är ett viktigt verktyg för att kunna sätta in åtgärder om det skulle behövas. Vi har även möjlighet att vid behov koppla in våra externa företagshälsa vårdsförsäkring för förebyggande åtgärder och rehabilitering. Åtgärder kopplat till den fysiska samt organisatoriska och sociala arbetsmiljön.

Utgångspunkten i det systematiska arbetet med hälsa och säkerhet är de fastlagda arbetsmiljökraven fastställda av Arbetsmiljöverket. Alla medarbetare genomgick en grundläggande utbildning i arbetsmiljö under året. Alla medarbetare som ska vistas på utsatta platser utför även en anpassad säkerhetsutbildning. Hemlegården har en arbetsmiljökommitté, bestående av HR chef, HR-koordinator och skyddsombud, som sammanträder fyra gånger per året. Alla medarbetare har möjlighet att delta och medlemmar arbetsmiljökomm. Utan genomför även en utvidgad utb bl ning med fokus på arbetsmiljö. Arbetsmiljödokumentation vano nför en årlig skyddsrond vid våra kontor Stockholm och Solna för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Om avvikelser framkommer, skyddsronderna dokumenteras det av arbetsmiljödokumentationen i samband med besök i regar och rapporteras internt där även nödvändiga åtgärder dokumenteras. Rapporter från skyddsronderna och regler för arbetsskydd rapporteras till HR chef som sen tar rapporterar till ledningsgruppen. Under 2023 erbjöds tre tillbud. Ingen av dessa ledde till någon sjukskrivning, men ett fall till läkarvård.

Det är viktigt att Hemlegården för att, med de om medarbetares upplevelser/risker relaterade till arbetet. Våra medarbetare har alltid möjlighet att rapportera situationer de upplever farliga eller andra risker de identifierat kopplat till arbetet. Rapportering görs till HR chef, närmaste chef eller skyddsombud. Hemlegårdens skyddsombud är en person i arbetsmiljökommittén eller vars uppgift är att bevaka att inkommen anmälan hanteras genom Hemlegårdens rutiner och följ ning utifrån en fastställd process. Vid rapportering av risker och tillbud är våra medarbetare alltid skyddade mot eventuella repressalier.

**Hälsa och säkerhet för våra leverantörer**
På de byggarbetsplatser där vi driver projekt är säkerhet en central fråga. För varje projekt tas en arbetsmiljöplan fram och en byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (Bas-P) utses och en byggarbetsmiljösamordnare för utförande (Bas-U) utses som har samordningsansvaret för arbetsmiljön i projekten, respektive skede. Vår ambition är att alla de som vistas på arbetsplatsen ska genomföra byggföretagens säkerhetsutbildning. På arbetsplatserna ska kontrollerande skyddsronder där avvikelser dokumenteras och åtgärdas. Vi har även tydliga rutiner som omfattar de som besöker byggarbetsplatsen eller försiggår området.



## Hållbarhetsdata

**Personalomsättning**

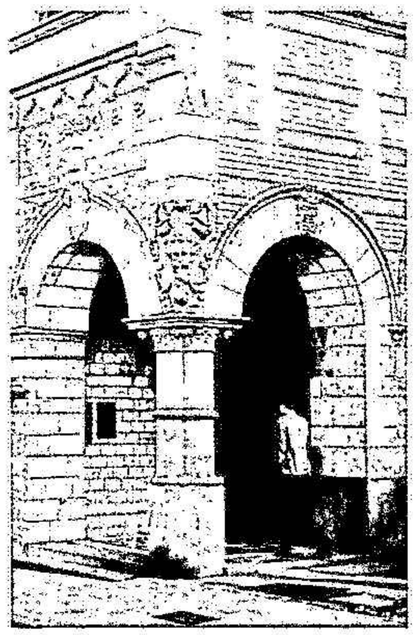
| | 2023 | | |
|---|---|---|---|
| | Antal | Andel kvinnor (%) | Andel män (%) |
| Total personalomsättning under året | 19 | 63 | 37 |
| < 30 år | 4 | 50 | 50 |
| 30–50 år | 11 | 64 | 36 |
| > 50 år | 4 | 75 | 25 |
| Total personalomsättningshastighet under året | 9 | 33 | 67 |
| < 30 år | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 år | 5 | 33 | 67 |
| > 50 år | 6 | 33 | 67 |

Under året har 19 (16) personer slutat på Hemlegården. Vi arbetar aktivt för att minska personalomsättningen och har en god [illegible] för att behålla våra medarbetare.

| | 2023 | | |
|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Totalt |
| Antal anställda medarbetarsamtal | 44 | 47 | 91 |

Andelen [illegible] av [illegible] har [illegible] [illegible] [illegible]

# Styrningsrelaterade upplysningar



## Affärsetik

Det är viktigt att Humlegården agerar ansvarsfullt i alla bolagets relationer. Vi har nolltolerans mot korruption och mutor, och har ett stort fokus på affärsetik. Dels styr vi hur vi agerar som ansvarsfull partner och aktör genom vår Uppförandekod och vår riktlinje för antikorruption, dels arbetar vi med våra leverantörer för att motverka de risker för mutor, korruption och mänskliga rättigheter som finns i branschen. Som medlem i FN:s Global Compact åtar sig Humlegården att stödja och respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter och antikorruption.

Humlegårdens Uppförandekod innehåller regler och riktlinjer för alla som arbetar inom företaget och behandlar bland annat affärsetik och antikorruption. Uppförandekoden bygger på principerna i FN:s Global Compact.

Humlegården strävar efter att ha ett transparent företagsklimat och hög affärsetisk nivå. Vi värnar om säkerhet och respekt för de människor som berörs av vår verksamhet. Därför har vi en visselblåsarfunktion för att fånga upp eventuella oegentligheter både inom vår verksamhet samt i vår värdekedja. Visselblåsarfunktionen används när medarbetare eller externa intressenter har misstanke om brott mot lagar och sanktioner eller att våra etiska regler och riktlinjer inte efterlevs. Under 2023 inkom inga rapporter om oegentligheter. Det finns information på såväl Humlegårdens intranät som på vår hemsida om hur visselblåsarfunktionen kan användas. Det går att rapportera oppet eller anonymt genom en extern kanal med hog informationssäkerhet, och en utredning genomförs sedan av HR-chef och Chefsjurist.

Det är viktigt att alla medarbetare förstår innehållet i vår Uppförandekod och syftat med vår visselblåsarfunktion, varför dessa ingår som en del i introduktionen för alla medarbetare och konsulter. Genom att aktivt arbeta med och följa upp att alla medarbetare tar del av Uppförandekoden och vår visselblåsarfunktion säkerställer vi att våra medarbetare och Humlegården som företag agerar på ett ansvarsfullt sätt.

Vi tillämpar även Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer som ställer krav på att våra leverantörer ska respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter, främja fri konkurrens samt att ingen form av korruption ska förekomma. Alla nya leverantörer utvärderas och signerar Uppförandekoden för leverantörer. Bolagets leverantörer följs upp årligen med avseende på miljo, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt i anlighet med Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled och Fastighetsägarnas Uppförandekod. På så satt kan vi identifiera och följa upp eventuella negativa konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår värdekedja.

**Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde**

| | 2023 (mkr) |
|---|---|
| **Skapat ekonomiskt värde** | |
| Intäkter | 1901 |
| **Fördelat ekonomiskt värde** | |
| *Rörelsekostnader* | 298 |
| Löner och ersättningar | 108 |
| Betalning till finansiärer (räntekostnader) | 345 |
| Betalning till staten | 234 |
| **Behållet ekonomiskt värde** | 916 |





# GRI-index

Nivå på tillämpning: Humlegården har rapporterat i enlighet med GRI-standards under perioden 1 januari 2023 t. 31 december 2023
GRI 1 som används: GRI 1: Foundation 2021

| GRI Universal Standards 2021 | Upp-lysning | Upplysningens namn | Sidhänvisning | Avsteg från krav | Skäl | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Generella upplysningar** | | | | | | |
| Organisationen och redovisningsprinciper | 2-1 | Detaljer om organisationen | 54 | | | |
| | 2-2 | Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering | 32 | | | |
| | 2-3 | Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | 32, 106 | | | |
| | 2-4 | Återgivning av information | 43 | | | |
| | 2-5 | Externt bestyrkande | 32 | | | |
| Aktiviteter och anställda | 2-6 | Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | 3, 20, 23, 34–35, 54, 79 | | | |
| | 2-7 | Anställda | 48 | | | |
| | 2-8 | Andra anställda | 48 | | | |
| Styrning | 2-9 | Sammansättning och struktur för styrning | 33, 35, 90–91, 94–95 | | | |
| | 2-10 | Nominering och val för högsta styrande organ | 90 | | | |
| | 2-11 | Ordförande för högsta styrande organ | 90 | | | |
| | 2-12 | Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan | 33, 57 | | | |
| | 2-13 | Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan | 33 | | | |
| | 2-14 | Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning | 91 | | | |
| | 2-15 | Intressekonflikter | 54, 84, 90, 94 | | | |
| | 2-16 | Kommunikation av kritiska angelägenheter | 33 | | | |
| | 2-17 | Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet | 33 | | | |
| | 2-18 | Utvärdering av det högsta styrande organets prestation | 90 | | | |
| | 2-19 | Ersättningspolicy | 74–75 | | | |
| | 2-20 | Process för att fastställa ersättningar | 90–91 | | | |
| | 2-21 | Årligt totalt kompensationstal inhållande | | 2-21 | Informa-tionen görs publik | Informationen saknas 2023 p.g.a. begränsad tillgång till nödvändig information för rapportering av uppgiften. Den kan inte lämnas. |
| Strategi, policyer och praxis | 2-22 | Uttalande om strategi för hållbar utveckling | 6–9 | | | |
| | 2-23 | Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 33–34, 61 | | | |
| | 2-24 | Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 12, 33–34, 62 | | | |
| | 2-25 | Processer för att avhjälpa negativ påverkan | 12, 33, 35, 40–42, 49 | 2-25 | Informa-tionen görs ej tillgänglig | Information är delvis tillgänglig. Vi förbereder för kommande rapportering i nästa år. |
| | 2-26 | Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen | 33 | | | |
| | 2-27 | Efterlevnad av lagar och förordningar | 33 | | | |
| | 2-28 | Medlemskap i organisationer | 35 | | | |
| Intressentengagemang | 2-29 | Metod för intressentengagemang | 35 | | | |
| | 2-30 | Kollektivavtal | 46 | | | |
| **Väsentliga frågor** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-1 | Process för att fastställa väsentliga frågor | 35 | | | |
| | 3-2 | Lista på väsentliga frågor | 36 humlegarden.se | | | |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi** | | | | | | |
| GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 12 | | | |
| | 201-1 | Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde | 49 | | | |
| GRI 205: Antikorruption 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33, 49, 62 | | | |
| | 205-3 | Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder | 33 | | | |





| GRI Universal Standards 2021 | Upp-lysning | Upplysningens namn | Sidhänvisning | Avsteg från krav | Skäl | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 300: Miljö** | | | | | | |
| GRI 302: Energi 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–35, 40–42 | | | |
| | 302-1 | Energianvändning inom den egna organisationen | 43 | | | |
| | 302-2 | Energianvändning utanför den egna organisationen | 43 | | | |
| | 302-3 | Energiintensitet | 43 | | | |
| | 302-4 | Minskning av energianvändning | 40 | | | |
| | CRE1 | Energiintensitet, fastigheter | 43 | | | |
| GRI 303: Vatten och utsläpp 2018 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–35, 41, 43 | | | |
| | 303-1 | Interaktioner med vatten som en delad resurs | 41 | | | |
| | 303-2 | Hantering av vattenrelaterad påverkan | 41 | | | |
| | 303-5 | Vattenkonsumtion | 43 | | | |
| GRI 305: Utsläpp 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–35, 40–42, | | | |
| | 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1) | 44–45 | | | |
| | 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2) | 44–45 | | | |
| | 305-3 | Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3) | 44–45 | | | |
| | CRE3 | Koldioxidintensitet, fastigheter | 44 | | | |
| GRI 306: Avfall 2020 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 12, 33–34, 40, 42, 61 | | | |
| | 306-1 | Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan | 40 | | | |
| | 306-2 | Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan | 12, 34, 40, 61 | | | |
| | 306-3 | Genererat avfall | 43 | | | |

| GRI Universal Standards 2021 | Upp-lysning | Upplysningens namn | Sidhänvisning | Avsteg från krav | Skäl | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 400: Socialt** | | | | | | |
| GRI 401: Anställning 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–34, 46–47 | | | |
| | 401-1 | Nyanställningar och personalomsättning | 48 | | | |
| | 401-2 | Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda | 46–47 | | | |
| GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–34, 47 | | | |
| | 403-1 | Arbetsmiljöledningssystem | 47 | | | |
| | 403-2 | Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning | 47 | | | |
| | 403-3 | Arbetshälsovård, tjänster | 46 | | | |
| | 403-4 | Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet | 46–47 | | | |
| | 403-5 | Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet | 46–47 | | | |
| | 403-6 | Främjande av medarbetares hälsa | 46 | | | |
| | 403-7 | Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer | 47 | | | |
| | 403-8 | Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem | 47 | | | |
| | 403-9 | Arbetsrelaterade skador | 46 | | | |
| GRI 404: Träning och utbildning 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–34, 46–47 | | | |
| | 404-3 | Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling | 46, 48 | | | |
| GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–34, 46, 90 | | | |
| | 405-1 | Mångfald i ledningar och bland medarbetare | 48 | | | |
| GRI 406: Icke-diskriminering 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–34, 46–47 | | | |
| | 406-1 | Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder | 47 | | | |



# Finansiella rapporter

# Innehåll


Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition 54

Risker och riskhantering 57

Koncernen – Koncernen

Resultaträkning och rapport över totalresultatet 63

Balansräkning 64

Förändringar i eget kapital 65

Kassaflödesanalys 66

Moderbolaget – Moderbolag

Resultaträkning och rapport över totalresultatet 67

Balansräkning 68

Förändringar i eget kapital 69

Kassaflödesanalys 70

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper 71

Not 2 Uppskattningar och bedömningar 73

Not 3 Segmentsredovisning 73

Not 4 Hyresintäkter 74

Not 5 Extern förvaltning och central administration 74

Not 6 Styrelse och personal 74

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader 75

Not 8 Värdeförändringar 75

Not 9 Inkomstskatt 76

Not 10 Förvaltningsfastigheter 77

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar 78

Not 12 Leasing 78

Not 13 Inventarier 78

Not 14 Andelar i koncernföretag 79

Not 15 Fordringar hos koncernföretag 80

Not 16 Hyres- och kundfordringar 80

Not 17 Övriga fordringar 80

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 80

Not 19 Eget kapital 80

Not 20 Avsättningar pensioner 80

Not 21 Uppskjuten skatt 81

Not 22 Finansiering och finansiella risker 81

Not 23 Derivat 82

Not 24 Övriga långfristiga skulder 82

Not 25 Finansiella instrument 82

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 83

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 83

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport 83

Not 29 Transaktioner med närstående 84

Not 30 Händelser efter balansdagen 84

Not 31 Förslag till vinstdisposition 84

Årsredovisningens undertecknande 85

Revisionsberättelse 86






# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Humlegården Fastigheter AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023.**

## Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en välpositionerad fastighets- och projektportfölj på den växande Stockholmsmarknaden. Ägarna Länsförsäkringsgruppen Sverige, enskilda kunder och lokalt förankrade banker och försäkringsbolag. Humlegården har 36 anställda och samtliga 251 fastigheter ligger i Stockholms län. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och Länsförsäkringar Fondliv.

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Antal fastigheter vid årsskiftet uppgick till 60 (59).

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org.nr 556682-1202, som är direkt eller indirekt ägare till 35 dotterbolag. Moderbolagets verksamhet består av förvaltning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag samt vissa koncerngemensamma funktioner.

## Våra områden och fastigheter

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva lägen: Stockholm City, Gärdet/Högalid, Kungsholmen, Solna Strand, Sundbyberg och Hagastaden. Vi fokuserar på att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och ett långsiktigt hållbart och lönsamt förvaltning. Våra fastigheter och vårt kunderbjudande utvecklas ständigt. Ett samlat fastighetsbestånd och många utvalda områden ger oss möjlighet att se helheterna och skapa ett starkt kunderbjudande. Vi verkar på platser som kännetecknas av attraktiva lägen med stor efterfrågan, stärkt serviceutbud och en spännande framtid. Varje område har sin egen karaktär och innebar sammantaget att brett och varierat utbud av lokaler. Ytterligare en gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen. Det gäller inom några år även fastigheterna i Hagastaden genom utbyggnaden av den gröna tunnelbanelinjen.

## Projekt

Humlegården utvecklar fastighetsbeståndet kontinuerligt genom nybyggnationer och utveckling av befintliga fastigheter. Under våren 2023 slog restaurang Rum mot Uppfartsvägen 1 sina portar för allmänheten. Högalunden. Restaurangen är belägen i en spektakulär paviljong, ritad av Sigfrid Lundberg och Sven Markelius 1939. Den är en del av kvarteret Norra Stationen. I december 2023 påbörjades ombyggnaden av Örnsbo 1 i Solna Strand. Fastigheten Stenhöga 5, granne, att kombinera kontor, mötesplatser, service samt matsal och dryck på ett sätt som bidrar till hela kvarteret är ambitionen att Örnsbo ska bli en ny mötespunkt i området. I samma stadsdel pågår även utvecklingen av fastigheten Pyramiden 1, Greenhouse. Här möjliggör en ombyggnad av fastighet med mål att skapa flexibla kontor för moderna arbetssätt, med ett stort fokus på människan och hållbarhet. Inflyttning sker under 2024.

Bland Humlegårdens kommande och mindre projekt återfinns Örnsbo etapp 2–4 samt en markanvisning avseende en kontorstomt mitt i Malarbanan – Solna Strand. Vidare är Humlegården den största fastighetsägaren i det snart helt sålda Hagalunds arbetsplatsområde. Här pågår ett omfattande stadsutvecklingsprojekt i samband med utbyggnaden av den gröna tunnelbanelinjen i Stockholm. Här Humlegården erhållit två markanvisningar, Hagastaden kvarter 4 38 samt kvarteret Ribosomen i Stockholms city. Beläget strax intill Centralstationen och Stockholm Waterfront ligger kvarteret Ribosomen i det som i dagsläget är det största pågående stadsutvecklingsområdet i Norden. Här kommer det att byggas cirka 1 000 bostäder och 200 000 kvadratmeter kontor, handel och service. Humlegården har för avsikt att bygga ett kontorshus med cirka 30 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Projektet är i ett tidigt skede och är beroende av att Trafikverket påbörjar byggnationen av Citybanan. Inflyttning är tidigast 2030.

## Hållbarhet

Humlegårdens hållbarhetsstrategi har avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra vårt arbete: Skapa långsiktigt värde, Begränsa påverkan och Öka utveckling. Strategin består av fyra fokusområden: Samhälle, Kunder och fastighet, Medarbetare, och Styrning. Vi har högt ställda ambitioner som speglar vår vision.

En central långsiktig målsättning är att vara klimatneutrala år 2045. Här har vi även delmål satta att senast 2030 ska nå våra klimatpåverkan mätt som energianvändning med 32 procent, både med baseåret 2019. Ytterligare ett viktigt delmål är att alla större ny- och ombyggnationer ska genomföras enligt cirkulära principer 2030.

Hållbarhetsredovisningen återfinns i hållbarhetsrapporten på sidorna 11–51 samt på sidorna 12–15 och 50–62 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Från och med januari 2024 rapporterar vi huvudsakligen enligt de tio principerna i FN:s Global Compact. Läs mer om att bli vår partner på unglobalcompact.org.

## Bolagsstyrning

Humlegården har valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en fristående handling och återfinns på sidorna 90–91.

## Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 1 391,9 mkr (1 725,6). Fastighetskostnaderna uppgick till 891,4 mkr (674,4). Sammantaget ökade driftsöverskottet





till 140,1 mkr (122,2), motsvarande 12 procent. Jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 11 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (92 inklusive tecknade men ännu ej tillträdda hyreskontrakt). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75

Kostnaderna för underhållsåtgärder uppgick till 42,9 mkr (53,3 mkr). Jämförande underhållskostnaderna uppgick till 2,3 procent (2,3).

Finansnettot exklusive värdeförändringar uppgick till 336,1 mkr (222,5). Finansiella kostnader ökade samt med föregående år som följd av de kraftigt ökade marknadsräntorna. Det innebar även att koncernens räntetäckningsgrad fortsatte att stiga till 2,9 procent (2,25), framför allt som en konsekvens av att förvärvaren Jubor fortsatt att stiga och uppgick på årsbasis till 4,3 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 gånger (3,5). Läs mer under Finansiering, sidorna 29–30.

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent och uppgick till 1 001,8 mkr (958,6).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -257,4 mkr (1 138,9), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till -257,4 mkr (1 138,9). Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direkt avkastningskrav på 5,4 procent (5,40). Under året har avkastningskravet vilket blivit lägre i förhållande till intäkterna uppgick kostnaderna till 2,3 procent (2,3).

Årets skatt uppgick till 417,8 mkr (-541,0), och består huvudsakligen av uppskuten skatt på temporära skillnader hänförlig till förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den aktuella skatten uppgick till -85,7 mkr (-86,4).

Årets resultat uppgick till 1 668,4 mkr (2 332,9) och har påverkats positivt av ett skattefritt förvaltningsresultat respektive negativt av värdeutvecklingen för fastigheter och derivat.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 042,8 mkr (888,9). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 018,2 mkr (-789,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 244,0 mkr (-72,2).

## Säsongsvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer och är generellt högre under motsvarande helår. Det är sådana kostnader som är hänförliga till uppvärmning, snöröjning och tjänster. Elförbrukningen är också säsongsberoende. Det är dock svårt att förutse hur stora kostnaderna för uppvärmning och snöröjning kommer att bli under ett visst år. Detta är en av de tilläggsdebiteringar som ingår enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationerna får mindre effekt på årets resultat.

## Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 38 167,8 mkr (39 665,0).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 990,0 mkr (785,7), vilket till stor del avser pågående projekten Green house och Örnsbo etapp 1 i Solna Strand.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -2 579,7 mkr (1 138,9).

| Årets förändring av marknadsvärdet, mkr | 2023 |
|---|---|
| Ingående balans | 39 665,0 |
| – Försäljningar | -92,5 |
| – Investeringar i befintliga fastigheter | 990,0 |
| – Förvärv av fastigheter | |
| – Omklassificering till tillgång innehav för försäljning | |
| – Orealiserade värdeförändringar | -2 579,7 |
| Utgående balans | 38 167,8 |

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2023. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna fastställs genom en kombination av olika avkastningsmetoden och fastigheternas framtida kassaflöden. Under 2023 höjdes avkastningskraven för fastigheterna både under första och andra halvåret. Den orealiserade värdeförändringen under andra halvåret uppgick till -1 232,0 mkr. Fastighetsbeståndet har värderats genomsnittligt med ett direkt avkastningskrav på 5,4 procent (5,97 vilket innebär en ökning med 52 punkter jämfört med föregående årsskifte. Totalt för helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen till -2 579,7 vilket förklaras till största delen av de höjda avkastningskraven.

## Finansiering

Räntebärande skulder uppgick till 12 898 mkr (12 635). Nettoskulden uppgick därmed till 12 417 mkr (12 355), vilket innebär en ökning med 64 mkr. Under året har 1 000 obligationer om sammanlagt 1 300 mkr emitterats och obligationslån om 1 414 mkr har återbetalats. Ett stående hållbarhetsramverk är tillgängligt för investerare. Den 3 april 2023 tecknade Humlegården en hållbarhetsbaserad kreditfacilitet om 2 100 mkr. Tillsammans stärker de Humlegårdens likviditetsberedskap ytterligare. Ett banklån med hållbarhetsanknutna räntestrukturer för Klimat och Energieffektivitet samt cirkulärt byggande ökades med 229 mkr.

Finansieringen sker dels via kapitalmarknaden, genom obligationer av företrädesvis säkerställt och obligationslån, dels via säkerställda banklån. Vid årsskiftet utgjorde finansieringen via kapitalmarknaden 62 procent och via bankmarknaden 38 procent. För att upprätthålla en god likviditetsberedskap har Humlegården outnyttjade kreditfaciliteter om sammanlagt 1 200 mkr. Av dessa avser 1 100 mkr ett teckningsåtagande från långfristsförsäkringsgruppen och resterande avser kreditlöften från banker. Humlegården har en god likviditetsberedskap innebärande att samtliga lånefall under de kommande 18 månaderna väl täcks av ståndig kreditlöften och kassabehållning.

Under 2023 erhöll en investment grade-rating från standard & Poor's med betyget BBB+, positiva utsikter och i februari 2024 erhölls en investment grade-rating från Moody's med betyget Baa1 positiva utsikter. Två starka ratings som bygger på Humlegårdens höga kvalitativa fastighetsportfölj och låga finansiella riskprofil.

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker, såsom exempelvis refinansieringsrisk och ränterisk. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy, som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn utgör ett respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske syfte att uppnå en balanserad risk. För att läsa mer kring risk och riskhantering se sidorna 57–60 samt not 22. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

## Uppskjuten skatt

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

Uppskuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren nettoredovisas. Uppskuten skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 3 713,7 mkr (4 234,6) och består huvudsakligen av skillnader som har uppstått i samband med förvärv av fastigheter. Det är dessa skillnader som har uppstått från det att den kan komma att sänka styrelsen under första halvåret 2024. Räntenivåerna väntas nå en positiv omslagstakt då lånerna kommer stiga snabbare än priserna. Detta i kombination med lägre styrränta kommer ge hushåll och företagen ingående till ökad konsumtion och investeringar vilket i sin tur bör bana väg till tillväxten under uppåt. Den pågående lågkonjunkturen har börjat markas på arbetsmarknaden. För helåret 2023 ökade arbetslösheten hamna på 7,5 procent av arbetskraften och 8,50 procent som högst under 2024. BNP-nivåerna sänk under kvartal 4 för andra kvartalet i rad. Den huvudsakliga anledningen är stora minskningar av företagens lagerinvesteringar. Minskad konsumtion och investeringar är även bidragande faktorer.

Mediabevakarna i Stockholm har fastställt att stigande under året. Vakansgraden för hela Stockholm uppmättes till 10,50 procent under det fjärde kvartalet och är beräknar på tillbaka till 2007

## Framtida utveckling

Enligt Konjunkturinstitutet befinner sig Sverige i en tråg konjunktur som väntas fortgå även under 2024. Det finns dock indikat oner som tyder på att nedgångstrenden börjar bli lika stor som tidigare lågkonjunkturer. I december 2023 noterades en inflation enligt KPIF på 2,30 procent. Konjunkturinstitutet förutspår att inflationen kommer ligga under Riksbankens inflationsmål på 2 0 procent under det andra halvåret 2024. Avtagande inflationstakt och något starkare valutakurs för marknaden att förutspå räntesänkningar under 2024 och 2025. I riket spås att upp mot fyra räntesänkningar kom mer göras av Riksbanken i snabbtakt med start maj 2024 från dagens 4 procent. Riksbanker har öppnat för att den kan komma att sänka styrräntan under första halvåret 2024. Konjunkturen väntas nå en positiv omslagstakt då lönerna kommer stiga snabbare än priserna. Detta i kombination med lägre styrränta kommer ge hushåll och företagen ingående till ökad konsumtion och investeringar vilket i sin tur bör bana väg till tillväxten under uppåt. Den pågående lågkonjunkturen har börjat markas på arbetsmarknaden. För helåret 2023 ökade arbetslösheten hamna på 7,50 procent av arbetskraften och 8,50 procent som högst under 2024. BNP-nivåerna sänk under kvartal 4 för andra kvartalet i rad. Den huvudsakliga anledningen är stora minskningar av företagens lagerinvesteringar. Minskad konsumtion och investeringar är även bidragande faktorer.

Mediabevakarna i Stockholm har fastställt att stigande under året. Vakansgraden för hela Stockholm uppmättes till 10,50 procent under det fjärde kvartalet och är beräknar på tillbaka till 2007

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 4 749 875 341 |
| Årets resultat | 1 668 418 909 |
| Summa | 6 871 298 125 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

| | |
|---|---|
| Till aktieägarna (1,00 kr per aktie) | 1 487 298 125 |
| Balanseras i ny räkning | 5 384 000 000 |
| Summa | 6 871 298 125 |

# Risker och riskhantering

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







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





20240903060906

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





| Risk | Beskrivning | Riskhantering |
|---|---|---|
| **Övriga omvärldsrisker** | | |
| Varumärkesrisker | Det är viktigt att vi kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet från våra intressenter och skada vårt anseende. Centralt är även våra medarbetares och samarbetspartners agerande. | Vi gör regelbundna analyser för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Standig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier ger oss möjlighet att följa aktuella frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom varumärkespolicy skapar en tydlighet. |
| IT-system och informationssäkerhet | Det finns risk för att IT-systemen blir attackerade utifrån och att information kommer i orätta händer. Längre avbrott av IT-systemen påverkar också verksamheten vilket kan leda till högre kostnader och försämrad service gentemot våra hyresgäster. | Vi arbetar kontinuerligt med att minska riskerna genom att avveckla och ersätta äldre och mer sårbara applikationer, förbättra skalskyddet, och även genom utbildningar och policyer förbättra kunskap och öka ansvarstagandet hos våra medarbetare. Humlegårdens IT-organisation arbetar löpande med att förebygga och förhindra attacker på IT-systemen. Samtliga anställda har under 2023 genomgått en kurs i IT-säkerhet. En IT-policy beskriver regler för användningen av IT-resurser inom Humlegården. För att uppfylla dataskyddsförordningen (General Data Protection Regulation – GDPR) har Humlegården formulerat ett antal policydokument för att säkerställa att Humlegården hanterar våra hyresgästers, konsulters, leverantörers och privatpersoners personuppgifter på ett korrekt sätt i enlighet med GDPR. Ansvarig för uppföljning av GDPR är tillsatt. |
| Kriser | Kriser som uppstår i omvärlden, som är svåra att förutse, till exempel terrorattacker, olyckor eller bränder. | Humlegården har en krisplan och genomför regelbundna övningar för att kunna hantera uppkomna kriser på bästa sätt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Vid händelse av extraordinära situationer, såsom en pandemi, bildas vid behov en samordningsgrupp samt en stödkommitté för att hantera frågor kopplade till situationen. |

| Risk | Beskrivning | Riskhantering |
|---|---|---|
| **Miljö och hållbarhet** | | |
| **Krav på effektivare energi- och resursanvändning** | Ökade krav från myndigheter, investerare och hyresgäster gällande lägre energianvändning kan innebära extra kostnader på kort sikt, speciellt för äldre fastigheter.<br>I samband med takt- och fasadtvätt eller utveckling finns det även att ta med att det vanligt byggnader al som har en lång livslängd över tid innebär onödiga kostnader och klimatpåverkan. | Fastighetssektorn står för cirka 33 procent av den svenska energianvändningen, cirka 20 procent av utsläppen av växthusgaser och cirka 30 procent av Sveriges totala avfall. Som fastighetsägare fattar vi beslut om energirelaterade åtgärder idag som påverkar energikostnaderna och miljön under flera decenniers framåt. Vi arbetar med energideklarationer, bygger om och renoverar i syfte att skapa lågt energibehov och gott inomhusklimat. Vi har även utvecklat ett hållbarhetsprogram för våra ombyggnads- och nyproduktionsprojekt. Under 2022 fattades beslut om en långsiktig målsättning om att alla lokalanpassningar ska genomföras enligt cirkulära principer år 2030. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning, arbeta resurseffektivt, återanvända och hitta alternativ till traditionella material. Utifrån kravet i FN s Global Compact, svenskt lagstiftning och vår hållbarhetspolicy tar vi alltid hänsyn till förskriftighetsprinciperna. |
| **Klimatrisker – på fem års sikt** | **Fysiska klimatrisker.** Ökad nederbörd, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverka våra hyresgästers verksamhet bland annat genom översvämningar.<br><br>**Omställningsrisker.** Ökande krav från myndigheter och kunder på klimatanpassade fastigheter och användning av ny teknik kan innebära ökade kostnader och värdeminskningar på fastighetsbeståndet om vi inte agerar. Effekterna är gällande för samtliga av våra fastighetsområden. | Löpande underhåll är viktigt för att upprätthålla fastigheternas motståndskraft mot extremväder. Vid nyproduktion och större ombyggnationer beaktas effekterna av olika framtida väderförhållanden. Vi investerar i egna solceller och deltar i skyfallsprojekt för hantering av stora regnmängder i Stockholms stadsmiljö. I samband med miljöcertifieringar genomför vi ekologiutredningar där bland annat översvämningsrisker analyseras. Vi följer också utvecklingen av klimatlagar och marknadens ökande krav på klimatanpassning för att kunna anpassa oss till förändringarna. |
| **Klimatrisker och möjligheter – på 30 års sikt** | **Fysiska klimatrisker.** Kraftig nederbörd, höga havsnivåer, översvämningar, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverka våra hyresgästers verksamhet och välmående. Om vi inte agerar kan vi tappa hyresgäster och värdet fastighetsbeståndet bli obsolet.<br><br>**Omställningsrisker.** Ökade krav från myndigheter och kunder på klimatanpassade samhällen och fastigheter övergång till ny fossilfri teknik med mera kan innebära ökat investeringsbehov, ökade kostnader och värdeminskningar på fastighetsbeståndet om vi inte agerar.<br><br>**Möjligheter.** Om vi klimatanpassar våra fastigheter blir vi mer attraktiva på marknaden. Långsiktiga investeringar bör innebära att vi kan bli leverantör av el från egna solceller till energisystemet. | För att analysera klimatförändringarnas påverkan på bolaget, våra strategier och fastigheter har vi tagit ett första steg mot att använda klimatscenarioanalyser. Vi har analyserat två scenarier år 2050, ett "Worst-case"-scenario (RCP 8.5) där klimatförändringarna forsomras i dagens takt, samt scenariot "Snabb omställning" (RCP 2.6), där samhället tvingas ställa om enligt Parisavtalet. I det första scenariot ökar framförallt de fysiska klimatriskerna, och i det andra ökar framförallt omställningsriskerna – men också möjligheterna. Genom att integrera klimatfrågan i våra strategier, kartlägga och klimatanpassa fastigheterna och övergå till ny teknik kan vi hantera samhällsomställningen. |





| Risk | Beskrivning | Riskhantering |
|---|---|---|
| **Sociala förhållanden och personal** | | |
| **Kompetens** | Kompetensförsörjningsfrågor är det viktigt att behålla och utveckla rätt kompetens. Medarbetarnas beslut och agerande driver verksamheten framåt. | Utifrån Humlegårdens övergripande bolagsmål definieras avdelningsmål samt individuella mål. Målen följs upp i samband med de regelbundna medarbetarsamtalen. Behov av kompetensutveckling identifieras och utvecklingsplaner upprättas. Vi arbetar även aktivt med employer branding för att stärka vår position som arbetsgivare. Under 2023 har samtliga chefer genomgått en ledarskapsutbildning. |
| **Missförhållanden** | Missförhållanden bland vår personal kan leda till både ohälsa för enskilda medarbetare och påverkar organisationen negativt. | Medarbetarens trivsel följs upp i samband med återkommande medarbetarsamtal och i den årliga medarbetarundersökningen. Resultatet från undersökningen utvärderas och en plan för eventuella åtgärder upprättas. Anställda hos Humlegården har också möjlighet att genomföra återkommande hälsokontroller för att förebygga ohälsa.<br>I vår uppförandekod fastställs att det råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. För att öka möjligheterna att tidigt upptäcka och åtgärda eventuella oegentligheter har en visselblåsartjänst inrättats. |
| **Mänskliga rättigheter och antikorruption** | | |
| **Leverantörsrisk** | Det finns en risk för att våra leverantörer inte följer upp åtgärden för vandring av vilket sku affärsmetoder eller inte uppfyller upprättat miljökrav. Risken finns också att våra leverantörer inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter eller i likartade andra former av tvångsarbete. Oegentligheter kan komma att skada vårt varumärke och företag. | Vid upphandling av externa leverantörer inom bygg- och fastighetsbranschen följer vi Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer. Denna uppförandekod bygger i sin tur på FN s Global Compact. Vi har även inrättat en struktur och systematik för leverantörsuppföljning, som syftar till att upptäcka risker inom leverantörskedjan. Vi deltar även i ett branschinitiativ som syftar till att säkra hållbara leverantörer. |
| **Korruption** | Risk finns att vi och våra samarbetspartners utsatts för påverkningar, exempelvis samband med byggjobb, större upphandlingar, miljötillstånd eller i samband med certifieringar. | Humlegården har en uppförandekod och en riktlinje för antikorruption som ska ge vägledning och som innehåller en uppsättning regler och riktlinjer som beskriver hur man som medarbetare förväntas agera i sin yrkesroll. |





# Räkningar

## Resultaträkning – koncern

| mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 4 | 1 891,9 | 1 725,6 |
| [illegible] | | -221,5 | -245,5 |
| [illegible] | | 20,7 | 24,1 |
| [illegible] | | -147,8 | -142,1 |
| [illegible] | | -101,4 | -104,9 |
| **Summa fastighetskostnader** | | **-491,4** | **-474,8** |
| **Driftöverskott** | | **1 400,5** | **1 251,2** |
| [illegible] | 6, 7 | -42,6 | -42,6 |
| [illegible] | | 1,9 | 1,5 |
| Finansiella intäkter | 7 | 8,6 | 4,1 |
| Finansiella kostnader | 7 | -344,7 | -303,5 |
| [illegible] | 10 | -17,9 | 18,1 |
| **Förvaltningsresultat** | | **1 001,8** | **933,6** |
| [illegible] | 8 | 2 579,7 | 1 158,9 |
| [illegible] | 7, [illegible] | -508,3 | -169,6 |
| **Resultat före skatt** | | **2 073,2** | **1 922,9** |
| [illegible] | 9 | -85,7 | 80,4 |
| [illegible] | 9 | -503,5 | 329,7 |
| **Årets resultat** | | **1 668,4** | **2 332,9** |
| Årets [illegible] | | | |
| Ägare i Humlegårdsfastigheter | | 1 668,4 | 2 332,9 |
| [illegible] | | 0,0 | 0,0 |

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncern

| mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Årets resultat | 1 668,4 | 2 332,9 |
| [illegible] | | |
| [illegible] | 12,7 | 56,2 |
| [illegible] | -2,6 | -35,7 |
| **Summa årets övriga totalresultat** | **10,1** | **54,5** |
| **Årets totalresultat** | **1 678,5** | **2 387,4** |
| Årets totalresultat hänförligt till: | | |
| Ägare i Humlegårdsfastigheter | 1 668,4 | 2 387,4 |
| [illegible] | 10,0 | 0,0 |





## Balansräkning – koncern

| mkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 38 167,8 | 37 [illegible] |
| Tomträtt, nyttjanderättsavtal | 11 | 589,3 | 589,3 |
| Maskiner | 23 | 368,4 | 417,1 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 5,1 | 2,4 |
| Uppskjutna skattefordringar | 13 | 0,9 | 2,1 |
| Övriga långfristiga fordringar | | 1,3 | 1,2 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **39 129,8** | **41 154,9** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Hyres- och kundfordringar | 14 | 9,4 | 14,1 |
| Övriga fordringar | 7 | 226,8 | 194,6 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 193,8 | 132,7 |
| Kassa och bank | | 460,1 | 481,0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **830,1** | **842,5** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **39 959,9** | **41 777,6** |

| mkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 0,7 | 0,7 |
| Övrigt tillskutet kapital | | 7 420,6 | 7 420,6 |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat | | 13 930,7 | 13 [illegible] |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **21 952,2** | **23 610,6** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 0,0 | 0,0 |
| **Summa eget kapital** | 12 | **21 952,2** | **23 610,6** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Avsättningar för pensioner | 20 | 118,9 | 166,8 |
| Uppskjutna skattekulder | 21 | 3 713,7 | 4 [illegible] |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 | 10 162,4 | 9 [illegible] |
| Övriga långfristiga skulder | 24 | 569,4 | 399,4 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **14 564,4** | **14 732,8** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 17, 25 | 2 786,2 | 0,0 |
| Leverantörsskulder | | 68,7 | 72,4 |
| Aktuella skattekulder | | 102,6 | 499,1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 | 536,8 | 362,7 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 443,3** | **1 444,2** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **39 959,9** | **41 777,6** |

## Förändringar i eget kapital – koncern

| | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
| Ingående balans 1 januari 2022 | 0,7 | 2 020,8 | 19 201,6 | 21 223,1 | – | 21 223,1 |
| Årets resultat | | | 2 332,9 | 2 332,9 | | 2 332,9 |
| Övrigt totalresultat | | | 54,5 | 54,5 | | 54,5 |
| *Summa årets totalresultat* | | | *2 387,4* | *2 387,4* | | *2 387,4* |
| Utgående balans 31 december 2022 | 0,7 | 2 020,8 | 21 589,0 | 23 610,5 | – | 23 610,5 |
| Ingående balans 1 januari 2023 | 0,7 | 2 020,8 | 21 589,0 | 23 610,5 | – | 23 610,5 |
| Årets resultat | | | –1 668,4 | –1 668,4 | | –1 668,4 |
| Övrigt totalresultat | | | 10,1 | 10,1 | | 10,1 |
| *Summa årets totalresultat* | | | *–1 658,3* | *–1 658,3* | | *–1 658,3* |
| Utgående balans 31 december 2023 | 0,7 | 2 020,8 | 19 930,7 | 21 952,2 | – | 21 952,2 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Utestående antal aktier | 709 119 | 709 119 |

Aktiens kvotvärde är 1 kr





## Resultaträkning – moderbolag

| mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 194,2 | 166,9 |
| Administrations- och försäljningskostnader | | –226,8 | –217,3 |
| **Rörelseresultat** | | **–42,6** | **–50,4** |
| Nedskrivningar dotterbolag | 14 | –31,8 | – |
| Finansiella intäkter | 7 | 430,2 | 233,5 |
| Finansiella kostnader | 7 | –528,5 | –347,7 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **–172,7** | **–164,5** |
| *Bokslutsdispositioner* | | | |
| Koncernbidrag, erhållna | | 288,0 | 493,6 |
| **Resultat före skatt** | | **115,3** | **329,1** |
| Aktuell skatt | 9 | –34,7 | –63,4 |
| **Årets resultat** | | **80,6** | **265,8** |

## Rapport över totalresultatet – moderbolag

| mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Årets resultat | 80,6 | 265,8 |
| Övrigt totalresultat | – | – |
| **Årets totalresultat** | **80,6** | **265,8** |





20240903060911

## Kassaflödesanalys – koncern

| mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Löpande verksamheten | | | |
| Driftsöverskott | | 1 400,5 | 1 251,2 |
| Central administration | | –42,9 | –50,5 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | 28 | 2,7 | 4,6 |
| Erhållen ränta | | 8,6 | 1,8 |
| Betald ränta | | –322,6 | –191,3 |
| Betald skatt | | –86,4 | –127,8 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **960,0** | **888,0** |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 11,2 | –81,2 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 71,6 | 82,1 |
| **Förändring av rörelsekapitalet** | | **82,8** | **0,9** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **1 042,8** | **888,9** |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av fastigheter via bolag | | –92,5 | – |
| Investeringar i egna fastigheter | | –990,0 | –785,7 |
| Förändring av övriga anläggningstillgångar | | –6,7 | –3,8 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–1 089,2** | **–789,5** |

| mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 1 658,0 | 1 963,3 |
| Amortering av lån | | –1 414,0 | –2 035,5 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | 28 | **244,0** | **–72,2** |
| **Årets kassaflöde** | | **198,6** | **27,2** |
| Likvida medel vid årets början | | 281,5 | 254,3 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **480,1** | **281,5** |





## Balansräkning – moderbolag

| mkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| *Anläggningstillgångar* | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 11 | 5,1 | 2,2 |
| Inventarier | 13 | 1,2 | 1,6 |
| **Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar** | | **6,3** | **3,8** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | 14 | 11 773,1 | 11 779,5 |
| Fordringar hos koncernföretag | 15 | 6 870,1 | 6 640,9 |
| Övriga långfristiga fordringar | | 1,3 | 3,3 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **18 650,7** | **18 423,7** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **18 650,7** | **18 427,5** |
| *Omsättningstillgångar* | | | |
| Kundfordringar | 16 | 0,0 | 0,0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 7 897,9 | 7 440,6 |
| Övriga fordringar | 17 | 60,0 | 30,3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 7,2 | 5,4 |
| Kassa och bank | | 477,9 | 279,4 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **8 443,0** | **7 755,6** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **27 093,7** | **26 183,1** |

| mkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| Eget kapital | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 0,7 | 0,7 |
| Uppskrivningsfond | | 376,1 | 376,1 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **376,8** | **376,8** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Överkursfond | | 2 020,8 | 2 020,8 |
| Balanserat resultat | | 4 769,9 | 4 504,1 |
| Årets resultat | | 80,6 | 265,8 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **6 871,3** | **6 790,7** |
| **Summa eget kapital** | 19 | **7 240,1** | **7 167,5** |
| Obeskattade reserver | | 56,1 | 56,1 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar till PRI-pensioner | | 112,8 | 97,6 |
| **Summa avsättningar** | | **112,8** | **97,6** |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 | 10 142,4 | 11 792,0 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **10 142,4** | **11 792,0** |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 22 | 2 755,2 | 843,0 |
| Leverantörsskulder | | 11,5 | 0,7 |
| Skulder till koncernföretag | | 5 642,3 | 6 098,3 |
| Skatteskulder | | 44,7 | 60,6 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4,6 | 3,6 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 | 74,0 | 63,7 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **9 534,3** | **7 069,9** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **27 093,7** | **26 183,1** |

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27

## Förändringar i eget kapital
– moderbolag

| Mkr | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Överkursfond | Balanserade vinstmedel | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingående balans 1 januari 2022 | 0,7 | 376,1 | 2 020,8 | 4 504,2 | 6 901,7 |
| Årets resultat | | | | 265,4 | 265,4 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Summa årets totalresultat | | | | 265,4 | 265,4 |
| Utgående balans 31 december 2022 | 0,7 | 376,1 | 2 020,8 | 4 770,0 | 7 167,5 |
| Ingående balans 1 januari 2023 | 0,7 | 376,1 | 2 020,8 | 4 770,0 | 7 167,5 |
| Årets resultat | | | | 80,6 | 80,6 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Summa årets totalresultat | | | | 80,6 | 80,6 |
| Utgående balans 31 december 2023 | 0,7 | 376,1 | 2 020,8 | 4 850,6 | 7 248,3 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Aktier och andelar | 709 | 709 |

## Kassaflödesanalys
– moderbolag

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | 82,6 | 94,4 |
| Erhållen utdelning från dotterbolag | | 430,2 | 233,0 |
| Förändring av rörelsefordringar | | 10,3 | 7,1 |
| Förändring av rörelseskulder | | –455,1 | 112,4 |
| Betald skatt | | –41,4 | –36,8 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | –162,9 | –144,6 |
| Förändring av rörelsefordringar | | 31,6 | 1,1 |
| Förändring av rörelseskulder | | 7,7 | 4,1 |
| **Förändring av rörelsekapitalet** | | –23,8 | 19,2 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | –186,7 | –164,0 |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av dotterbolag | | | –4,1 |
| Investeringar i dotterbolag | | –4,6 | –2,4 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | | | –0,1 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | –4,6 | –6,5 |

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | 1 658,5 | 1 412,2 |
| Amortering av lån | | –1 414,0 | –1 059,2 |
| Förändring av fordringar hos koncernföretag | | –398,9 | 521,4 |
| Förändring av skulder till koncernföretag | | 644,0 | –547,4 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | 389,8 | 196,7 |
| **Årets kassaflöde** | | 198,5 | 27,3 |
| Likvida medel vid årets början | | 279,4 | 252,1 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | 477,9 | 279,4 |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlig[illegible] med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning i koncerner (K3). Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens förutom i de fall som anges nedan under rubriken Moderbolagets redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Alla belopp, om inte annat anges, är avrundade till miljoner kronor (Mkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Grunder för redovisningen

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges i de följande redovisningsprinciperna. Upprättande av finansiella rapporter i enlighet med K3 kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historisk erfarenhet och olika andra faktorer som är rimliga med hänsyn till förhållandena. Utfallet kan komma att avvika från dessa uppskattningar och antaganden. Uppskattningar och antaganden omprövas regelbundet. Ändringar av redovisningsprinciper som har väsentlig påverkan på årsredovisningen beskrivs i anslutning till respektive redovisningsprincip.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som har tillämpats för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de företag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget har rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier för att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av om bestämmande inflytande föreligger beaktas även potentiella röster som kan utnyttjas eller konverteras utan dröjsmål.

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden för redovisning av förvärv av dotterföretag. Förvärvsmetoden innebär att förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder och eventualförpliktelser värderas till verkliga värden per förvärvstidpunkten. Förvärvsanalysen ligger till grund för den fortsatta redovisningen av förvärvet. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs löpande.

Koncernredovisningen har upprättats med tillämpning av förvärvsmetoden. Det innebär att koncernens egna kapital består av det egna kapital som har tillkommit efter förvärvstidpunkten. Det förvärvade företagets identifierbara tillgångar och skulder har värderats till verkliga värden per förvärvstidpunkten.

Koncernens resultat och övrigt totalresultat omfattar det förvärvade företagets resultat och övrigt totalresultat från förvärvstidpunkten. Det förvärvade företagets resultat och övrigt totalresultat har justerats för att anpassa det till koncernens redovisningsprinciper.

Koncernens resultat och övrigt totalresultat har beräknats på ett sätt som innebär att det förvärvade företagets resultat och övrigt totalresultat har beräknats som om det förvärvade företaget ingått i koncernen från förvärvstidpunkten. Det förvärvade företagets resultat och övrigt totalresultat har justerats för att anpassa det till koncernens redovisningsprinciper.

Koncernens resultat och övrigt totalresultat har beräknats på ett sätt som innebär att det förvärvade företagets resultat och övrigt totalresultat har beräknats som om det förvärvade företaget ingått i koncernen från förvärvstidpunkten. Det förvärvade företagets resultat och övrigt totalresultat har justerats för att anpassa det till koncernens redovisningsprinciper.

### Segmentsredovisning

Ett segment är en del av koncernen som bedriver verksamhet för vilka separata finansiella rapporter finns tillgängliga. Rörelsesegmenten följer den interna rapporteringen till koncernledningen. Rörelsesegmenten har identifierats med utgångspunkt i koncernens olika affärsområden. Koncernledningen följer upp och utvärderar rörelsesegmentens resultat för att kunna fatta beslut om resurstilldelning och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Se not 3 för ytterligare beskrivning av rörelsesegment och segmentsredovisning.

### Intäkter

Intäkter har redovisats till det verkliga värdet av vad som har erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och tjänster. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och efter avdrag för lämnade rabatter och returer.

Försäljning av varor och tjänster
Försäljningsintäkter från försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med äganderätten till varorna har överförts till köparen och när det är sannolikt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen. Tidpunkten för när väsentliga risker och förmåner har överförts till köparen är beroende på de enskilda försäljningsavtalen. Försäljning av tjänster redovisas i den period då tjänsterna har utförts.

Ränta
Ränteintäkter har redovisats med tillämpning av effektivräntemetoden. Det innebär att räntan har periodiserats över löptiden på ett sätt som ger en konstant räntesats på de bokförda värdena.

Utdelning
Utdelningsintäkter har redovisats när rätten att erhålla utdelning har fastställts.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på medel som har placerats samt utdelningsintäkter. Ränteintäkter har redovisats i den period som de har intjänats. Utdelningsintäkter har redovisats när rätten att erhålla utdelning har fastställts. Finansiella kostnader består av räntekostnader för upplåning och räntekostnader för finansiella leasingavtal. Räntekostnader har redovisats i den period som de har belastat. Lånekostnader har redovisats enligt effektivräntemetoden.

### Skatter

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt har redovisats i resultaträkningen utom när den underliggande transaktionen har redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I dessa fall har även skatten redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas för det aktuella året. Aktuell skatt har beräknats på de skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt har redovisats på skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt har beräknats med tillämpning av de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Uppskjuten skatt har redovisats på samtliga temporära skillnader som uppkommit mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag har redovisats i den utsträckning det är sannolikt att underskottsavdragen kommer att kunna utnyttjas mot framtida överskott.

### Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på derivat

Förvaltningsfastigheter har redovisats till verkligt värde på balansdagen. Förvaltningsfastigheter har värderats individuellt av externa värderingsmän med erkänd kompetens och aktuell erfarenhet av liknande fastigheter och på samma geografiska marknad. Värderingsmännen har använt sig av en kassaflödesmodell som grund för värderingen. Kassaflödesmodellen har innefattat en bedömning av framtida kassaflöden för fastigheterna under en femårsperiod samt ett restvärde som har beräknats genom att kassaflödet har kapitaliserats med en avkastningskrav. Kassaflödena har därefter diskonterats till en nuvärdesberäkning med ett diskonteringskrav. Vid värderingen har hänsyn tagits till fastighetsspecifika förhållanden såsom läge, skick och standard. Förändringar i verkligt värde har redovisats i resultaträkningen som värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive värdeförändringar på derivat.

### Uppskjuten skatt

Att förvärvskostnaden för andelar i dotterföretag och verksamhetsförvärv fördelas på förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventualförpliktelser har skett med utgångspunkt från deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Detta innebär att uppskjuten skatt har beräknats på skillnaden mellan förvärvade tillgångars och övertagna skulders verkliga värden och deras skattemässiga värden.

### Nyttjanderättstillgång, tomträtter

Tomträttsavtal har bokförts som vanliga hyresavtal och därför har ingen nyttjanderättstillgång värderad på balansdagen baserats på nuvärdet av framtida lämnade hyresbelopp eller om sådant värde är lägre än anskaffningsvärdet. Om ingen tomträttsavgäld är fastställd har avgälden uppskattats med utgångspunkt från senast fastställda avgäld och förväntad framtida förändring av konsumentprisindex.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument har redovisats i enlighet med kapitel 11 i K3. Finansiella tillgångar och finansiella skulder har redovisats när koncernen har blivit part enligt avtalsvillkoren för det finansiella instrumentet. Finansiella tillgångar har tagits bort från balansräkningen när rätten till kassaflödet från det finansiella instrumentet har upphört eller överförts till annan och koncernen i allt väsentligt har överfört de risker och förmåner som är förknippade med äganderätten till det finansiella instrumentet. Finansiella skulder har tagits bort från balansräkningen när det avtalade åtagandet har fullgjorts eller på annat sätt har upphört att gälla.

Kundfordringar
Kundfordringar har upptagits till det belopp som förväntas bli betalt efter individuell bedömning av varje kundfordran. Kundfordringar har klassificerats som omsättningstillgångar om förfallotiden är inom ett år från balansdagen. Om förfallotiden är längre än ett år har kundfordringarna klassificerats som anläggningstillgångar.

Derivatinstrument
Koncernen har sedan 2020 ingått derivatinstrument för att säkra sig mot förändringar i räntenivåer. Derivatinstrumenten har värderats till verkligt värde på balansdagen. Förändringar i derivatinstrumentens värde har redovisats i resultaträkningen som värdeförändringar på derivat.

Ersättningar till anställda
Avgiftsbestämda pensionsplaner
Avgiftsbestämda pensionsplaner är pensionsplaner där koncernen betalar fastställda avgifter till ett separat företag (försäkringsbolag) och har ingen skyldighet att betala ytterligare avgifter om företaget inte har tillräckliga tillgångar för att betala ersättningar till anställda som hänför sig till anställningar under innevarande och tidigare perioder. Förutbetalda avgifter för avgiftsbestämda pensioner redovisas som en tillgång i den utsträckning det är sannolikt att kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kommer att tillfalla koncernen.

Förmånsbestämda pensionsplaner
Koncernens nettoförpliktelse för förmånsbestämda pensionsplaner har beräknats för varje plan för sig genom att det belopp som förmånstagarna har intjänat för tjänster under innevarande och tidigare perioder har uppskattats. Detta belopp har diskonterats till nuvärde och det verkliga värdet av eventuella förvaltningstillgångar har dragits av. Den diskonteringsränta som har använts har varit räntan på balansdagen på säkerställda företagsobligationer med en löptid som överensstämmer med koncernens pensionsförpliktelser. Beräkningarna har utförts av en aktuarie med hjälp av den så kallade projected unit credit-metoden. Denna metod innebär att kostnaden för pensionsförmåner fördelas över den anställdes intjänandeperiod. Förmånsbestämda pensionsplaner har värderats vid varje balansdag.

Förändringar i pensionsförpliktelsen som beror på ändrade förutsättningar eller på att utfallet har avvikit från de gjorda antagandena har redovisats i övrigt totalresultat och ingår i den ackumulerade omräkningsreserven i eget kapital. Förändringar i pensionsförpliktelsen som beror på ändrade förutsättningar eller på att utfallet har avvikit från de gjorda antagandena har redovisats i övrigt totalresultat och ingår i den ackumulerade omräkningsreserven i eget kapital.

Förmånsbestämda pensionsplaner som är kopplade till flera företag inom koncernen har redovisats som avgiftsbestämda pensionsplaner i koncernredovisningen. Detta på grund av att det inte finns tillräcklig information för att kunna redovisa planerna som förmånsbestämda.

Övriga ersättningar till anställda
Koncernen har ett rörligt ersättningsprogram för vissa anställda. Ersättningen är kopplad till koncernens resultat och till individuella mål. Kostnaden för det rörliga ersättningsprogrammet har redovisats löpande under året i takt med att de anställda har utfört de tjänster som ersättningen avser.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har per 2018-01-01 övergått till att tillämpa årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Moderbolaget har tillämpat de undantagsregler som finns i RFR 2 kapitel 2 punkt 3 och har därför inte tillämpat IFRS 2 i samband med förvärv av dotterföretag. Övriga tillämpade principer för moderbolaget framgår av de principer som beskrivs ovan.

Skillnaden mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering
Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 kapitel 4 punkt 1 och klassificerar inte sina finansiella tillgångar och skulder som kortfristiga och långfristiga.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkter när rätten att erhålla utdelningen har fastställts och det är sannolikt att utdelningen kommer att erhållas. Utdelningar som överstiger dotterföretagets totalresultat för perioden är en indikation på att andelarna har skrivits ned och ett nedskrivningstest har genomförts.

Koncernbidrag och skatteeffekter
Koncernbidrag redovisas som en direkt ökning av fritt eget kapital hos den som lämnar bidraget och som en direkt minskning av fritt eget kapital hos den som erhåller bidraget. Koncernbidrag som ska återbetalas redovisas som en skuld. Koncernbidrag som ska återbetalas redovisas som en skuld. Koncernbidrag som ska återbetalas redovisas som en skuld.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

### Förvaltningsfastigheter

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

### Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

## Not 3 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av segmenten förvaltning och projekt.

**Resultaträkning**

| | Förvaltning | | Projekt | | Ej fördelade poster och elimineringar | | Koncernen | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Hyresintäkter | 1 903,5 | 1 724,3 | 0,3 | 14,0 | –11,9 | –12,7 | 1 891,9 | 1 725,6 |
| Fastighetskostnader | –509,5 | –494,2 | –3,1 | –3,5 | 21,2 | 23,3 | –491,4 | –474,4 |
| Driftöverskott | 1 394,0 | 1 230,1 | –2,8 | 10,5 | 9,3 | 10,6 | 1 400,5 | 1 251,2 |
| Extern förvaltning | | | | | | | – | – |
| Central administration | | | | | –42,8 | –50,5 | –42,8 | –50,5 |
| Övriga rörelsekostnader | | | | | –1,9 | –1,5 | –1,9 | –1,5 |
| Finansnetto | | | | | –336,1 | –222,5 | –336,1 | –222,5 |
| Tomträttsavgälder | | | | | –17,9 | –18,1 | –17,9 | –18,1 |
| Förvaltningsresultat | 1 394,0 | 1 230,1 | –2,8 | 10,5 | –389,34 | –282,0 | 1 001,8 | 958,6 |
| Värdeförändringar fastigheter | –2 454,8 | 1 262,0 | –124,9 | –123,1 | | | –2 579,7 | 1 138,9 |
| Värdeförändringar derivat | | | | | –508,3 | 826,4 | –508,3 | 826,4 |
| Resultat före skatt | –1 060,9 | 2 492,1 | –127,7 | –112,6 | –897,7 | 544,4 | –2 086,2 | 2 923,9 |
| Skatt | | | | | 417,8 | –691,0 | 417,8 | –591,0 |
| Årets resultat | –1 060,8 | 2 492,1 | –127,7 | –112,6 | –479,9 | –45,6 | –1 668,4 | 2 332,9 |

**Nyckeltal**

| | Förvaltning | | Projekt | | Ej fördelade poster och elimineringar | | Koncernen | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr | 36 477,8 | 38 371,0 | 1 690,0 | 1 294,0 | – | – | 38 167,8 | 39 665,0 |
| Investering i egna fastigheter, mkr | 472,0 | 448,2 | 520,9 | 345,1 | –2,9 | –7,6 | 990,0 | 785,7 |
| Förvaltningsfastigheter, mkr | 92,5 | – | – | – | – | – | 92,5 | – |
| Överskottsgrad, % | 73 | 71 | – | 75 | – | – | 74 | 73 |





## Not 4 Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kontors- och butikslokaler, bostäder samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende energi, el, vatten, sophantering och övriga intäkter uppgick till 113 mkr (108) och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

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

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1 850,7 mkr (1 681,6). Nedanvisas en förfallostruktur över dessa.

**Förfallostruktur kontraktserad hyra.**

| | Koncern | |
|---|---|---|
| | Årshyra, mkr | Andel, % |
| 2023 | 272,3 | 15 |
| 2024 | 279,2 | 15 |
| 2025 | 277,5 | 15 |
| 2026 | 219,2 | 12 |
| 2027 och senare | 811,0 | 44 |
| Totalt exklusive parkering | 1 859,1 | 100 |
| Parkering | 0,5 | 0 |
| Totalt inklusive parkering | 1 859,7 | 100 |

**Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exklusive parkering**

| | Koncern | |
|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 |
| Inom 1 år | 1 773,3 | 1 636,6 |
| Mellan 1 år och 5 år | 4 212,1 | 4 058,4 |
| Senare än 5 år | 1 708,2 | 1 922,7 |
| | 7 693,6 | 7 617,8 |

## Not 5 Extern förvaltning och central administration

*Central administration*

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

**Ersättning till revisorer**

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Revisionsuppdrag, KPMG | 2,2 | 2,3 | 1,0 | 1,0 |
| Andra uppdrag, KPMG | – | 0,3 | – | 0,2 |
| Totalt | 2,2 | 2,6 | 1,0 | 1,2 |

## Not 6 Styrelse och personal

**Medelantal anställda**

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Män | 47 | 55 | 47 | 55 |
| Kvinnor | 44 | 38 | 44 | 38 |
| Totalt | 91 | 93 | 91 | 93 |

**Personalkostnader**

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| *Styrelse och företagsledning* | | | | |
| Löner och ersättningar | 15,6 | 15,0 | 15,6 | 15,0 |
| Sociala kostnader (exkl pensionskostnader) | 4,9 | 4,7 | 4,9 | 4,7 |
| Pensionskostnader | 3,3 | 3,3 | 3,3 | 3,3 |
| Totalt | 23,9 | 23,0 | 23,9 | 23,0 |
| *Övriga anställda* | | | | |
| Löner och ersättningar | 52,2 | 49,3 | 52,2 | 49,3 |
| Sociala kostnader (exkl pensionskostnader) | 16,8 | 15,9 | 16,8 | 15,9 |
| Pensionskostnader | 10,9 | 15,1 | 23,7 | 30,5 |
| Totalt | 80,0 | 80,4 | 92,7 | 95,8 |
| *Totalt* | | | | |
| Löner och ersättningar | 67,8 | 64,3 | 67,8 | 64,3 |
| Sociala kostnader (exkl pensionskostnader) | 21,7 | 20,6 | 21,7 | 20,6 |
| Pensionskostnader | 14,3 | 18,4 | 27,0 | 33,8 |
| Totalt | 103,8 | 103,4 | 116,6 | 118,8 |

Samtliga pensionsåtaganden är täckta genom försäkring eller avsättning till pensionsskuld. Årets betalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner för koncernen tillkom moderbolaget uppgick till 4,4 mkr (5,1)





*Fortsättning Not 6*

**Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning = koncern / moderbolag**

| | Styrelsearvoden/Grundlön | | Övrig ersättning | | Pensionskostnad | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| tkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| *Styrelse* | | | | | | |
| Anders G:Åhnas (ordförande 2023) | 236 | – | – | – | – | – |
| Tomas Eriksson (ordförande 2022) | 779 | 290 | – | – | – | – |
| Ola Evensson | 236 | 217 | – | – | – | – |
| Jonas Rosman | 236 | 217 | – | – | – | – |
| Karin Stenn | 74 | 257 | – | – | – | – |
| Stefan Dunér | 285 | 257 | – | – | – | – |
| Per-Ove Bäckström | 59 | 217 | – | – | – | – |
| Susanne Bask | 177 | – | – | – | – | – |
| Hans Ljunghvist | 202 | – | – | – | – | – |
| *Företagsledning* | | | | | | |
| Anneli Jansson (VD) | 3 040 | 4 800 | 400 | 360 | 1 764 | 1 680 |
| Övrig företagsledning 5 personer (5) | 11 281 | 10 974 | – | – | 1 569 | 1 614 |
| Summa ersättningar styrelse och företagsledning | 17 907 | 17 241 | 400 | 360 | 3 333 | 3 294 |

**Antal medlemmar i styrelse och företagsledning**

| | Styrelse | | Företagsledning | |
|---|---|---|---|---|
| Koncern / moderbolag | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Kvinnor | 1 | 1 | 4 | 5 |
| Män | 5 | 5 | 2 | 1 |
| Totalt | 6 | 6 | 6 | 6 |

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsen erhåller endast fast ersättning. Styrelsearvodena fastställs vid bolagsstämman efter rekommendation från Länsförsäkringar AB:s ersättningsutskott. Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2022 till 6,0 basbelopp per år för ordförande och för övriga styrelseledamöter 4,5 basbelopp per år. Dessutover erhålls styrelseledamöter som inte är anställda inom länsförsäkringsgruppen med ett dagsarvode om 3 000 kronor per mötesdag. För anställda inom Länsförsäkringar AB (LFAB) utbetalas inte några arvoden. T.f. VD utgår fast lön. Utöver den fasta lönen har en gratifikation på en månadslön utbetalats.

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

Kapitalvärdet av pensionsskulden för VD uppgår till 0 mkr (0) och företagsledningen till 7,8 mkr (5,6).

Avgångsvederlag

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

## Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

**Finansiella intäkter**

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ränteintäkter | 8,6 | 1,8 | 7,1 | 1,2 |
| Övriga finansiella intäkter | – | 1,3 | – | – |
| Ränteintäkter från koncernföretag | – | – | 423,1 | 232,4 |
| Totalt | 8,6 | 3,1 | 430,2 | 233,6 |

**Finansiella kostnader**

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Räntekostnader | –320,7 | –198,7 | –343,4 | –220,6 |
| Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner | –3,4 | –3,4 | –3,2 | –2,8 |
| Övriga finansiella kostnader | –18,5 | –23,5 | –18,4 | –23,4 |
| Räntekostnader från koncernföretag | – | – | –153,5 | –100,9 |
| Totalt | –342,7 | –225,6 | –528,5 | –347,7 |
| Tomträttsavgälder | –17,9 | –18,1 | – | – |
| Totalt | –362,6 | –243,7 | –528,5 | –347,7 |

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 22,9 mkr (22,6). Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 2,9 procent (2,3).

## Not 8 Värdeförändringar

**Fastigheter**

| | Koncern | |
|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 |
| Realiserade värdeförändringar | – | – |
| Orealiserade värdeförändringar | –2 579,7 | 1 138,9 |
| Totalt | –2 579,7 | 1 138,9 |

**Räntederivat**

| | Koncern | |
|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 |
| Realiserade värdeförändringar | – | – |
| Orealiserade värdeförändringar | –508,3 | 826,4 |
| Totalt | –508,3 | 826,4 |



## Not 9 Inkomstskatt

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

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

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

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

**Avstämning effektiv skatt**

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Resultat före skatt | –2 086,2 | 2 923,9 | 115,3 | 329,2 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | 429,8 | –602,3 | –23,8 | –67,8 |
| Skatteeffekt avseende: | | | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | 1,6 | –0,9 | –0,6 | –0,7 |
| Ej individuell skatt på redovisningar | – | – | –6,6 | – |
| Ej skattepliktiga intäkter | –0,4 | 0,1 | 0,1 | – |
| Försäljning av näringsbetingade andelar/realiserade värdeförändringar | – | – | – | – |
| Justering av tidigare års skatt | 0,2 | –0,3 | –0,1 | – |
| Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler | 4,7 | – | –3,6 | 5,2 |
| Värdeförändring som ej givit upphov till uppskjuten skatt | –21,0 | 11,7 | – | – |
| Övriga skattemässiga justeringar | 2,9 | 0,7 | –0,2 | – |
| Redovisad skattekostnad | 417,8 | –691,0 | –34,7 | –63,3 |
| varav aktuell skatt | –85,7 | –66,4 | –34,7 | –63,3 |
| varav uppskjuten skatt | 503,5 | –504,6 | – | – |

**Skatteberäkning, koncern**

| | Underlag 2023 | | Underlag 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt |
| Resultat före skatt | –2 086,2 | | 2 923,8 | |
| Skattemässiga avdragsgilla | | | | |
| avskrivningar | –430,0 | 430,0 | –358,2 | 358,2 |
| investeringar | –143,5 | 143,5 | –100,6 | 100,6 |
| Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla | | | | |
| orealiserade värdeförändringar, fastigheter | 2 579,7 | –2 518,3 | –1 138,9 | 1 082,2 |
| realiserade värdeförändringar, fastigheter | – | – | – | – |
| värdeförändringar, räntederivat | 508,3 | –508,3 | –826,4 | 826,4 |
| realiserade värdeförändringar, räntederivat | – | – | – | – |
| koncernmässiga aktivaeringar av låneutgifter | –22,9 | 22,9 | –22,5 | 22,6 |
| ej avdragsgill ränta | 26,3 | –25,3 | 1,4 | –1,4 |
| effekt till följd av räntavdragsbegränsningsregler | –0,2 | 2,2 | –47,7 | 47,7 |
| ej skattegill kostnadsreduktion avseende pensjon | –10,5 | 10,5 | –14,8 | 14,8 |
| Övriga skattemässiga justeringar | –3,3 | –1,2 | 12,7 | –0,6 |
| Skattemässigt resultat före underskottsavdrag | 414,6 | –2 443,9 | 428,6 | 2 450,6 |
| Underskottsavdrag, ingående balans | – | – | – | – |
| Skattepliktigt resultat | 414,6 | –2 443,9 | 428,6 | 2 450,6 |
| Aktuell skatt 20,6%, Uppskjuten skatt 20,6% | –85,4 | 503,5 | –88,3 | –504,6 |
| Skatteeffekten inventarier | – | – | 2,2 | 0,2 |
| Återförd uppskjuten skatt sålda fastigheter | – | – | – | – |
| Skatt avseende tidigare år | –0,2 | – | –0,3 | – |
| Redovisad skattekostnad | –85,7 | 503,5 | –86,4 | –504,6 |

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

**Årets förändring av marknadsvärden**

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående bokfört värde | 39 665,0 | 37 740,4 |
| Investeringar | 990,0 | 1 141,1 |
| Försäljningar | -94,3 | |
| Orealiserade förändringar i verkligt värde | -2 079,7 | -1 216,5 |
| **Marknadsvärde, utgående balans** | **38 167,8** | **39 665,0** |

Koncernens förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar direkt i resultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas av externa värderingsmän och av koncernens egna värderingsansvariga. Värderingarna baseras på kassaflödesmodeller där framtida kassaflöden diskonteras med en avkastningskrav som är individuellt för varje fastighet. Vid värderingen beaktas bland annat fastighetens läge, skick och framtida hyresnivåer. Värderingarna är klassificerade i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13.

**Känslighetsanalys fastighetsvärdering**
**Väsentliga icke observerbara data**

| | Förändring | Värdepåverkan, mkr |
|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | +0,25 procentenheter | -1 [illegible] |
| Direktavkastningskrav | -0,25 procentenheter | +1 [illegible] |
| Bruttouthyrningsgrad | +1,0 % | +57 |
| Bruttouthyrningsgrad | -1,0 % | -57 |

Värderingsprocessen
Koncernens fastigheter värderas av externa oberoende värderingsmän och av koncernens egna värderingsansvariga. Externa värderingsmän är auktoriserade värderingstekniker med gedigen erfarenhet av värdering av fastigheter av liknande karaktär och läge som koncernens fastighetsbestånd. Värderingsmännen har god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden och har tillgång till aktuell information om marknadshyror, driftkostnader och avkastningskrav för jämförbara fastigheter. Värderingarna baseras på kassaflödesmodeller där framtida kassaflöden diskonteras med ett avkastningskrav som är individuellt för varje fastighet. Vid värderingen beaktas bland annat fastighetens läge, skick och framtida hyresnivåer. Värderingarna är klassificerade i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13.

Koncernens egna värderingsansvariga har ansvar för att säkerställa att värderingsmetoder och antaganden är ändamålsenliga och att värderingarna är i linje med gällande redovisningsregler och marknadspraxis. Kvartalsvis genomförs en intern granskning av värderingsresultaten, där förändringar i avkastningskrav, hyresnivåer och driftkostnader analyseras och jämförs med externa värderingar och marknadsdata. Avvikelser som bedöms väsentliga följs upp och kommenteras i styrelsen.

Känslighetsanalys
Koncernens fastigheter är känsliga för förändringar i avkastningskrav och hyresnivåer. En ökning av avkastningskravet med 0,25 procentenheter skulle minska fastighetsvärdet med cirka 1 miljard kronor, medan en motsvarande sänkning skulle öka värdet med ungefär samma belopp. En förändring av hyresnivån med 1 procent påverkar värdet med cirka 57 miljoner kronor. Bruttouthyrningsgraden har en mindre påverkan på värdet, där en förändring på 1 procentenhet motsvarar cirka 57 miljoner kronor.

Värderingsmetoder och antaganden
Koncernens fastigheter värderas huvudsakligen med kassaflödesmetoden, där framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde med ett avkastningskrav som är individuellt för varje fastighet. Vid värderingen beaktas bland annat fastighetens läge, skick och framtida hyresnivåer. Värderingarna är klassificerade i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13.

Koncernens egna värderingsansvariga har ansvar för att säkerställa att värderingsmetoder och antaganden är ändamålsenliga och att värderingarna är i linje med gällande redovisningsregler och marknadspraxis. Kvartalsvis genomförs en intern granskning av värderingsresultaten, där förändringar i avkastningskrav, hyresnivåer och driftkostnader analyseras och jämförs med externa värderingar och marknadsdata. Avvikelser som bedöms väsentliga följs upp och kommenteras i styrelsen.

Känslighetsanalys
Koncernens fastigheter är känsliga för förändringar i avkastningskrav och hyresnivåer. En ökning av avkastningskravet med 0,25 procentenheter skulle minska fastighetsvärdet med cirka 1 miljard kronor, medan en motsvarande sänkning skulle öka värdet med ungefär samma belopp. En förändring av hyresnivån med 1 procent påverkar värdet med cirka 57 miljoner kronor. Bruttouthyrningsgraden har en mindre påverkan på värdet, där en förändring på 1 procentenhet motsvarar cirka 57 miljoner kronor.

**Känslighetsanalys fastighetsvärdering**
**Väsentliga icke observerbara data**

| | Förändring | Värdepåverkan, mkr |
|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | +0,25 procentenheter | -1 [illegible] |
| Direktavkastningskrav | -0,25 procentenheter | +1 [illegible] |
| Bruttouthyrningsgrad | +1,0 % | +57 |
| Bruttouthyrningsgrad | -1,0 % | -57 |

Värderingsprocessen
Koncernens fastigheter värderas av externa oberoende värderingsmän och av koncernens egna värderingsansvariga. Externa värderingsmän är auktoriserade värderingstekniker med gedigen erfarenhet av värdering av fastigheter av liknande karaktär och läge som koncernens fastighetsbestånd. Värderingsmännen har god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden och har tillgång till aktuell information om marknadshyror, driftkostnader och avkastningskrav för jämförbara fastigheter. Värderingarna baseras på kassaflödesmodeller där framtida kassaflöden diskonteras

## Not 21 Uppskjuten skatt

Redovisad uppskjuten skatteskuld beräknas till gällande nominell skattesats. Humlegården har värderat den uppskjutna skattesskulden till 20,6 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som hänsyn vid förvärvstillfället på tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt som ej är redovisad i balansräkningen på grund av att fastigheterna har förvärvats genom så kallade tillgångsförvärv uppgår till 1 958,7 mkr (1 956,8).

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0,0 mkr (0,0) per 2023-12-31.

| Uppskjuten skatteskuld | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 613,5 | 4 013,9 | – | – |
| Pantebrev | 75,3 | 180,0 | – | – |
| Pensionsavsättningar | –1,3 | –6,0 | – | – |
| Avsättning till periodiseringsfond | 39,3 | 39,3 | – | – |
| Investeringsreserv, avdrag 2022 | –17,2 | –4,7 | – | – |
| Nyttjanderätt tillgång | 121,4 | 121,4 | – | – |
| Leasingskuld | –121,4 | –121,4 | – | – |
| Ännu ej avdragsgill ränta | – | –7,9 | – | – |
| Totalt | 3 713,7 | 4 214,6 | – | – |

| Förändring av uppskjuten skatteskuld | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående balans | 4 214,6 | 3 695,9 | 0,0 | 0,0 |
| Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen | –503,5 | 504,6 | 0,0 | 0,0 |
| Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet | 2,6 | 14,2 | – | – |
| Uppskjuten skatt som inte redovisats över resultaträkningen | – | –0,1 | – | – |
| Utgående balans | 3 713,7 | 4 214,6 | – | – |

## Not 22 Finansiering och finansiella risker

| Räntebärande skulder | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| *Långfristiga skulder* | | | | |
| Banklån | 4 850,4 | 4 629,9 | 4 850,4 | 4 629,9 |
| Obligationer (MTN) | 5 275,6 | 7 158,2 | 5 275,6 | 7 158,2 |
| *Kortfristiga skulder* | | | | |
| Obligationer (MTN) | 2 213,8 | 450,0 | 2 213,8 | 450,0 |
| Företagscertifikat | 544,8 | 396,9 | 544,8 | 396,9 |
| Totalt | 12 897,6 | 12 635,0 | 12 897,6 | 12 635,0 |

Obligationsprogram (MTN)
Under 2023 omstrukturerade Humlegården grona obligationer om 1 300 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 15 000 mkr. Utestående obligationsvolym per 31 december var 7 496 mkr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm sustainable bonds list.

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

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

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

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

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

Likviditetsreserv

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Obundna bankmedel | 480,1 | 281,5 | 477,9 | 279,4 |
| Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån) | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån) | 3 100,0 | 2 820,2 | 3 100,0 | 2 829,2 |
| Totalt | 3 680,1 | 3 201,7 | 3 677,9 | 3 208,6 |

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 12 898 mkr (12 635). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan

| Förfallostruktur | Koncern | | | |
|---|---|---|---|---|
| Förfaller under | Kapitalbindning, mkr | Andel, % | Räntebindning, mkr | Andel, % |
| Företagscertifikat | 544,8 | 4 | – | – |
| År 1 | 2 210,4 | 17 | 1 725,4 | 13 |
| År 2 | 2 995,0 | 23 | 475,0 | 4 |
| År 3 | 2 898,8 | 23 | 1 948,8 | 15 |
| År 4 | 3 519,4 | 27 | 2 349,4 | 18 |
| År 5 eller senare | 729,3 | 6 | 6 399,3 | 50 |
| Totalt | 12 897,6 | 100 | 12 897,6 | 100 |

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

Per balansdagen fanns utestående räntesvappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 10 680 mkr (8 630) och ett redovisat värde i balansräkningen om 365,4 mkr (873,7). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,4 år (3,8) med hänsyn taget till avtalat ej räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntapunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 21 mkr (40), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

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





20240903060093

*Fortsättning Not 22*

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

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

Valutarisk
Koncernen har endast poster denominerade i svenska kronor

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

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

## Not 23 Derivat

| Förfallostruktur – derivat | Koncern | | |
|---|---|---|---|
| Förfaller under | Nominellt belopp, mkr | Redovisat värde, mkr | Genomsnittlig ränta, % |
| År 1 | 1 250 | 14,0 | 0,3 |
| År 2 | 750 | 36,4 | 0,2 |
| År 3 | 1 250 | 62,1 | 0,6 |
| År 4 | 1 500 | 72,1 | 0,9 |
| År 5 eller senare | 5 900 | 150,7 | 1,5 |
| Totalt | 10 680 | 365,4 | 1,1 |

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

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

## Not 24 Övriga långfristiga skulder

| | Koncern | |
|---|---|---|
| mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Leasingskuld | 589,3 | 589,3 |
| Övriga långfristiga skulder | 0,1 | 0,1 |
| Totalt | 589,4 | 589,4 |

## Not 25 Finansiella instrument

| | Koncern | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | | Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | |
| mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| *Finansiella tillgångar* | | | | | | |
| Räntederivat | – | – | 365,4 | 873,7 | – | – |
| Hyres- och kundfordringar | 9,6 | 34,2 | – | – | – | – |
| Övriga fordringar | 86,6 | 67,7 | – | – | – | – |
| Likvida medel | 480,1 | 281,5 | – | – | – | – |
| *Finansiella skulder* | | | | | | |
| Räntebärande skulder | – | – | – | – | 12 897,6 | 12 635,0 |
| Leverantörsskulder | – | – | – | – | 48,7 | 12,4 |
| Övriga skulder | – | – | – | – | 53,6 | 51,4 |
| Totalt | 576,1 | 383,5 | 365,4 | 873,7 | 12 999,9 | 12 698,8 |

| Likviditetsflöde – finansiella tillgångar och skulder, mkr | Koncern | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2023-12-31 Förfallo under | Räntebärande skulder inkl räntor | Räntederivat | Leverantörsskulder | Övriga skulder |
| År 1 | 2 838,3 | –242,6 | 48,7 | 53,6 |
| År 2 | 3 516,9 | –199,8 | – | – |
| År 3 | 3 254,0 | –159,9 | – | – |
| År 4 | 3 782,5 | –96,6 | – | – |
| År 5 eller senare | 1 462,8 | –23,8 | – | – |
| Totalt | 14 824,5 | –722,6 | 48,7 | 53,6 |

| Likviditetsflöde – finansiella tillgångar och skulder, mkr | Koncern | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2022-12-31 Förfallo under | Räntebärande skulder inkl räntor | Räntederivat | Leverantörsskulder | Övriga skulder |
| År 1 | 1 261,9 | –124,6 | 12,4 | 51,4 |
| År 2 | 3 575,9 | –117,2 | – | – |
| År 3 | 3 301,8 | –106,8 | – | – |
| År 4 | 1 504,6 | –89,8 | – | – |
| År 5 eller senare | 4 320,1 | –153,2 | – | – |
| Totalt | 14 364,2 | –591,5 | 12,4 | 51,4 |





## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 328,0 | 304,9 | – | – |
| Upplupna driftskostnader | 9,3 | 9,7 | – | – |
| Upplupna personalkostnader | 5,6 | 8,1 | 5,6 | 8,1 |
| Upplupna räntekostnader | 62,6 | 46,6 | 62,6 | 46,6 |
| Övriga poster | 131,3 | 118,4 | 7,8 | 9,0 |
| Totalt | 536,8 | 487,7 | 76,0 | 63,7 |

## Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| Ställda säkerheter | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| *För egna skulder* | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 4 870,0 | 4 640,8 | – | – |
| Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar | – | – | 4 870,0 | 4 640,8 |
| *Övriga ställda säkerheter* | | | | |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag | 17,7 | – | 8,0 | – |
| Övriga ställda säkerheter | – | – | – | – |
| Totalt | 4 887,7 | 4 640,8 | 4 878,0 | 4 640,8 |

| Eventualförpliktelser | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Garanti åtagande, PRI | 2,3 | 2,0 | 2,3 | 2,0 |

## Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

| Ej kassaflödespåverkande poster | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Avskrivningar | 3,3 | 2,9 | 2,1 | 1,4 |
| Avsättningar till pensionsskulder | –0,6 | 3,2 | 16,9 | 21,7 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | – | –1,5 | –29,9 | – |
| Totalt | 2,7 | 4,6 | –10,9 | 23,1 |

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Koncern, 2023 mkr | Ingående balans | Kassaflöde | Upplupen ränta | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värdeförändringar | Utgående balans |
|---|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 12 635,0 | 267,0 | –0,4 | | 12 897,6 |
| Räntederivat | –873,7 | | | 508,3 | –365,4 |
| | 11 761,3 | 263,0 | –0,4 | 508,3 | 12 532,2 |

| Koncern, 2022 mkr | Ingående balans | Kassaflöde | Upplupen ränta | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värdeförändringar | Utgående balans |
|---|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 12 685,0 | –55,4 | 5,4 | – | 12 635,0 |
| Räntederivat | –47,3 | – | – | –826,4 | –873,7 |
| | 12 637,7 | –55,4 | 5,4 | –826,4 | 11 761,3 |

| Moderbolag, 2023 mkr | Ingående balans | Kassaflöde | Upplupen ränta | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Ej betalda koncernbidrag/ tillskott | Utgående balans |
|---|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 12 635,0 | 244,3 | 18,3 | | 12 897,6 |
| Förändring av tillgångar till koncernföretag | –14 081,5 | –398,5 | | –268,0 | –14 768,0 |
| Förändring av skulder till koncernföretag | 6 098,3 | 544,0 | | –23,4 | 6 618,9 |
| | 4 651,8 | 389,8 | 18,3 | –311,4 | 4 748,5 |

| Moderbolag, 2022 mkr | Ingående balans | Kassaflöde | Upplupen ränta | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Ej betalda koncernbidrag/ tillskott | Utgående balans |
|---|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 12 685,1 | –73,6 | 23,3 | – | 12 635,0 |
| Förändring av tillgångar till koncernföretag | –13 064,5 | –523,4 | | –493,6 | –14 081,5 |
| Förändring av skulder till koncernföretag | 5 304,7 | 793,6 | | – | 6 098,3 |
| | 4 925,3 | 195,8 | 23,3 | –493,6 | 4 851,6 |

## Not 29 Transaktioner med närstående

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

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

| | Moderbolag | |
|---|---|---|
| mkr | 2023 | 2022 |
| Försäljning till dotterbolag | 183,7 | 166,6 |
| Inköp från dotterbolag | –16,4 | –13,3 |
| Ränteintäkter från dotterbolag | 423,1 | 232,4 |
| Räntekostnader från dotterbolag | –165,4 | –100,9 |
| Fordringar på dotterbolag | 7 897,9 | 7 440,6 |
| Skulder till dotterbolag | 6 642,3 | 6 098,3 |

## Not 30 Händelser efter balansdagen

Under februari 2024 stärktes investment grade-ratingen från Moody's till betyget Baa1, positiva utsikter. Rat-inginstitutets bevakning av bolaget avslutades under våren 2024, detta eftersom Humlegården valde att avsluta samarbetet.

## Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

| | |
|---|---|
| Överkurs fond | 2 020 633 125 |
| Balanserad vinst | 4 760 871 141 |
| Årets resultat | 80 593 859 |
| Summa | 6 871 298 125 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

| | |
|---|---|
| I ny räkning överförs | 6 871 298 125 |
| Summa | 6 871 298 125 |

# Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande

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

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

Stockholm den 18 mars 2024

| | | |
|---|---|---|
| Anders Grönås<br>Ordförande | Ylva Sarby Wachtmeister<br>Styrelseledamot | Sten Duner<br>Styrelseledamot |
| Ulla Eversson<br>styrelseledamot | Hans Eringaxvist<br>Styrelseledamot | Jonas Kolmats<br>Styrelseledamot |
| Annett Janssen<br>verkställande direktör | | |

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Bruland
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 82–87 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt IFRS Accounting Standards såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen. Våra revisionsuttalanden överensstämmer med vår rapport till koncernens och moderbolagets revisionsutskott.

Vi tillstyrker därför att koncernens och moderbolagets resultaträkningar och balansräkningar fastställs, att styrelsens förslag till dispositioner av moderbolagets vinst eller förlust är förenligt med bolagsordningen och att styrelsens ledamöter och verkställande direktören inte har gjort sig skyldiga till någon handling eller försummelse som kan föranleda ansvarsskyldighet mot bolaget. Vi tillstyrker också att årsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

### 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 därutöver fullgjort våra övriga etiska skyldigheter enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som, enligt vår professionella bedömning, var mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades i samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet och när vi bildade vår uppfattning om dessa, men vi gör inte någon särskild uppdelning av våra uttalanden om dessa områden.

*Värdering av förvaltningsfastigheter*

Se upplysningar om redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar samt noterna 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,



# Styrning





20240903060094

# Bolagsstyrning

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

### Principer för bolagsstyrning

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

### Ägande

Bolaget ägs av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv. De två största ägarna är dotterbolag till Länsförsäkringar AB (publ). Länsförsäkringar AB ägs gemensamt av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. Se vidare i ägarförteckningen på sidan 93.

### Årsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 29 mars 2023 hölls en digital årsstämma. Årsstämma 2024 kommer att hållas den 8 april 2024.

### Aktieägarnas rösträtt

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

### Valberedning

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

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

### Styrelsen

Styrelsen består av sex ledamöter valda på två år. Vd ingår inte i styrelsen. Från och med årsstamman 2023 till och med årsstämman 2024 bestod styrelsen av ledamöterna Anders Gråsö (ordförande), Sten Dunér, Ola Evensson, Jonas Rosman, Susanne Bäsk och Hans Ljungkvist. Styrelsens sekreterare är en bolagstjänst från Humlegården Fastigheter.

### Styrelsens arbete

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

### Utdelning

Utgångspunkten för Humlegårdens utdelningspolicy är att bolaget ska kunna upprätthålla sin kreditvärdighet och tillväxtstrategi. En årlig utdelning bör lämnas, men med hänsyn till bolagets investerings- och finansieringsförutsättningar. När investeringsmöjligheter bedöms gynnsamma för att nå Humlegårdens mål bör avkastningen i första hand återinvesteras. Ingen utdelning föreslås ske för räkenskapsåret 2023.

### Styrelseåret 2023

Under 2023 höll styrelsen nio styrelsemöten.

### Styrelsens utskott

Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar Vd:s ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Anders Gråsö och Sten Dunér.

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





### Vd och företagsledning

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

### Förändringar i företagsledningen

Fredrik Lantz, Fastighets- och uthyrningschef, anslöt till ledningen i juni 2023. Frida Stannow Lind, COO, lämnade företagsledningen i maj 2023.

### Revisorer

På årsstamman 2023 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisor Fredrik Sjölander som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2024.

### Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

### Riskhantering

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

### Kontrollaktiviteter

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

### Information och kommunikation

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

### Styrning och uppföljning

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





# Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 90–91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

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

### Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 18 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

# Ägarstruktur

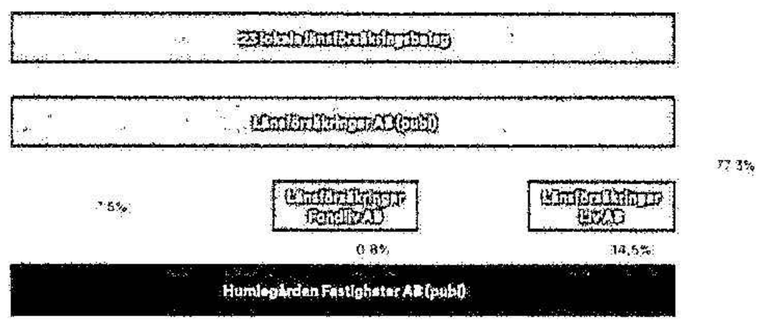
**Humlegården Fastigheter AB ägs av 23 lokala länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv.**

Humlegården ingår i länsförsäkringsgruppen. Länsförsäkringsgruppen består av 23 lokala och fristående länsförsäkringsbolag och det gemensamt ägda Länsförsäkringar AB med dotterbolag bland annat Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv. Länsförsäkringsgruppen är den ledande försäkringsgruppen i Sverige med ett mycket starkt lokalt bolagsmodell vilket har stärkts ytterligare de senaste åren. Det innebär att länsförsäkringsgruppen är ett väl inbyggt beroende av och support till varandra under det gemensamma varumärket. Ett kärnvärde är även att verka för att samhället utvecklas.

Genom respektive länsförsäkringsbolag får kunderna ett helhetserbjudande inom bank, försäkring, pension och fastighetsförmedling. Utgångspunkten är den lokala närvaron och beslutskraften. Erfarenheten visar att lokal beslutskraft kombinerat med gemensam maximal skalbarhet verkligt mervärde för kunderna. Länsförsäkringsbolagen ägs av försäkringskunderna – det finns inga externa ägare. Det innebär att uppdraget är att långsiktigt skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas behov och krav. Allt det primära är upparbetat. Länsförsäkringsgruppen har 3,9 miljoner kunder och 8 700 medarbetare.

**Utdelning**

Bolagets ägare återinvesterar verksamheten varför ingen utdelning sker.




| Ägare Länsförsäkringsbolag: | Ägarandel % | Antal aktier |
|---|---|---|
| [illegible] | 4,1 | [illegible] |
| [illegible] | 10,2 | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| Totalt | 100 | 709 119 |



# Styrelse



Från vänster: Ola Evensson, Hans Ljungkvist, Anders Gränäs, Susanne Bask, Sten Duner och Jonas Rosman.

**Anders Gränäs**
Född 1956
Styrelseordförande i Humlegården sedan 2023.
Bor i Falun.
Utbildning: Civilingenjör, Ekonomi- och organisationsinriktad MBA-utbildning, Executive Management Program, Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i [illegible] Fastigheter AB.

**Susanne Bask**
Född 1962
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2023.
Bor i Länsförsäkringar Skåne.
Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Jönköping, Management-utbildningar.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i [illegible] Länsförsäkringar Skåne, Länsförsäkringar Mäklarkonsult AB, Länsförsäkringar Bank AB samt Svenska Fastighetsförmedlare. Företagsledare i [illegible] Fastighetsförmedling.

**Sten Duner**
Född 1961
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019.
Styrelseordförande Länsförsäkringar Liv.
Utbildning: Civilekonom, Executive Management.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Fastighets AB Balticgruppen och Bröderna AB.
Kanslichef KSLA, Ekonomisamfundet.

**Ola Evensson**
Född 1968
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019.
Bor i Länsförsäkringar Älvsborg.
Utbildning: Ekonomi, Juridik och Kommunikation.
Övriga engagemang: [illegible] Fastighets AB, styrelseledamot i [illegible] Fastigheter AB och Skaded [illegible] Fastigheter Nyvaxt AB.

**Hans Ljungkvist**
Född 1952
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2023.
Styrelseordförande i Länsförsäkringar Gotland och Bohuslän.
Utbildning: Högre [illegible] ekonomi, [illegible] företagsekonomi och juridik, [illegible] företagsledarprogram och [illegible].
Övriga engagemang: Styrelseordförande för [illegible] och [illegible] AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB.

**Jonas Rosman**
Född 1963
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2021.
Bor i Länsförsäkringar Skaraborg.
Utbildning: [illegible].
Övriga engagemang: Styrelseordförande i [illegible] AB. Styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter Skogs AB.

[illegible]

# Företagsledning



**Anneli Jansson**
Född 1974
Verkställande direktör i Humlegården sedan 2016.
Utbildning: [illegible].
Övriga engagemang: [illegible] AB Platzer Fastighetsinvest, [illegible] AMF Fastighetsfond.



**Mikael Andersson**
Född 1968
CFO, anställd sedan 2017.
Utbildning: Ekonomie Magister, [illegible].



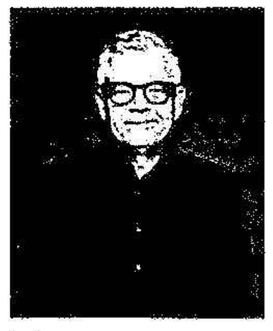
**Madeleine Gastenvik Holt**
Född 1981
Marknads- och kommunikationschef, anställd sedan 2016.
Utbildning: Kand. statsvetenskap, Medie- och kommunikationsvetenskap, [illegible].



**Maria Edling**
Född 1971
HR chef, anställd sedan 2015.
Utbildning: Personalvetenskap, [illegible].

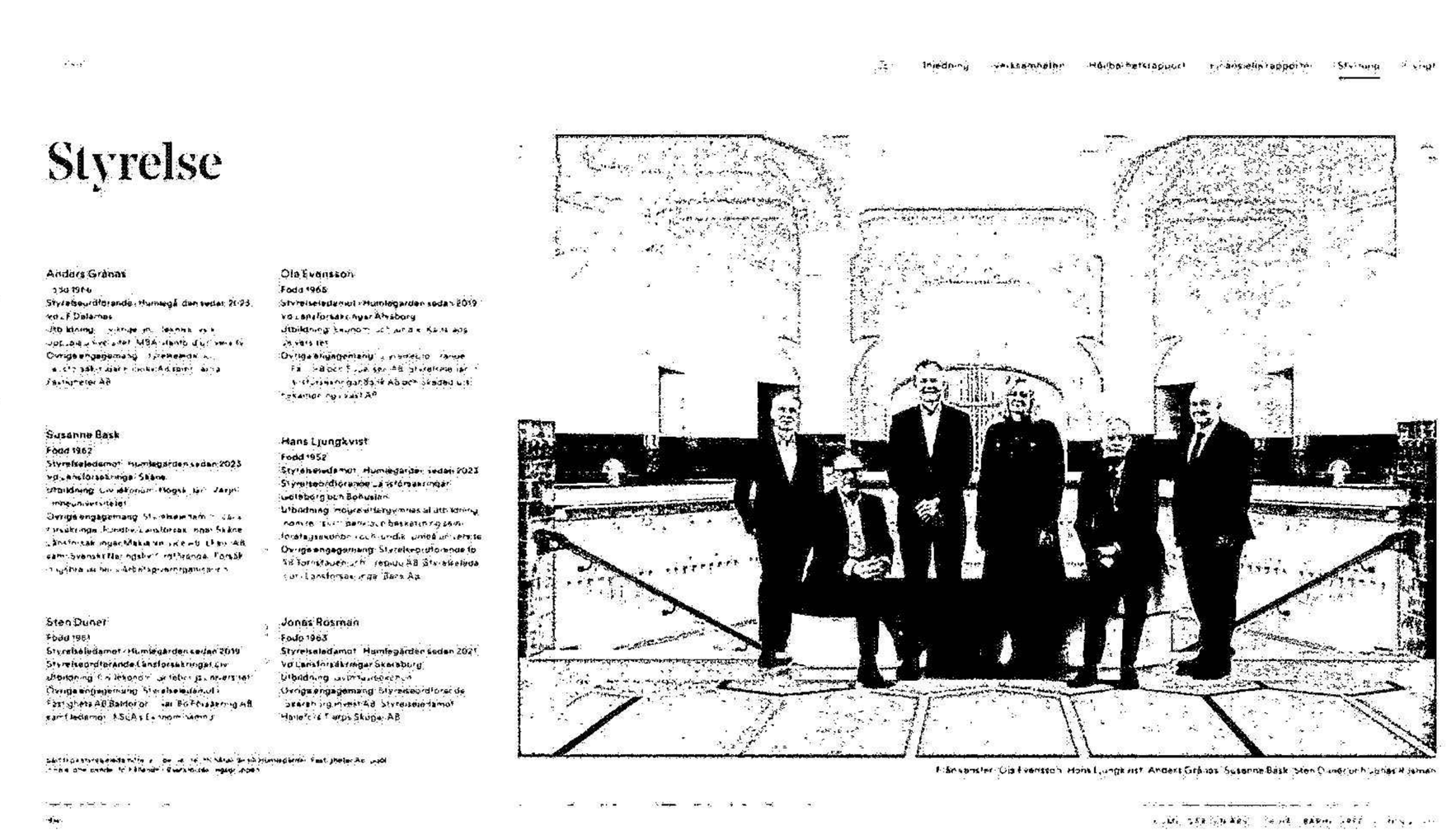


**Anna Kullendorff**
Född 1975
Affärsutvecklingschef, anställd sedan 2018.
Utbildning: Fastighetsekonom, [illegible].



**Fredrik Läntz**
Född 1972
Fastighets- och [illegible]chef, anställd sedan 2023.
Utbildning: [illegible].





# Övrigt

# Fastighets-förteckning

## Stockholm

| | Fastighet | Miljö-certifiering | Status | Gatuadress | UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor | Butik/ Restaurang | Övrigt | Summa | Byggnadsår/ Ombyggnadsår | Taxerings-värde, mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **City** | | | | | | | | | |
| 1 | Blaseholmen 24 | ● | | Blaseholmsgatan 5 | 3 295 | 0 | 1 060 | 4 345 | 1979 | 293 |
| 2 | Blaseholmen 55 | ○ | | Hovslagargatan 3, Blaseholmsgatan 1–3 | 8 389 | 209 | 70 | 8 668 | 1898–1910/2006 | 759 |
| 3 | Humlegården 60 | ○ | | Linnégatan 2–6, Birgerjarlstorget 9, Sturegatan 20 | 7 646 | 1 755 | 906 | 10 317 | 1884/1966 | 609 |
| 4 | Kåkenhusen 28 | ● | | Kungsgatan 12–14, Brunnsgatan 11–15 | 8 045 | 3 293 | 584 | 11 923 | 1983 | 826 |
| 5 | Käpplingeholmen 3 | ● | | Nybrokajen 5 | 3 368 | 0 | 84 | 3 452 | 1881/1940, 1997 | 262 |
| 6 | Landbyska Verket 8 | ○ | | Birger Jarlsgatan 28–30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29–31 | 9 644 | 274 | 545 | 10 363 | 1929, 2012 | 541 |
| 7 | Landbyska Verket 9 | ○ | | Biblioteksgatan 25–27 | 1 464 | 0 | 126 | 1 590 | 1982, 2012 | 73 |
| 8 | Riddaren 18 | ● | | Nybrogatan 15–17 | 4 542 | 1 200 | 14 | 5 756 | 2020 | 516 |
| 9 | Riddaren 27 | ○ | | Nybrogatan 11, Riddargatan 7 | 5 386 | 1 468 | 789 | 7 643 | 1912 | 292 |
| 10 | Skravelberget Större 20 | ○ | | Birger Jarlsgatan 6 | 4 927 | 979 | 78 | 5 984 | 1963 | 476 |
| 11 | Sparbossen 1 | ● | | Engelbrektsplan 1–3, Birger Jarlsgatan 32, Kimbogatan 1 | 7 898 | 2 112 | 1 604 | 11 614 | 1910, 2008 | 657 |
| 12 | Styrpinnen 19 | ● | | Hamngatan 15 | 5 746 | 847 | 118 | 6 711 | 1881, 1995 | 552 |
| 13 | Styrpinnen 20 | ● | | Berzelii Park 9, Nackströmsgatan 3–6 | 2 276 | 0 | 2 554 | 4 830 | 1929 | 0 |
| 14 | Styrpinnen 22 | ● | | Hamngatan 37 kungsträdgårdsgatan 20 | 3 918 | 933 | 243 | 5 094 | 1943 | 539 |
| 15 | Österbotten 8[1] | ● | | Birger Jarlsgatan 25–27, Brunnsgatan 2, David Bagares gata 1–3 | 10 416 | 1 889 | 363 | 12 668 | 1904, 1912/2000, 2003 | 779 |
| | **Garden** | | | | | | | | | |
| 16 | Bremen 2 | ○ | | Tegeluddsvägen 11–13 | 25 614 | 1 922 | 8 840 | 36 276 | 1988 | 1024 |
| 17 | Bremen 4 | ○ | | Tegeluddsvägen 15–23 | 18 243 | 788 | 1 250 | 20 281 | 1979/2002 | 613 |
| | **Hagastaden** | | | | | | | | | |
| 18 | Hälsan 15 | ○ | | Hälsingegatan 40 | 18 566 | 1 631 | 344 | 20 541 | 1962, 2021 | 853 |
| 19 | Mitokondrien 1 | | | Norra Stationsgatan 59 | 0 | 375 | 0 | 375 | 2022 | 10 |
| 20 | Hälsan 16 | ○ | | S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61 | 24 161 | 215 | 1 089 | 25 525 | 1932, 1988/2006 | 679 |
| | **Kungsholmen** | | | | | | | | | |
| 21 | Dykaren 10 | ○ | | Alströmergatan 39, Arbetargatan 35 | 7 594 | 471 | 1 687 | 9 752 | 1929, 1898/2018 | 295 |
| 22 | Dykaren 33 | ● | | Alströmergatan 41–43 | 0 | 0 | 2 421 | 2 421 | 1983/2010 | 65 |
| | **Summa Stockholm** | | | | 181 009 | 20 351 | 24 769 | 226 129 | | 10 713 |

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

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga egna fastigheter per 31 dec 2023

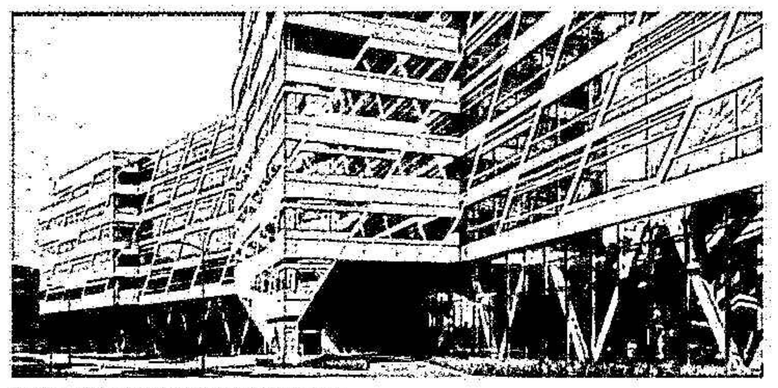
[1] Består av tre huskroppar, en med certifiering och två med pågående certifiering

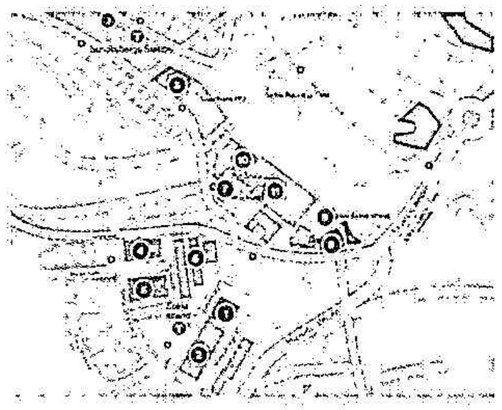




## Solna/Sundbyberg

| | Fastighet | Miljö-certifiering | Status | Gatuadress | UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor | Butik/ Restaurang | Övrigt | Summa | Byggnadsår/ Ombyggnadsår | Taxerings-värde, mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Solna strand/Sundbyberg** | | | | | | | | | |
| 1 | Apelsinen 4 | ● | | Hemvärnsgatan 8–10, Vretenvägen 7–11 | 12 587 | 192 | 505 | 13 284 | 1974 | 132 |
| 2 | Apelsinen 5 | ● | | Hemvärnsgatan 12–22, Vretenvägen 13–15, Solna | 16 043 | 972 | 3 366 | 20 381 | 1970, 2009 | 291 |
| 3 | Cirkusängen 6 | ● | | Cirkusgrand 3, Landsvägen 40, Sundbyberg | 33 134 | 2 157 | 0 | 35 291 | 2014 | 1046 |
| 4 | Pärpinet 6 | ○ | | Solna Strandväg 1–7, Torggatan 11–15, Tintorivägen 9–15, Solna | 16 066 | 578 | 3 357 | 20 001 | 1951, 2008 | 313 |
| 5 | Pärpinet 8 | ● | ○ | Korta Gatan 2–12, Solna strandväg 13–15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1978, 2009 | 274 |
| 6 | Smultronet 2 | ● | | Torggatan 2 | 28 051 | 1 754 | 6 393 | 36 198 | 1963, 1965, 1966 | 409 |
| 7 | Stenhöga 2 | ● | | Landsvägen 30 | 0 | 0 | 7 041 | 7 041[1] | 2018 | 149 |
| 8 | Stenhöga 3 | | | Landsvägen, Solna | 0 | 0 | 0 | 0 | 2016 | 133 |
| 9 | Stenhöga 4 | ● | | Röntgenvägen 15 | 24 322 | 616 | 2 310 | 27 248 | 2013 | 794 |
| 10 | Stenhöga 5 | ● | ○ | Landsvägen 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | – | 305 |
| 11 | Stenhöga 6 | ● | | Landsvägen 32–34, Röntgenvägen 1–9, 2–4, Cirkusgrand 2–4 | 19 208 | 1 234 | 32 231 | 52 673 | 1972/1988, 2007 | 280 |





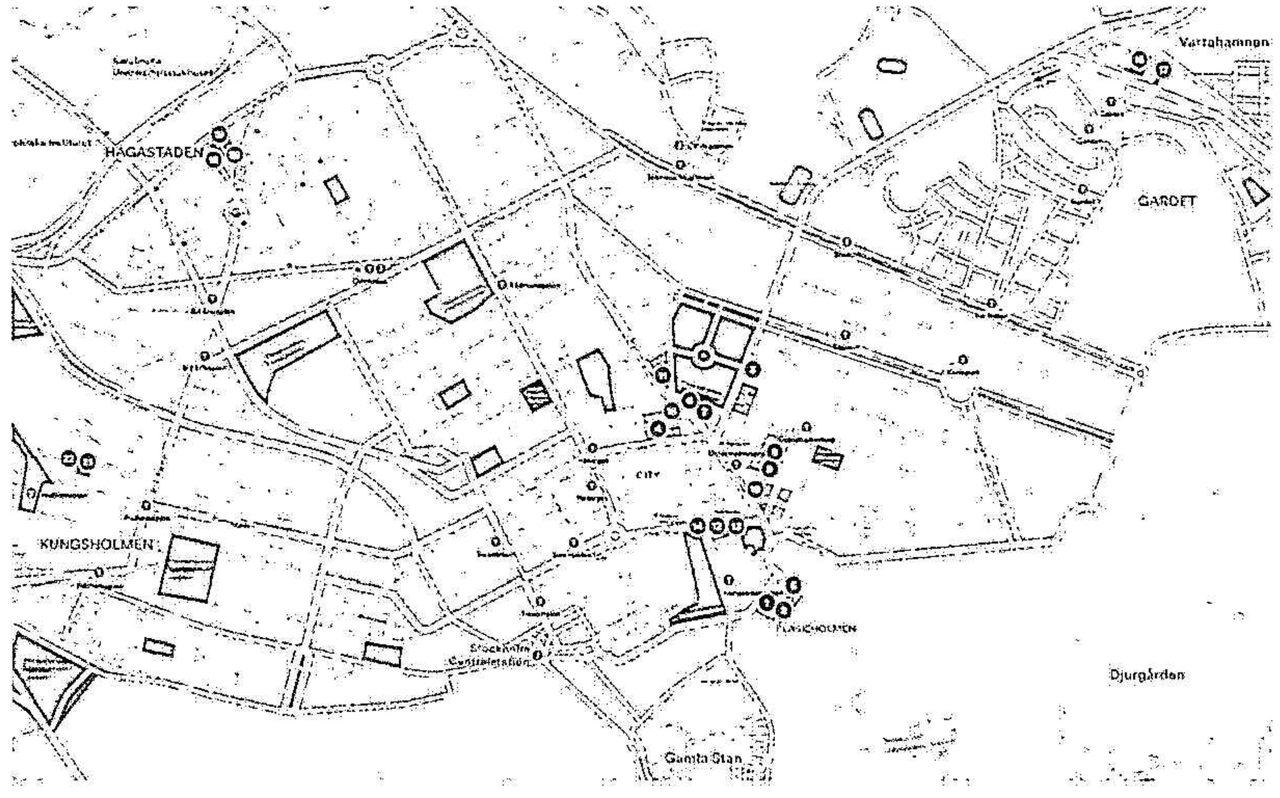
Fastigheten Cirkusängen 6, Landsvägen 40 i Sundbyberg.





20240903060095

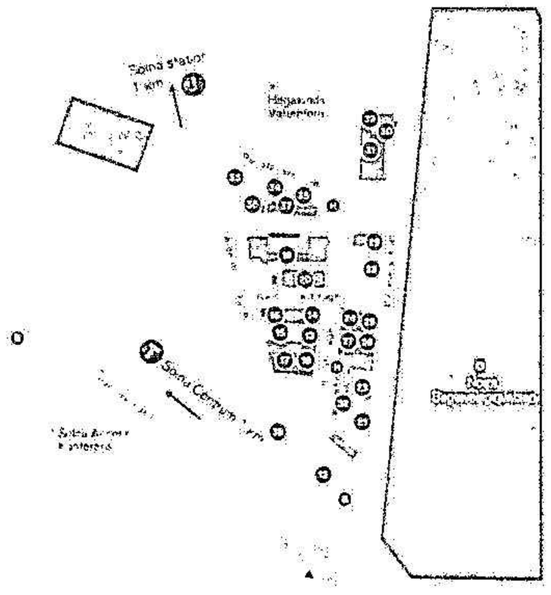
## Stockholm




## Hagalund

| | Fastighet | Miljö-certifiering | Status | Gatuadress | UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor | Butik/ Restaurang | Övrigt | Summa | Byggnadsår/ Ombyggnadsår | Taxerings-värde, mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hagalund** | | | | | | | | | |
| 12 | Banvakten 1 | | ○ | Industrivägen 18–20 | 4 915 | 0 | 0 | 4 915 | 1959, 2021 | 33 |
| 13 | Gelbgjutaren 3 | | ○ | Industrivägen 10A–B | 1 082 | 0 | 470 | 1 552 | 1946 | 10 |
| 14 | Gelbgjutaren 4 | | ○ | Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | – | 3 |
| 15 | Gelbgjutaren 10 | | ○ | Aldermansvägen 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | – | 2 |
| 16 | Gelbgjutaren 13 | | ○ | Gelbgjutarevägen 7–9, Aldermansvägen 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | – | 3 |
| 17 | Gelbgjutaren 14 | | ○ | Aldermansvägen 17–21 | 2 980 | 345 | 875 | 4 200 | 1930 | 30 |
| 18 | Gelbgjutaren 17 | | ○ | Industrivägen 12–14, Aldermansvägen 23 | 4 086 | 0 | 3 024 | 7 110 | 1959 | 36 |
| 19 | Instrumentet 2 | | ○ | Fabriksvägen 5–7 | 1 922 | 0 | 1 493 | 3 415 | 1943, 1956 | 16 |
| 20 | Instrumentet 5 | | ○ | Gelbgjutarevägen 4–6, Industrivägen 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | – | 7 |
| 21 | Kassaskåpet 1 | | ○ | Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28 | 0 | 0 | 540 | 540 | 1943 | 0 |
| 22 | Kassaskåpet 2 | | ○ | Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | – | 3 |
| 23 | Kassaskåpet 4 | | ○ | Banvaktsvägen 24 | 1 155 | 856 | 481 | 2 492 | 1955 | 15 |
| 24 | Kassaskåpet 8 | | ○ | Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3 | 1 089 | 0 | 927 | 2 016 | 1945 | 9 |
| 25 | Kassaskåpet 10 | | ○ | Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1 | 1 325 | 0 | 959 | 2 284 | 1941 | 15 |
| 26 | Kassaskåpet 15 | | ○ | Banvaktsvägen 20–22 | 0 | 0 | 6 442 | 6 442 | 1945 | 50 |
| 27 | Kassaskåpet 16 | | ○ | Industrivägen 19–23 | 4 435 | 1 102 | 3 932 | 9 469 | 1939 | 43 |
| 28 | Mjölner 3 | | ○ | Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13 | 2 220 | 1 250 | 1 087 | 4 557 | 1968 | 18 |
| 29 | Mjölner 4 | | ○ | Banvaktsvägen 12, Fabriksvägen 1, Industrivägen 11 | 3 127 | 0 | 505 | 3 632 | 1990 | 32 |
| 30 | Ugnen 3 | | ○ | Banvaktsvägen 2, Källvägen 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | – | 1 |
| 31 | Ugnen 4 | ● | ○ | Industrivägen 3–5, Banvaktsvägen 4–6 | 6 059 | 0 | 2 028 | 8 087 | 1971, 2007 | 67 |
| 32 | Ugnen 7 | ● | ○ | Industrivägen 1, Källvägen 3 | 2 895 | 588 | 761 | 4 244 | 1966/2012 | 46 |
| 33 | Volund 2 | | ○ | Aldermansvägen 3 | 1 114 | 0 | 0 | 1 114 | 2000 | 13 |
| 34 | Volund 6 | | ○ | Repslagarevägen 5 | 0 | 0 | 575 | 575 | 1938 | 3 |
| 35 | Volund 7 | | ○ | Repslagarevägen 3 | 0 | 0 | 1 305 | 1 305 | 1938 | 5 |
| 36 | Volund 11 | | ○ | Fabriksvägen 10 | 0 | 0 | 1 904 | 1 904 | 1938 | 6 |
| 37 | Volund 16 | | ○ | Fabriksvägen 6–8 | 87 | 0 | 2 971 | 3 058 | 1940 | 7 |
| 38 | Aldermannen 1 | | ○ | Aldersmansvägen 10, Industrivägen 16 | 900 | 0 | 42 | 942 | 1902 | 0 |
| | **Summa Solna/Sundbyberg** | | | | 188 802 | 11 644 | 85 524 | 285 970 | | 4 604 |
| | **Summa Humlegården** | | | | 369 811 | 31 995 | 110 293 | 512 099 | | 15 316 |

## Hagalund






Fastigheten Ignon 7 Industrivägen 17, Solna

### Nyckeltal

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | |
| Yta, kvm | 512 099 | 508 644 | 507 [illegible] | 504 [illegible] |
| Uthyrningsgrad, % | 92 | 95 | 96 | 99 |
| Fastighetsvärde exklusive projekt, mkr | 38 168 | 39 665 | 37 [illegible] | 35 [illegible] |
| Antal fastigheter | 93 | 92 | 91 | 92 |
| Antal projekt | 14 | 15 | 15 | 16 |
| **Investeringsverksamheten** | | | | |
| Förvärv av fastigheter, fastighetsandelar, mkr | 93 | | | |
| Försäljning av förvärvsfastigheter, mkr | – | – | 352 | – |
| Investeringar i befintliga fastigheter, mkr | 950 | 791 | 676 | 585 |
| **Finansiellrelaterade nyckeltal** | | | | |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 5,9 | 6,7 | 7,6 | 7,9 |
| Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år | 6,4 | 7,1 | 6,1 | 5,3 |
| Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid, år | 6,0 | 6,6 | 5,1 | 4,1 |
| Räntebärande skulder, mkr | 14 | 15 | 13 | 13 |
| Belåningsgrad, % | 32,6 | 31,1 | 32,9 | 32,6 |
| Soliditet, % | 53,1 | 50,5 | 51,2 | 50,9 |
| Substansvärdesgrad, ggr | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| Utdelat, % | 54,9 | 60,2 | 54,7 | 49,3 |
| Eget kapital, mkr | 21 652 | 20 611 | 21 225 | 19 628 |
| Avkastning på eget kapital, % | 7,3 | 11,4 | 16,1 | 10,3 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 4,1 | 7,2 | 10,3 | 6,6 |
| Substansvärde, mkr | 21 682 | 20 629 | 21 [illegible] | 19 [illegible] |
| Substansvärde per aktie, kr | 30 568 | 32,3 | 29,5 | 25,87 |
| Genomsnittligt substansvärde per aktie, % | 5,6 | 9,5 | 14,4 | 12,1 |
| **Övriga nyckeltal** | | | | |
| Antal anställda | 91 | 93 | 87 | 87 |
| Medelantal anställda omräknat till heltid | | | | |

### Motivering av alternativa nyckeltal

Humlegården har valt att använda alternativa nyckeltal i sin rapport. De alternativa nyckeltal som Humlegården anser mest väsentliga följer enligt nedan.

### Resultat och ställning

| Driftöverskott och överskottsgrad | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter, mkr | 1 891,9 | 2 [illegible] |
| Fastighetskostnader, mkr | -491,4 | -4 [illegible] |
| **Driftöverskott, mkr** | **1 400,6** | **1 [illegible]** |
| **Överskottsgrad, %** | **74** | **73** |

| Substansvärde | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Redovisat eget kapital, mkr | 21 652,2 | 21 [illegible] |
| Återbäringsrätt, mkr | -369,4 | -4 [illegible] |
| Uppskjuten skatt hänförlig till återbäringsrätt, mkr | 79,5 | 9 [illegible] |
| **Substansvärde, mkr** | **21 682,1** | **22 916,8** |
| Antal aktier | 709 199 | 709 199 |
| **Substansvärde per aktie, kr** | **30 568** | **32 317** |

### Finansiella risker

| Belåningsgrad | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder, mkr | 12 857,6 | 12 [illegible] |
| Kortfristiga räntebärande skulder, mkr | -1 460,1 | -2 [illegible] |
| Långfristiga räntebärande skulder, mkr | 12 417,5 | 12 [illegible] |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 38 167,8 | 39 [illegible] |
| **Belåningsgrad, %** | **32,6** | **31,1** |

| Räntetäckningsgrad | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Förvaltningsöverskott, mkr | 1 001,8 | 1 [illegible] |
| Återbäringsräntekostnad, mkr | -323,5 | -2 [illegible] |
| Räntekostnader, exklusive [illegible] | -1 [illegible] | -1 [illegible] |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | **4,1** | **5,5** |





# Flerarsöversikt

### Resultaträkning

| mkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 892 | 1 [illegible] | 1 [illegible] | 1 [illegible] |
| Fastighetskostnader | -491 | -4 [illegible] | -4 [illegible] | -4 [illegible] |
| Driftöverskott | 1 401 | 1 251 | 1 213 | 1 205 |
| Centrala administrationskostnader | -63 | -51 | -46 | -41 |
| Övriga rörelseintäkter | 42 | 7 | | |
| Finansnetto | -336 | -247 | -174 | -138 |
| Resultat från andelar i intressebolag | -10 | -9 | -6 | -7 |
| Förvaltningsresultat | 1 002 | 959 | 985 | 820 |
| Värdeförändringar fastigheter | -2 580 | 1 | -472 | 532 |
| Återbäringsräntekostnad, netto | 500 | 2 [illegible] | 2 [illegible] | 2 [illegible] |
| Resultat före skatt | -2 078 | 2 924 | 3 501 | 3 [illegible] |
| Skatt | 413 | -591 | -[illegible] | -[illegible] |
| Årets resultat | 1 665 | 2 333 | 3 197 | 1 [illegible] |

### Balansräkning

| mkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 38 168 | 39 [illegible] | 40 [illegible] | 37 [illegible] |
| Tillgångar i pågående projekt | 589 | 1 [illegible] | 48 | 1 [illegible] |
| Övrigt | 365 | 2 [illegible] | 4 | |
| Andelar i intressebolag och gemensamma arrangemang | 7 | | 9 | |
| Omsättningstillgångar | 350 | 341 | 289 | 2 [illegible] |
| Likvida medel | 480 | 182 | 74 | 1 [illegible] |
| **Summa tillgångar** | **39 960** | **41 778** | **38 875** | **38 674** |
| Eget kapital | 21 [illegible] | 20 [illegible] | 21 [illegible] | 19 [illegible] |
| Uppskjuten skatteskuld | 3 [illegible] | 3 [illegible] | 3 [illegible] | 3 [illegible] |
| Räntebärande långfristiga skulder | 10 [illegible] | 11 [illegible] | 10 [illegible] | 10 [illegible] |
| Derivat | 7 | | | 2 [illegible] |
| Övriga långfristiga skulder | 708 | 716 | 733 | 472 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 2 755 | 847 | 2 [illegible] | 1 [illegible] |
| Övriga kortfristiga skulder | 688 | 82 | 537 | 4 [illegible] |
| **Summa eget kapital och skulder** | **39 960** | **41 778** | **38 875** | **38 674** |



# Definitioner

**Humlegården presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS. Syftet med dessa nyckeltal är att komplettera analysen och möjliggöra en utvärdering av bolagets prestation för intressenter och företagsledningen.**

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

**Area, kvm**[1]
Uthyrningsbar area inklusive area för garage och parkeringsplatser.

**Direktavkastningskrav, %**[2]
Bedömning av vilket krav på direktavkastning en investerare har för att investera på en marknad, vilket speglar risk och förväntningar om framtida värde.

**Energiprestanda totalt, kWh/kvm**[3]
Total energi per kvadratmeter som inkluderar energislagen värme, kyla och fastighetsel.

**Hyresvärde, mkr**[4]
Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

**Jämförbart bestånd**[5]
Avser fastigheter som ägts i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

**Marknadsvärde fastigheter, mkr**[6]
Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av ett värderingsobjekt på en fri och öppen fastighetsmarknad mellan rejäla marknadsaktörer med värderingstermer kallas detta för verkligt värde.

**Nettouthyrning**[7]
Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar och avflyttningar.

**Orealiserad värdeförändring, %**[8]
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med summan av marknadsvärdet vid periodens ingång och periodens investeringar.

**Projektfastighet**[9]
Fastighet eller del av fastighet där omställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

**Uthyrningsgrad, ekonomisk, %**[10]
Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

**Återuthyrningsgrad, %**[11]
Andel kontrakt som förlängs mot en tillkommande uppsägningsbar kontrakt.

**Överskottsgrad, %**
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Överskottsgrad visar den löpande intjäningsförmågan från förvaltningsverksamheten och motsvarar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter avdrag för fastighetskostnaderna.

## FINANSRELATERADE DEFINITIONER

**Avkastning på eget kapital, %**
Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.

**Avkastning på totalt kapital, %**
Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt totalt kapital.

**Belåningsgrad, %**
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Belåningsgraden används för att belysa den finansiella risken.

**Driftöverskott, mkr**
Intäkter minus fastighetskostnader (drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

**Finansnetto, mkr**
Finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter.

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

**Genomsnittlig ränta, %**
Genomsnittlig kupongränta för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa koncernens gällande räntenivå för de externa räntebärande skulderna på balansdagen.

**Genomsnittlig räntebindning, %**
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa ränterisken.

**Räntetäckningsgrad, ggr**
Förvaltningsresultat med återläggning av räntenettot (räntekostnader minus ränteintäkter) dividerat med räntenettot. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och för att bedöma den finansiella risken.

**Skuldkvot, ggr**
Genomsnittliga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med driftöverskott och central administration samt återläggning av avskrivningar. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

**Skuldsättningsgrad, ggr**
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Skuldsättningsgraden belyser företagets finansiella risk.

**Soliditet, %**
Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten.

**Substansvärde, mkr**
Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa. Substansvärdet visar ägarnas nettovärde i Humlegården.

**Substansvärde per aktie, kr**
Substansvärde dividerat med utestående antal aktier vid periodens utgång. Nyckeltalet visar substansvärdet per aktie.

**Förändring substansvärde per aktie, %**
Årets förändring av substansvärdet per aktie dividerat med ingående substansvärde per aktie. Förändring av substansvärdet visar periodens förändring av substansvärdet.





20240903060960

# Kontaktinformation

**Kontakt**

Anneli Jansson
Vd
08-678 92 01
anneli.jansson@humlegarden.se

Mikael Andersson
CFO
08-678 92 19
mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt
Marknads- och kommunikationschef
08-678 92 35
madeleine.castenvik@humlegarden.se

**Information till kapitalmarknaden**
Humlegården publicerar regelbundet information på bolagets hemsida, www.humlegarden.se. Här offentliggörs pressmeddelanden och finansiella rapporter. Långiverspresentationer sker på regelbunden basis.

| Kalender | |
|---|---|
| Bolagsstämma 2024 | 8 april 2024 |
| Halvårsrapport 2024 | juli 2024 |
| Bokslutskommuniké 2024 | februari 2025 |
| Års- och hållbarhetsredovisning 2024 | mars 2025 |

Foto: Emil Fagander (sid. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 17, 22, 23, 25, 26, 30, 32, 41, 43, 94), Mattias Bardå (sid. 4, 11, 16, 46), Lars Gibson (sid. 5, 21, 31), Michael Lesenia (sid. 6, 57, 89, 95), Jonas Malmström (sid. 3, 4, 27, 49, 96), Hans Alm (sid. 19), Gustav Kaiser (sid. 19, 52), Walk the room (sid. 24, 25), Karoline Svensk (sid. 28), Daniel Nörde (sid. 28), Åke Eson Lindman (sid. 99, 101).

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.



humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN