20240620133360

Årsredovisning

för

Gelben Holding 2 AB

559352-0496

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gelben Holding 2 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 stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-06-10

Anneli Jansson

20240814009885

Årsredovisning

för

Gelben Holding 2 AB

559352-0496

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: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814000989

Styrelsen för Gelben Holding 2 AB får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gelben Holding AB, org nr 559352-0520, med säte i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202.

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 finansiering 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.

Som en följd av ovan resultateffekter har bolaget i år behövt erhålla aktieägartillskott om 700 000 kr. Vidare har bolaget lämnat aktieägartillskott till Gelben Fastighets AB 1, Gelben Fastighets AB 2, Gelben Fastighets AB 3, Gelben Fastighets AB 4, Gelben Fastighets AB 5 samt till Gelben Fastighets AB 6, vilket i sin tur skrivits ned i ägarbolaget.

Flerårsöversikt (tkr)	**2023**	**2022**
Resultat efter finansiella poster	-605	-15
Balansomslutning	951	165
Investeringar	0	0

Förväntad framtida utveckling

Under år 2024 kommer fortsatt förvaltning och utveckling 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 det befintliga fastighetsbeståndet enligt Breem In-Use och nyproduktion 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 vakansgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814009990

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	689 763
årets förlust	-592 429
	97 334

disponeras så att

i ny räkning överföres	97 334

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

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814000991

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		70	0
		70	**0**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		0	-3
Fastighetsadministration	2	-72	-12
Summa rörelsens kostnader		**-72**	**-15**
Rörelseresultat		**-2**	**-15**
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-600	0
Finansiella kostnader	4	-4	0
Resultat efter finansiella poster		**-605**	**-15**
Bokslutsdispositioner	5	13	15
Årets resultat*		**-592**	**0**

* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814400992

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	150	150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		88	0
Fordringar hos koncernföretag		713	15
		801	**15**
Summa omsättningstillgångar		**801**	**15**
SUMMA TILLGÅNGAR		**951**	**165**

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814000993

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		690	-10
Årets resultat		-592	0
		98	**-10**
Summa eget kapital		**123**	**15**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		828	150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**951**	**165**

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814400994

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**25**	**-10**	**15**
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	**25**	**-10**	**15**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**25**	**-10**	**15**
Årets resultat		-592	-592
Aktieägartillskott		700	700
Utgående eget kapital 2023-12-31	**25**	**97**	**122**

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 250 aktier. Aktiens kvotvärde uppgår till 100 kronor per aktie.

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814400995

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2	-15
Erlagd ränta		-4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-6**	**-15**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-87	0
Förändring av kortfristiga skulder		78	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-15**	**135**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-150
Finansieringsverksamheten			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		15	0
Årets kassaflöde		**0**	**-15**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	15
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814100996

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Gelben Holding 2 AB, org nr 559352-0496, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Gelben Holding AB, org nr 559352-0520. 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.

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

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.

Intäkter

Intäkter från förvaltningsuppdrag redovisas kvartalsvis i samband med fakturering av tjänster.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

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. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i aktier/andelar. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814400997

köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran avseende villkorad köpeskilling läggs på/reducerar anskaffningsvärdet för aktierna/andelarna.

Finansiella instrument

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

Nedskrivningar

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

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

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

Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt. Prövning av nedskrivningsbehov avseende osäkra fordringar görs kvartalsvis.

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

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

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

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**
Nedskrivningar	600	0
	600	**0**

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814400998

Not 4 Finansiella kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	4	0
	4	**0**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	13	15
	13	**15**

Not 6 Andelar i koncernföretag

Gelben Holding 2 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 anskaffningsvärden	150	150
Lämnat aktieägartillskott	600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**750**	**150**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-600	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-600**	**0**
Utgående restvärde enligt plan	**150**	**150**

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde
Gelben Fastighets AB 1	100	100	250	25
Gelben Fastighets AB 2	100	100	250	25
Gelben Fastighets AB 3	100	100	250	25
Gelben Fastighets AB 4	100	100	250	25
Gelben Fastighets AB 5	100	100	250	25
Gelben Fastighets AB 6	100	100	250	25
				150

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814000999

	Org.nr	Säte
Gelben Fastighets AB 1	559388-1625	Stockholm
Gelben Fastighets AB 2	559388-1633	Stockholm
Gelben Fastighets AB 3	559388-1609	Stockholm
Gelben Fastighets AB 4	559388-1617	Stockholm
Gelben Fastighets AB 5	559388-1666	Stockholm
Gelben Fastighets AB 6	559388-1674	Stockholm

Not 8 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition (kronor)	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	689 763
årets förlust	-592 429
	97 334
disponeras så att	
i ny räkning överföres	97 334

Not 9 Transaktioner med närstående

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

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktioner mellan koncernföretag, tkr		
Försäljning till andra koncernföretag	70	0
Inköp från andra koncernföretag	70	12
Ränteintäkter från andra koncernföretag	0	0
Räntekostnader till andra koncernföretag	4	0
Fordringar på andra koncernföretag	713	15
Skulder till andra koncernföretag	828	150

Not 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814013000

Stockholm

Anneli Jansson
Ordförande

Mikael Andersson

Nils Sköld

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

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814010001

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gelben Holding 2 AB, org. nr 559352-0496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gelben Holding 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gelben Holding 2 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 Gelben Holding 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

20240814401002

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 Gelben Holding 2 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 styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo document key: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

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."

20240814011003

NILS OLOF SKÖLD (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 6ee1cde4549d2c[…]b8f9810840fe2
IP: 90.129.xxx.xxx
2024-06-05 15:16:01 UTC

ÅKE MIKAEL ANDERSSON (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 8d5714749de2aa[…]cdd29a93d1a84
IP: 217.211.xxx.xxx
2024-06-06 06:35:32 UTC

ANNELI JANSSON (SSN-validerad)
Styrelseordförande
Serienummer: 27470ce1c33018[…]dba0cbd767e88
IP: 213.112.xxx.xxx
2024-06-06 20:46:29 UTC

FREDRIK SJÖLANDER (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: KPMG
Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[…]2c9533eade810
IP: 217.210.xxx.xxx
2024-06-10 08:28:22 UTC

Penneo dokumentnyckel: ZK1SM-JIOXC-VACMI-HXMIZ-SYDXJ-MAAH4

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**

HUMLEGÅRDEN

0240[illegible]80468

2

ÅRS- OCH HÅL

Innehåll

Inledning

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

Hållbarhetsrapport

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

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

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

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

Antal anställda

91

2022: 93

Antal fastigheter

60

2022: 59

Fastighetsvärde

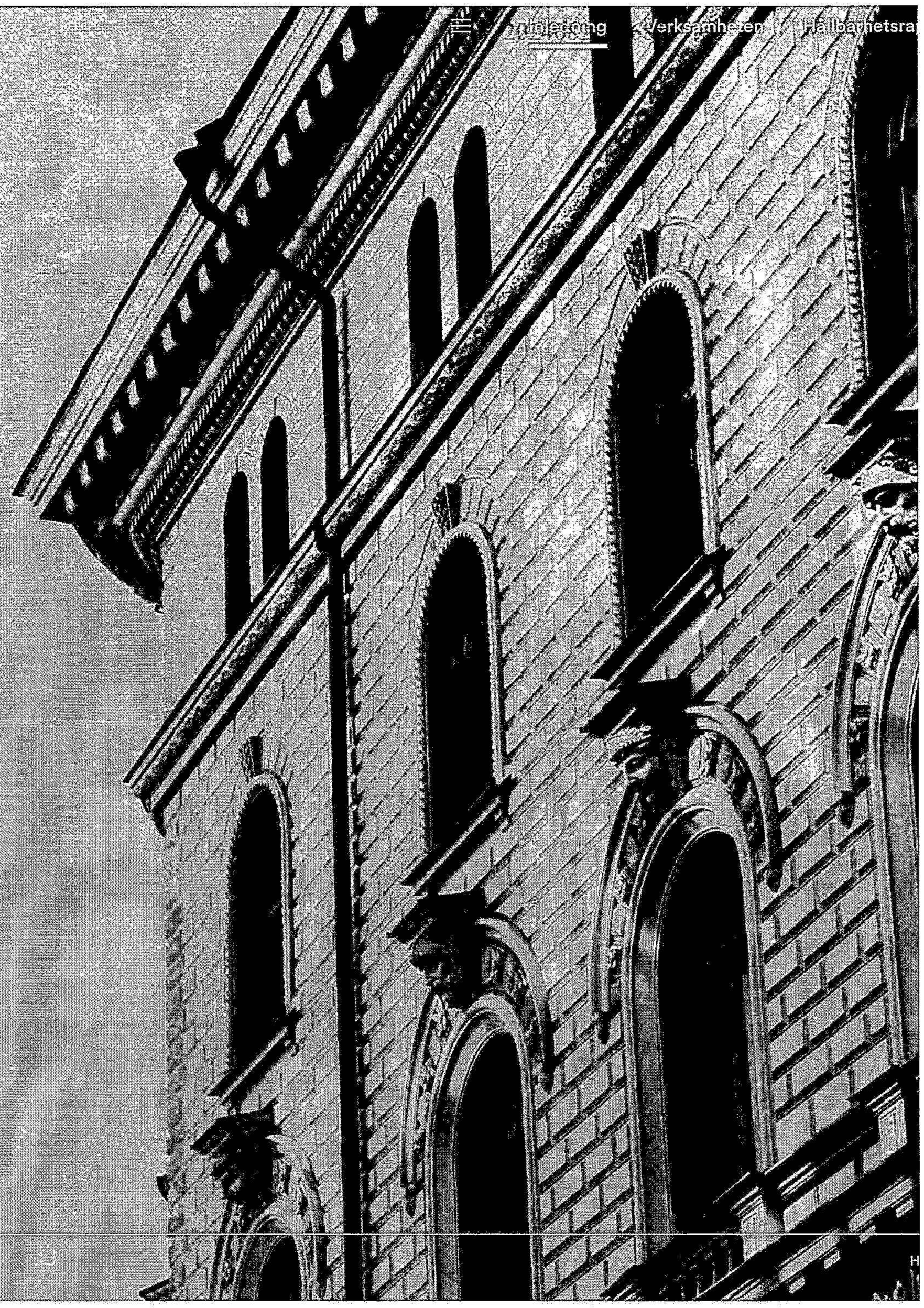
38,2 mdkr

2022: 39,7 mdkr

Uthyrningsbar yta

512 000 kvm

2022: 508 000 kvm



Händelser under året



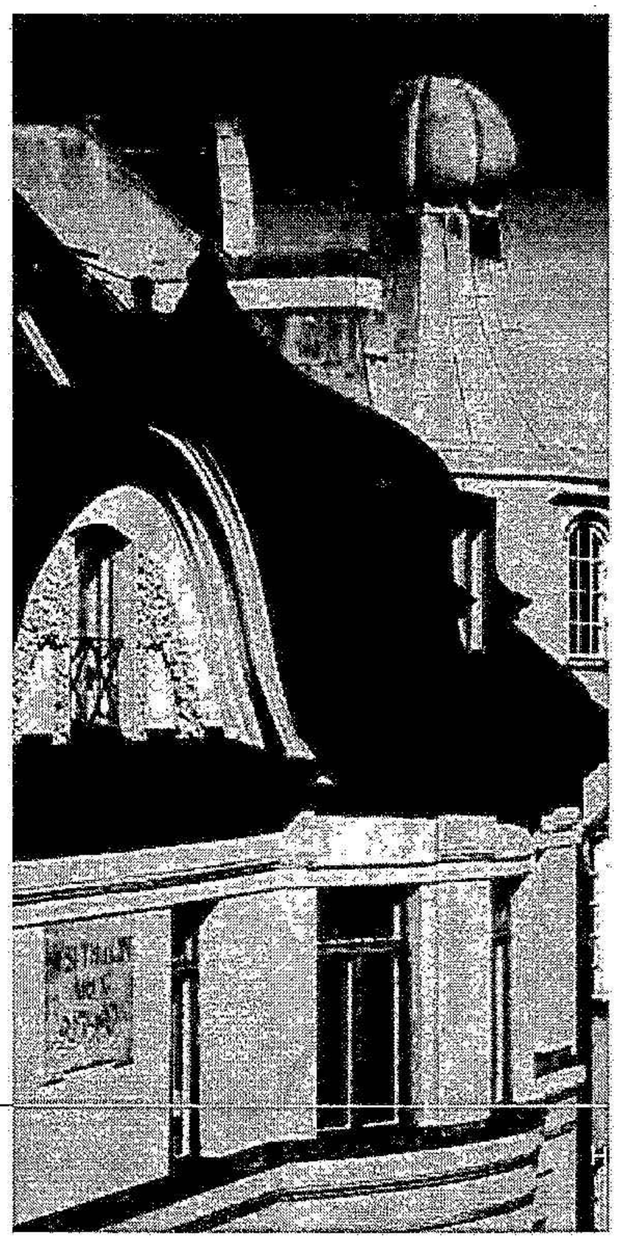
Premiär för Rummel

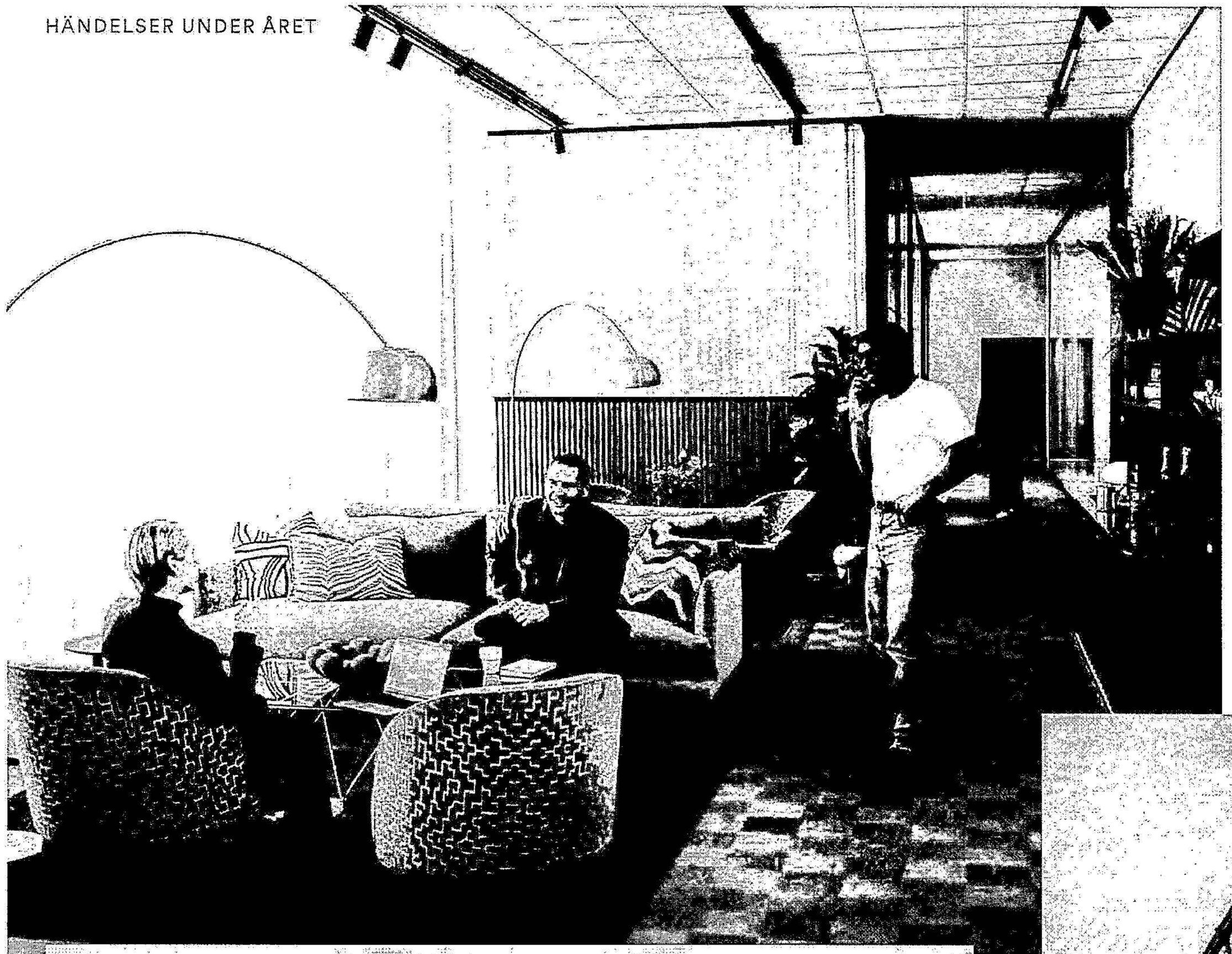
Den 15 mars 2023 invigdes restaurang Rummel på Norra Stationsgatan i Hagastaden – en levande krog med fokus på modern europeisk matlagning. Platsen för den nya restaurangen är en spektakulär paviljong i trä med en spännande form och ett modernt uttryck. Etableringen är en del av Humlegårdens satsning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

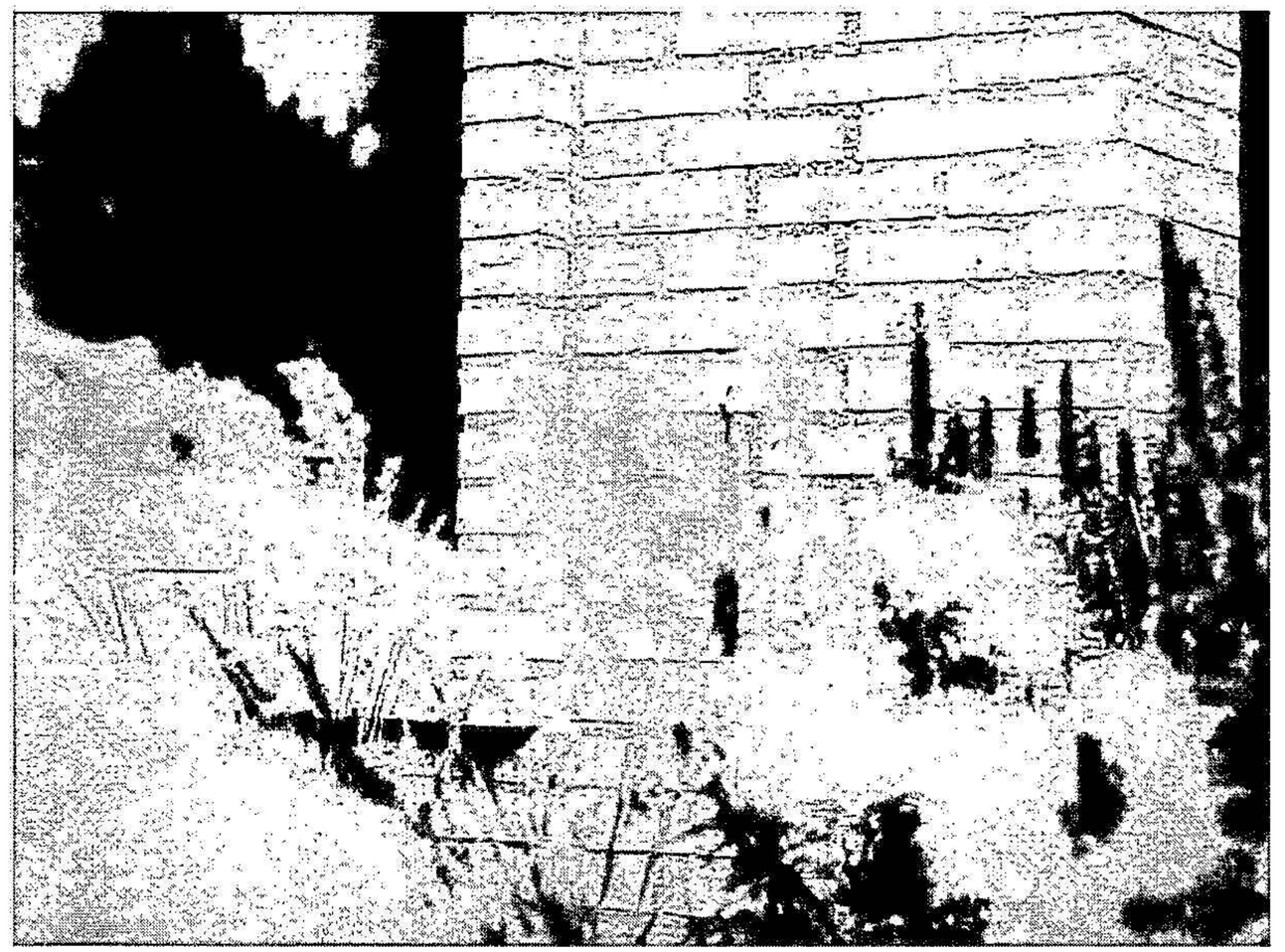


Standard & Poor's stärkte Humlegårdens betyg

Under våren 2023 bekräftades Humlegårdens rating, BBB+, av Standard & Poor's som också stärkte betyget från stabila utsikter till positiva utsikter. 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.

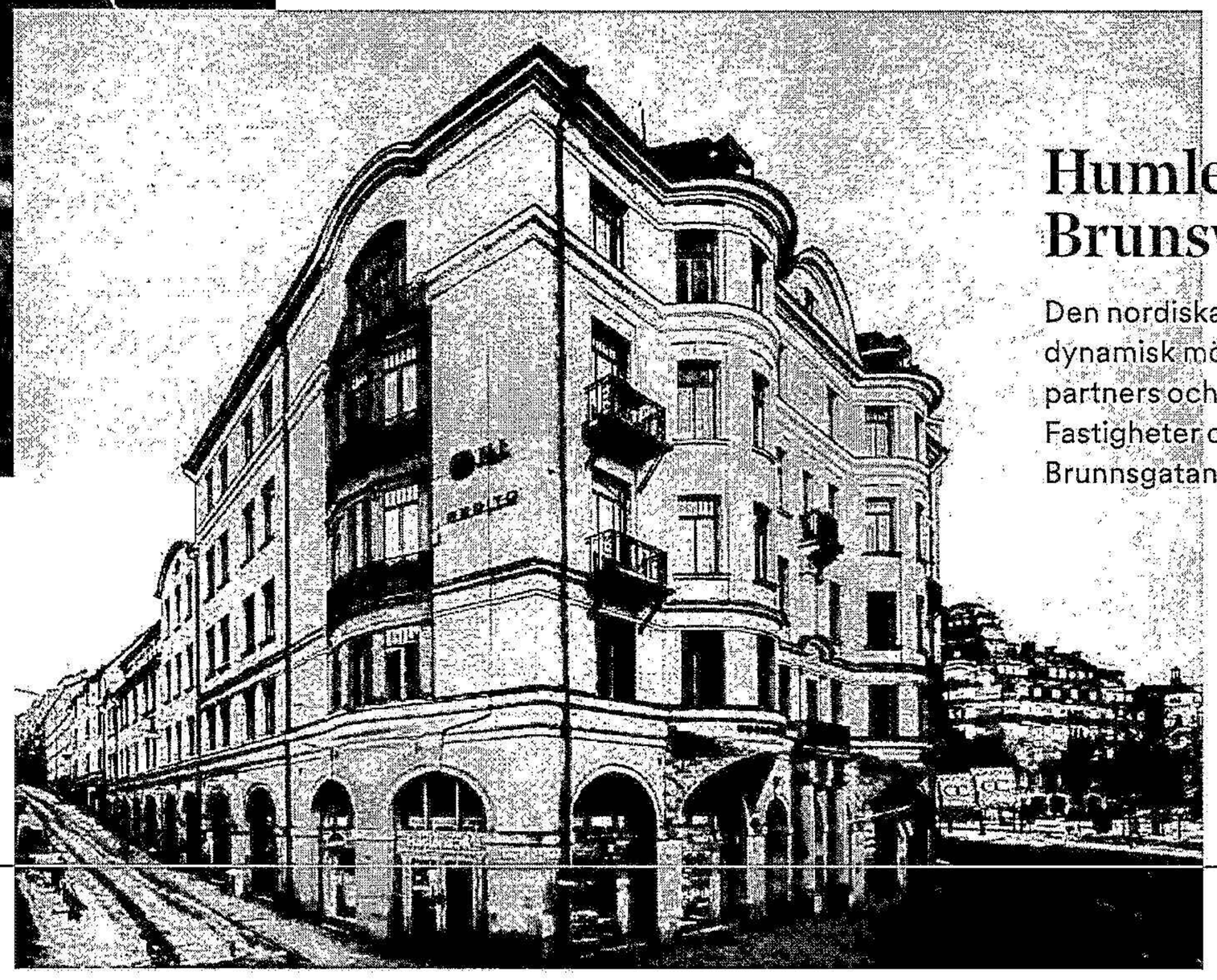






Inflyttningen påbörjades i Origo

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.



Humlegårde
Brunswick

Den nordiska fastighets
dynamisk mötesplats d
partners och intressent
Fastigheter och en kara
Brunnsgatan 2 i Stockh

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 hösten 2023 började allt fler centralbanker i västvärlden lämna sina styrräntor oförändrade och kanske har takten på de penningpolitiska åtstramningar som präglat de finansiella marknaderna de senaste två åren nu nått sin topp. Styrräntorna verkar ha uppnått tillräckliga nivåer för att få inflationen under kontroll, även om ytterligare räntehöjningar kan komma om inflationsutsikterna försämras. Konjunkturen förväntas bli svag i Europa under 2024. Det pågående kriget i Mellanöstern adderar till ett redan spänt geopolitiskt läge med ekonomiska risker kopplade till bland annat energiförsörjning, även om påverkan hittills varit måttlig.

Vi tror fortsättningsvis på en stark efterfrågan av premiumprodukter i Stockholms kontorsmarknad och den dragningskraft som finns kring hållbara, flexibla och kvalitativa kontor på attraktiva platser. Vi märker en tydlig förflyttning, där de lokalsökande bolagen i större utsträckning rör sig mot kontor med högre kvalitet och de bästa lägena. Kontoret har sedan pandemin blivit en mer dynamisk plats och företagsledningar arbetar aktivt med att locka sina anställda till kontoren som inte längre beskrivs som en arbetsplats utan snarare en mötesplats. Många bolag har analyserat sitt lokalbehov utan att ännu göra någon större förändring i sitt lokalnyttjande – en svagare ekonomi skulle dock kunna innebära att nedskärningar av kontorsyta påskyndas i syfte att minimera kostnader. Moderna och flexibla kontor bedöms påverkas mindre i rådande läge och innovativa digitala lösningar kombinerat med förstklassig service bör vara vägen framåt och är avgörande för att behålla och attrahera nya kunder. Om det visar sig att fler av våra kunder på sikt vill minska sina ytor per anställd räknar vi med att kunna möta detta genom att fylla på med fler nya hyresgäster och



i praktiken öka verkningsgraden i våra hus. Fler människor som arbetar i våra lokaler och efterfrågar service är en bra grund för fortsatt lönsamhet.

En annan intressant trend vi ser är att fler kunder än tidigare säger upp sina hyresavtal för avflyttning, men inte för att de vill flytta utan för att skapa större utrymme för en diskussion kring sitt framtida behov. Genom att vi har en nära dialog med våra kunder kan vi stödja dem kring deras strategiska behov, och vi ser att vi behåller de flesta av dessa kunder inom vårt bestånd, med begränsad effekt på vår intjäning. Däremot blir vår kvartalsvisa rapportering av nettouthyrning något missvisande, eftersom vi idag behöver reducera för en ökande andel uppsagda ytor trots att de senare inte leder till någon faktisk vakans. Här känns det motiverat med en diskussion kring nyckeltalets definition och tillämpning i branschen.

Intressant är också att fler kunder konstaterar att det kan krävas större yta för att kunna möta medarbetarnas behov av avskilda rum för videomöten eller fokuserat arbete, samtidigt som det finns växande behov av mötesplatser.

Bottom line är att vi har lyckats bibehålla eller öka hyresnivåerna i våra omförhandlade avtal samtidigt som uthyrningsgraden ökar. Det är bara möjligt om man har en riktigt bra produkt och kunder som tycker att värdet av lokalerna motsvarar kostnaden.

Finansiell styrka skapar möjligheter

Humlegården har en tillväxtstrategi, men vi har de senaste åren valt att spara på krutet för att ha förvärvskapacitet när rätt möjlighet kommer. Vår finansiella styrka idag är ett resultat av att vi under de senaste åren lagt mer fokus på att utveckla våra befintliga fastigheter och att förstärka balansräkningen. Vi har haft ett strategiskt och fokuserat arbete kring vår finansiering och varit måna om att bibehålla en diversifiering i vår upplåning och vårda våra kreditmarknadsrelationer. Trots att många andra företag mött en mycket utmanande kapitalmarknad har vi haft möjligheten att kunna emittera obligationer med en prissättning som ligger närmare A-ratade bolag än de med BBB-rating. Det visar vikten av att vara rätt positionerad och ha en långsiktig och genomarbetad strategi för att bibehålla starka nyckeltal och en stabil finansiell ställning. Det är därför glädjande att Standard & Poor's stärkte vår investment grade rating (BBB+, positiva utsikter) under 2023.

Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 32,5 procent. Räntetäckningsgraden till 4,1 ggr för helåret samt 4,2 ggr under sista kvartalet. Vi kan se att räntetäckningsgraden under en period av ökande räntor har minskat snabbt hos fastighetsbolagen generellt. Genom att gå in i den här perioden med en mycket stark finansiell ställning har vi till skillnad från många andra fastighetsbolag påverkats mindre och därför kunnat behålla kreditmarknadens förtroende. Vi har därigenom sluppit de mycket höga kreditriskpremier som andra drabbats av utöver höga marknadsbasräntor. Vi bedömer att vi kommer kunna bibehålla en stark nivå även framgent.

En robust position och starkt förvaltningsresultat

Vi fortsätter vårt arbete med att skapa långsiktig, hållbar lönsamhet. En viktig milstolpe har varit att uppnå ett förvaltningsresultat över en miljard kronor, vilket vi nu gör per årsskiftet. Det har inte skett genom förvärv utan primärt genom att vi arbetat aktivt med kassaflödet i våra befintliga fastigheter och successivt utvecklat våra platser och varit

Hyresintäkter

1 892 mkr

2022: 1 726 mkr

Förvaltningsresultat

1 002 mkr

2022: 959 mkr

Substansvärde

21,7 mdkr

2022: 22,9 mdkr

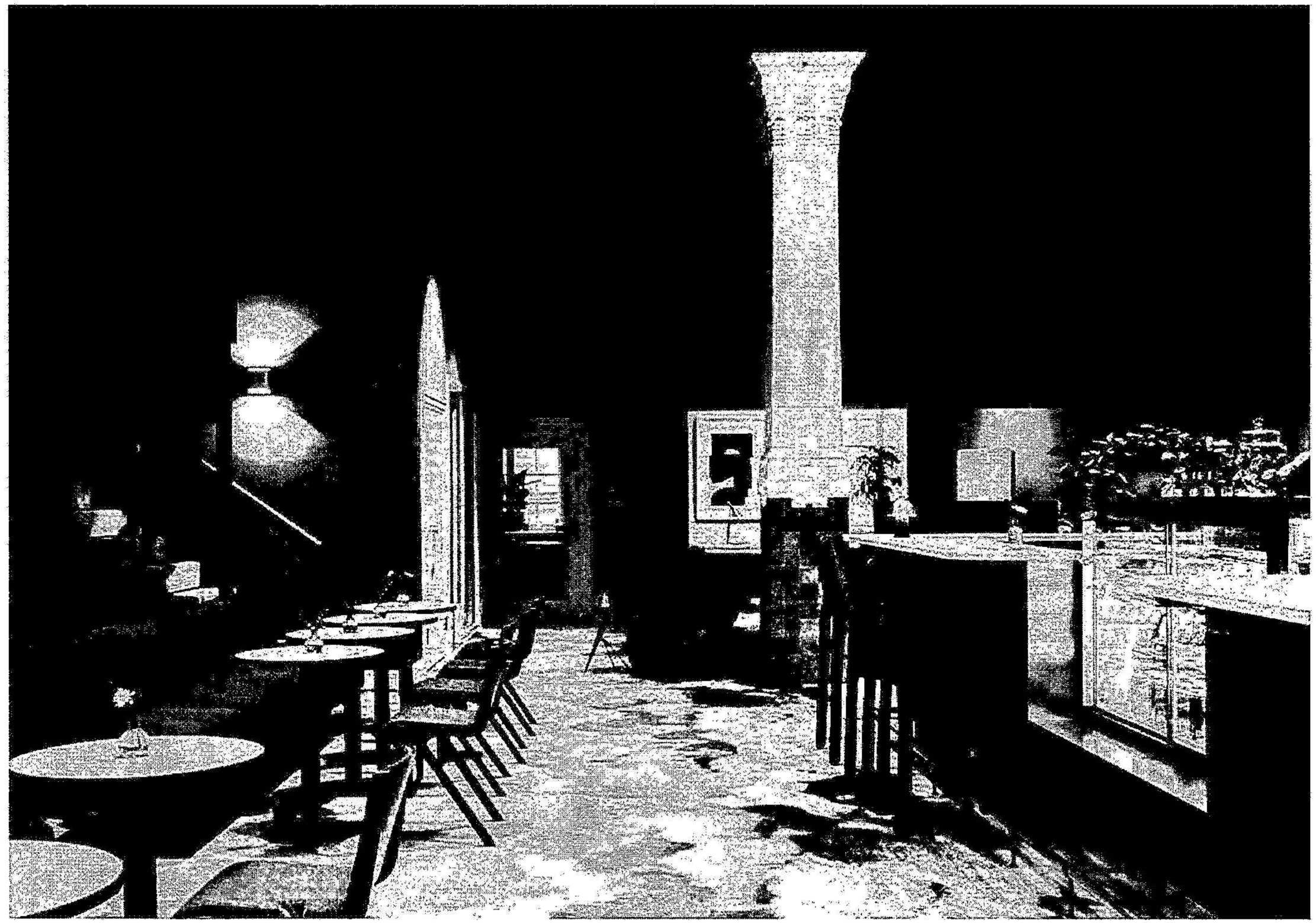
Andel grön finansiering

100 %

2022: 100%



Origo, beläget i mötet mellar



Humlegårdens kontor i T-House vid Engelbrektsplan.

nära våra kunder. Ett högre förvaltningsresultat ger oss utrymme för ytterligare strategiska investeringar i nya hållbara lösningar, att utveckla digitala plattformar för våra kunder och öka mätbarheten av data i våra fastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade under 2023 med 10 procent och driftnettot med 12 procent. Högre räntekostnader innebar att ökningen i förvaltningsresultatet stannade på 5 procent jämfört med 2022, en siffra som vi ändå får vara nöjda med givet marknadsförutsättningarna.

Vi externvärderar hela vårt fastighetsbestånd varje hel- och halvår med samma metodik. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 38,2 mdkr vilket innebär en värdenedgång om 6,3 procent under 2023. Det förklaras av höjda avkastningskrav om cirka 50 punkter i snitt för hela fastighetsportföljen. Substansvärdet per aktie minskade med 5,5 procent. Historiskt har den genomsnittliga årliga substansvärdeökningen varit 9,7 procent under den senaste femårsperioden.

Hållbar finansiering och cirkulära principer

Ett centralt verktyg i vår strävan mot en hållbar utveckling är Humlegårdens fokus på grön och hållbar finansiering. Sedan ett par år tillbaka är all vår finansiering klassad som grön eller hållbar. I juli 2023 flyttade vi fram våra positioner ytterligare då vi ingick ett avtal med våra ägare avseende ett nytt utökat teckningsåtagande från 1,6 till 2,1 mdkr, nu också hållbarhetslänkat. Detta stärker vår finansiella ställning och kreditvärdighet ytterligare. Initiativet betonar även Humlegårdens och våra ägares stora fokus på hållbar finansiering.

Under 20
lat till vår
så kallade
bli klimat
ringar oc
1–3. Vi sk
32 procer
lokalanpa
cirkulära
fastighet
som ett n

I januar
tion unde
i Norden

I vår kli
ett av vår
till minsk
arbetet ä
och hjälp
arbetsmi
av detta r
däribland
vid Engel
återbruka
och lösni
återvinna
Liksom a
längd sor
strax efte
minskad
lokalanpa

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 är vi 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 entréplanet, 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 andra 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.

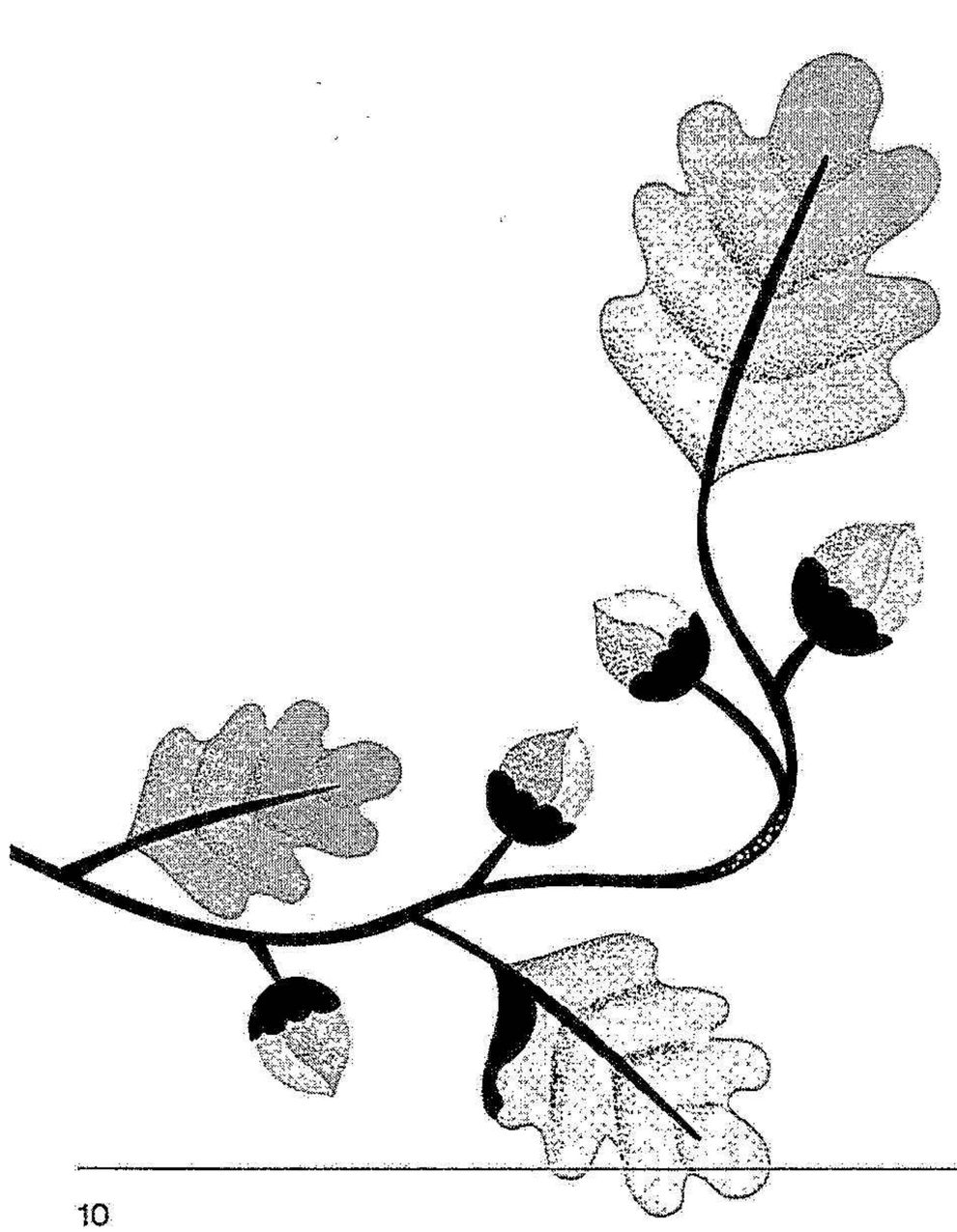
I en värld
blir allt tu
tivt kontc
samverka
men kraf
strålar fy
styrka. D
mina koll
till er alla.
upplevels

Stockhol

Anneli Ja
Verkställ

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:

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

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

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

Uthyrningsbar yta
512 tkvm

Antal fastigheter
60 st

Antal kunder
480 st

Genomsnittlig löptid
4,1 år

Belåningsgrad
32,5 %

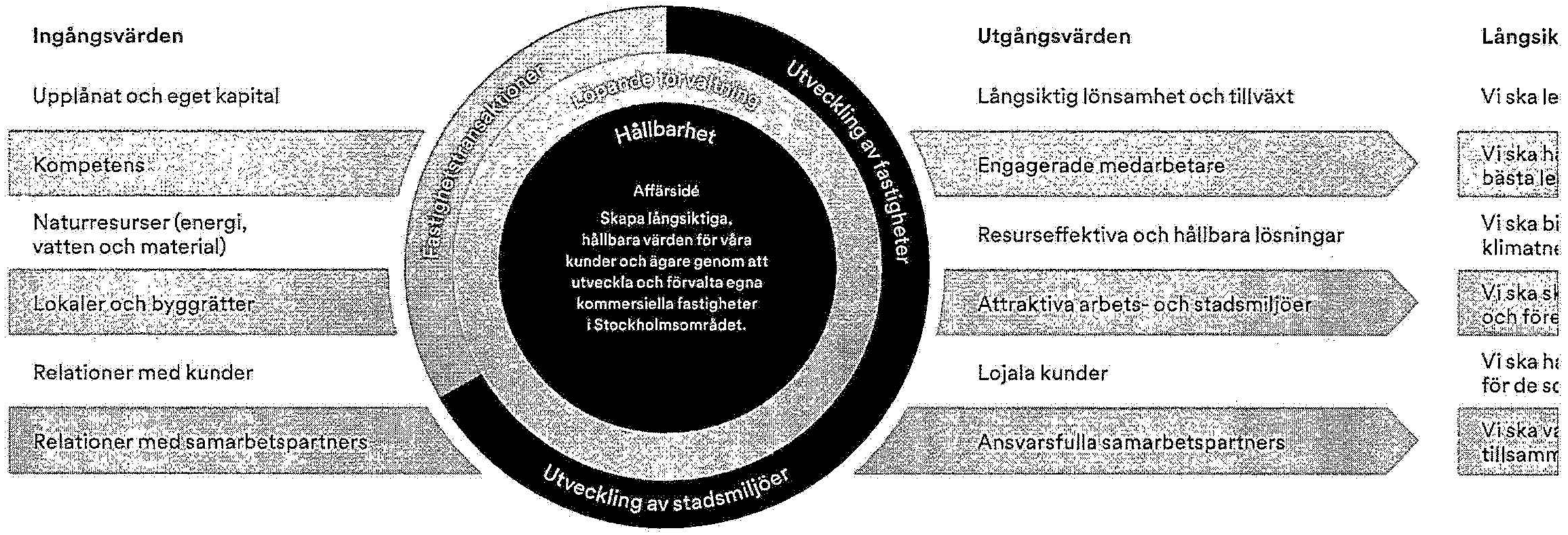
Rating (S&P)
BBB+



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
tar avstar
- *Skapa* och vå
- *Begrän* i hela v
- *Driva u* tioner t

Vi har ä och ha att bidr

Läs på

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.

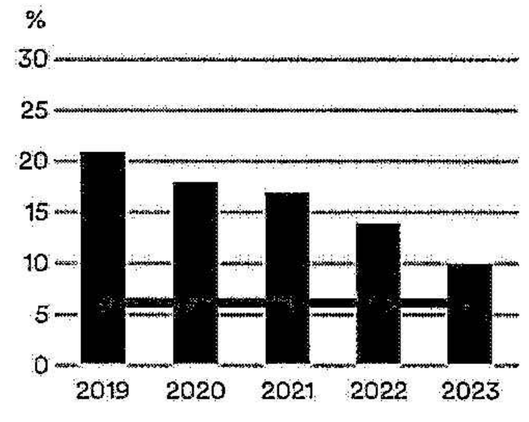
Lönsamhet och tillväxt

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%



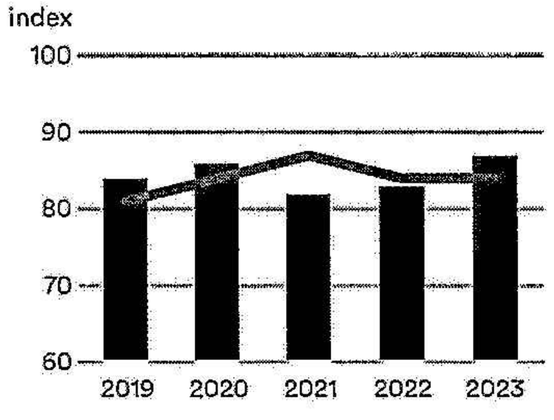
Medarbetare

Engagemangsindex

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

Utfall

87

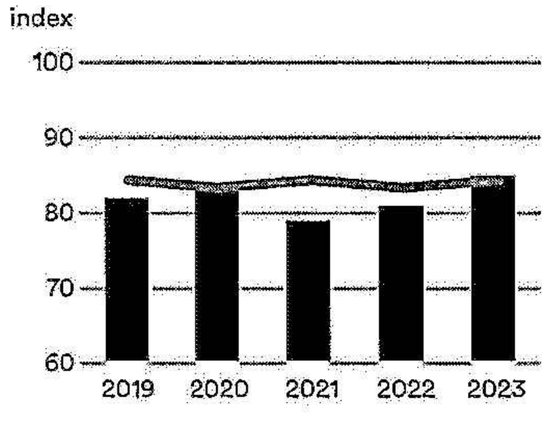


Ledarskapsindex

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

Utfall

85



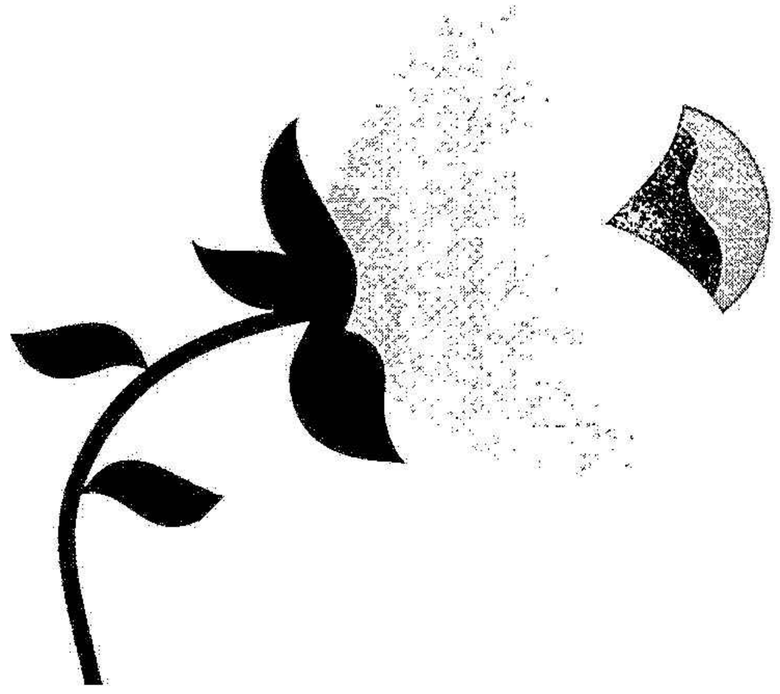
Kun

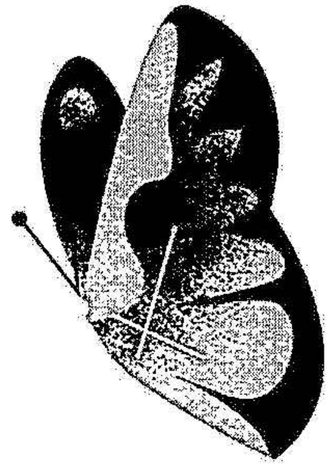
NPS

Målsä
Score)
innebä

Utfall

— Mål





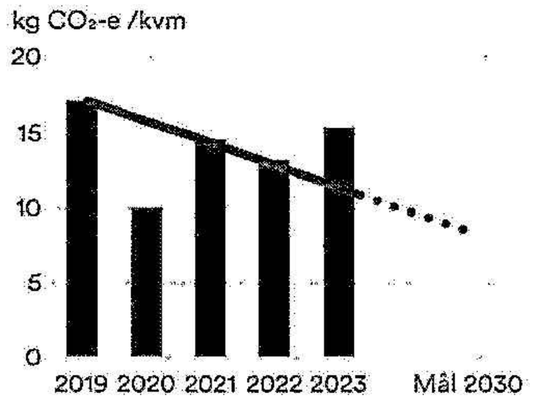
Hållbarhet

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 främst på att ett större utvecklingsprojekt avslutats under 2023 samt att ett större antal lokalanpassningar och underhållsprojekt genomförts, vilka belastar växthusgasutsläppen negativt.

Utfall

-10%

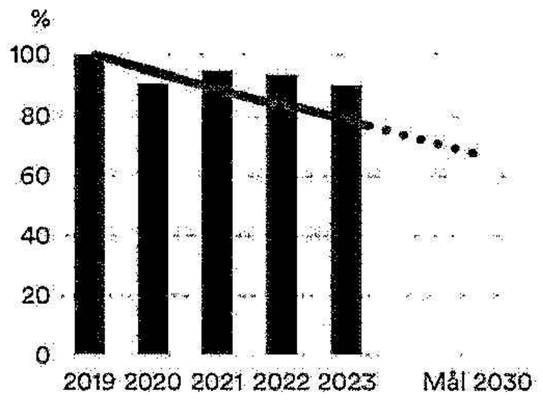


Energiprestanda totalt (kWh/kvm), %

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%

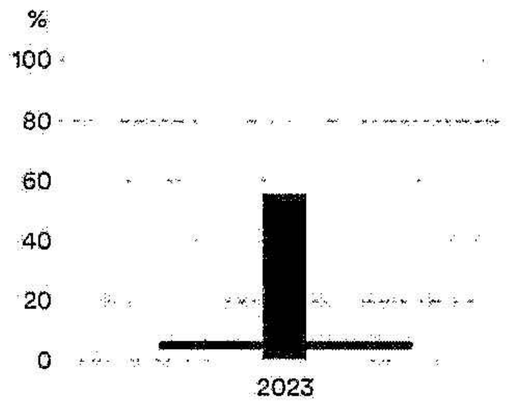


Cirkulära principer

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%



Miljöc

Målsä
fastigh
till 100

[1] Inkluder

Utfall

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

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 kartlagt hur vi kan bidra till FN:s 17 Globala hållbarhetsmål och integrerat de tolv 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 2023 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 tre delar: klimatmål som är vetenskapligt validerade enligt Science Based Targets, ett hållbarhetsprogram som sätter ramarna för nyproduktionsprojekt 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 faktiska slutresultatet har Humlegården utvecklat en branschunik metod för att mäta cirkularitet när vi bygger om eller bygger nytt. Humlegården har även utvecklat metodik för cirkulära processer. I januari 2023 startade

de första
som cirku
principer
mål. Para
projekter
målsättni
föras enli

Under 2
arbete so
klimatpå
blir en än
teringar.

Vi ser t
och plane
Fastighet
roll att sp
Ansvaret
För en lår
vi vill gör



”Vår gröna och hållbarhetslänkade finansiering med cirkulära KPI:er gör oss unika i vår bransch”

Hållbarhet är en integrerad del av verksamheten och Humlegården har gjort stora framsteg inom området under de senaste åren. En nyckelspelare i detta arbete är Sabina Jonestrand, hållbarhetsansvarig på Humlegården. Här berättar hon mer om hur vi arbetar med några av de mest centrala frågorna inom området.

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 linjerar 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 hö
förklarin
Fastighet
utsläppe
mera vår
ingick dä
stora fast
avsiktsfö
minska k
material

Omställn
fastighet
med frå
Det är väl
forskning
vi börjad
mål, att 5
tidigast 1
2023 sku
det målet
dessuton
tuffare m
målsättni
vi bygger
kring cirk

Ta
hur

Cirkularitet i fokus på Brunswicks nya kontor

Under 2023 genomfördes ett av de första ombyggnadsprojekten där vi applicerade våra cirkulära principer. Vi fokuserade på att behålla och återbruka så mycket material som möjligt och välja nya material och lösningar med omsorg. Resultatet är en arbetsplats utöver det vanliga, där vi minskade klimatpåverkan med 45 procent jämfört med en mer traditionellt utförd lokalanpassning.

– Hållbarhet är centralt i Brunswicks strategi, därför var det en självklarhet att också vårt nya kontor ska ha ett lågt klimatavtryck genom smarta lösningar med exempelvis återbruk. Vi är mycket glada över vårt samarbete med Humlegården och ser fram emot att välkomna både medarbetare och samarbetspartners till Brunnsgatan, säger Patrik Andersson, Vd på Brunswick Real Estate. ■

Läs mer om arbetet med Brunswicks nya kontor på humlegarden.se.

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. Hyresvärde 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)

Hyres

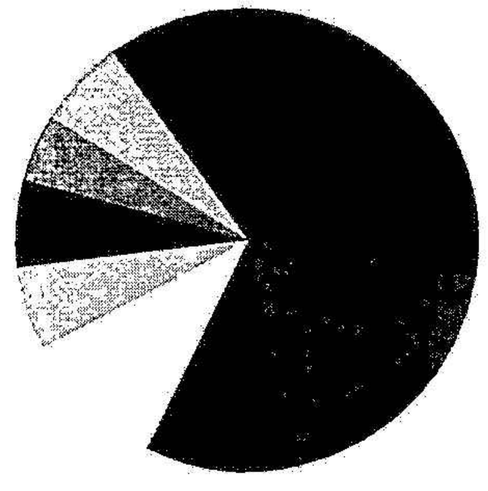
2

varav

8

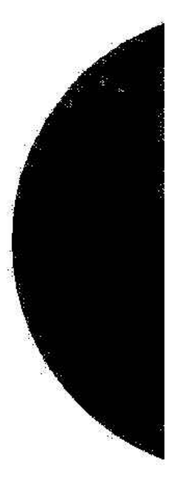
De tio största hyresgästerna 2022

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, 6%
- IT och kommunikation, 6%
- Konsumentvaror, 5%
- Parti och provisionshandel, 6%
- Övrigt, 10%



Hyres

- Kc
- Bu
- Ö



”Lokalerna har blivit en del av Cederquists kultur och identitet”

Blasieholmen är en spännande stadsdel, som bjuder på närhet till såväl stadspuls som vatten och grönska. Här har den affärsjuridiska advokatbyrån Cederquist sitt huvudkontor. Över 160 medarbetare samlas i karaktärsfulla lokaler på Hovslagargatan 3. Humlegårdens samarbete med Cederquist inleddes redan 2007 och under 2023 stod det klart att advokatbyrån ville förlänga sitt avtal och även utöka ytorna, som nu sträcker sig över cirka 3 900 kvm. Kontorsytorna kommer att moderniseras med målet att skapa en trivsam och attraktiv miljö som möter moderna arbetssätt. Ambitionen är att genomföra arbetet i enlighet med Humlegårdens cirkulära principer, som syftar till att uppnå en minskad klimatpåverkan.

– Vi fortsätter växa och är glada över att vi har möjlighet att göra det i lokalerna på Blasieholmen som har blivit en del av Cederquists kultur och vår identitet. För oss är det viktigt att erbjuda en modern och samtidigt personlig arbetsplats där vi kan fortsätta arbeta på ett effektivt sätt och utvecklas tillsammans. Det här känns som ett roligt och naturligt nästa steg i vårt erbjudande till både kunder och medarbetare, säger Tone Myhre-Jensen, Managing Partner på Cederquist. ■

Läs mer om Cederquists satsning på kontoret på humlegarden.se

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.

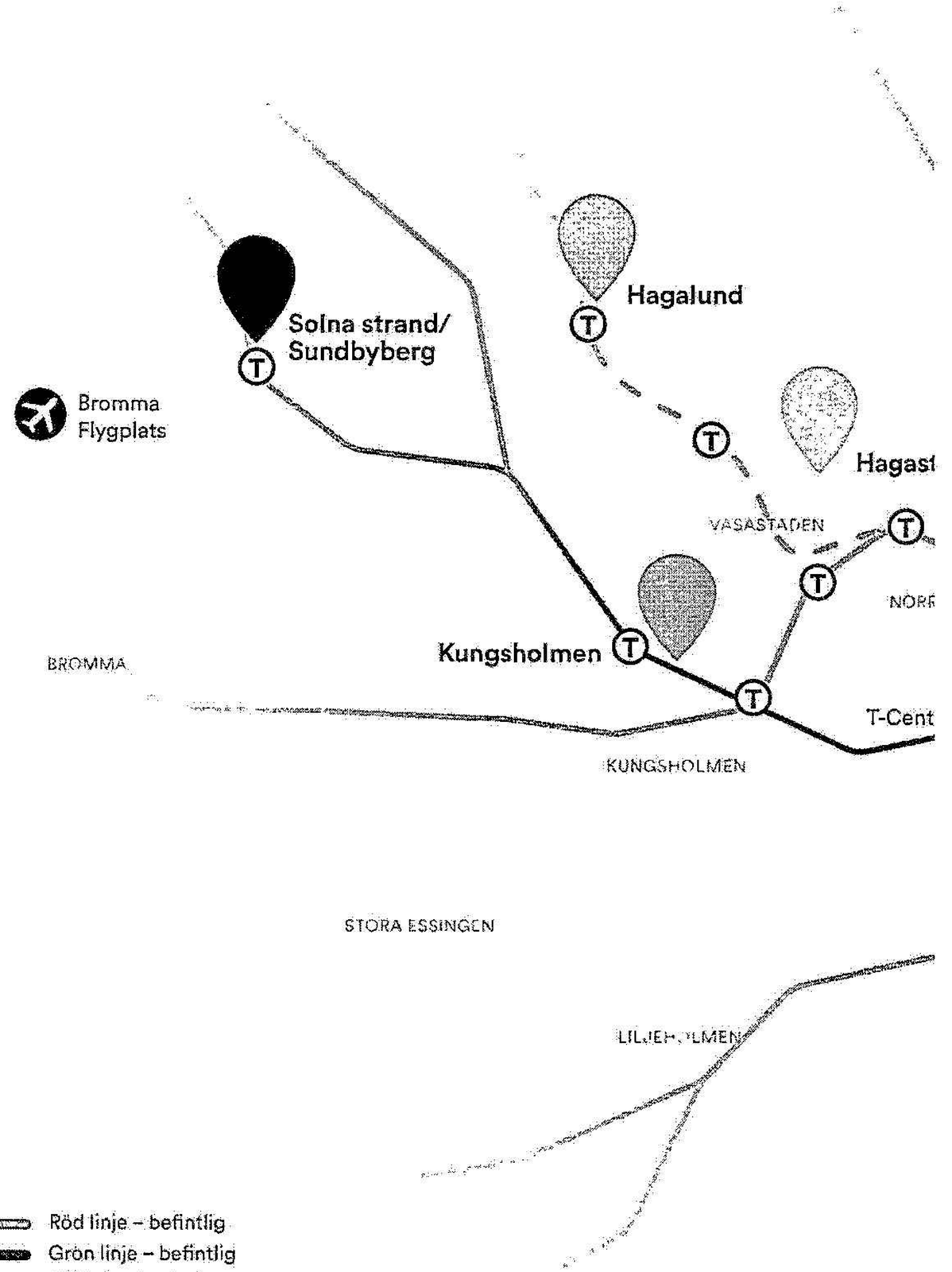
Närhet till spårbunden trafik

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.

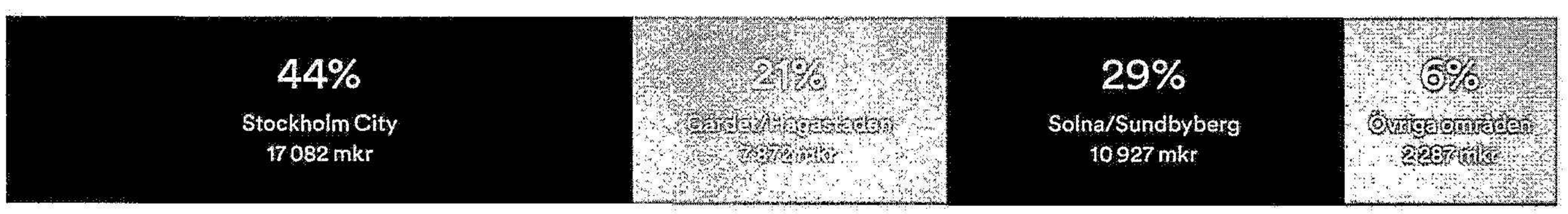
Utbyggnaden av den gröna linjen höjer attraktionskraften i områdena längs med den nya sträckningen för såväl bostäder som kontor. Tre nya stationer etableras: Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Arbetet påbörjades under 2020 och byggtiden är cirka åtta år.

”

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



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.



Förvaltning

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

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 upplaga av undersökningen uppgick NPS (Net Promoter Score) till 27 (20), vilket innebar att vi överträffade målet som uppgick till 25. Även index för generell nöjdhet var fortsatt högt och uppgick till 80 (79).

Digital plattform förenklar kundernas vardag
Digitaliseringen främjar 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 Origo i slutet av året slog 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.

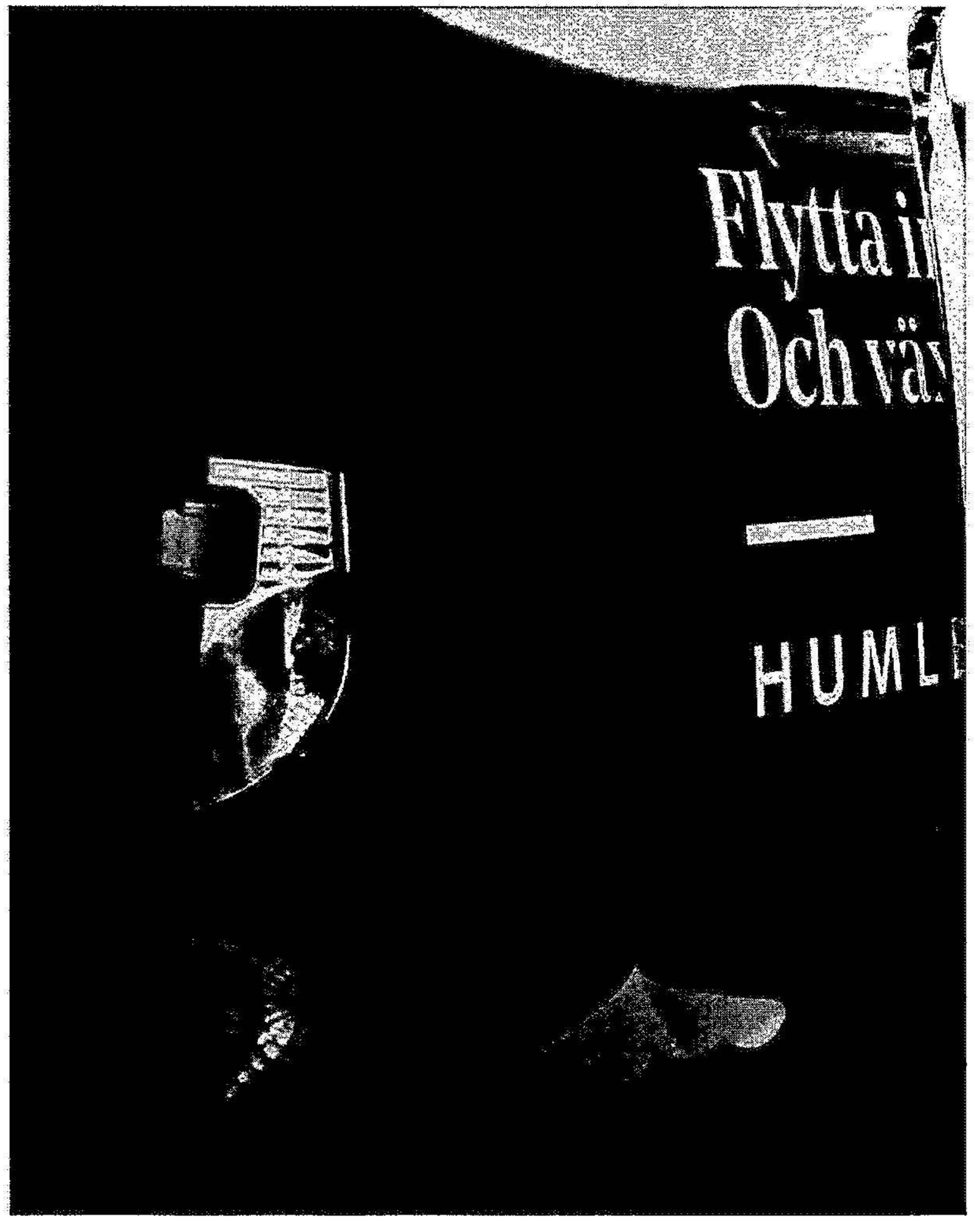
Ständig utveckling och förvaltning
Vi vill skapa platser där man vill vara och dit man vill återkomma. En central del i vårt arbete handlar om att ta hand om äldre byggnader och bevara dess kvaliteter, samtidigt som de med varsam hand anpassas för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet.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

Under 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 Engelbrektsplan 2, där fastigheten återfått dess ursprungliga kulör. Mittemot hittar vi T-House 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.

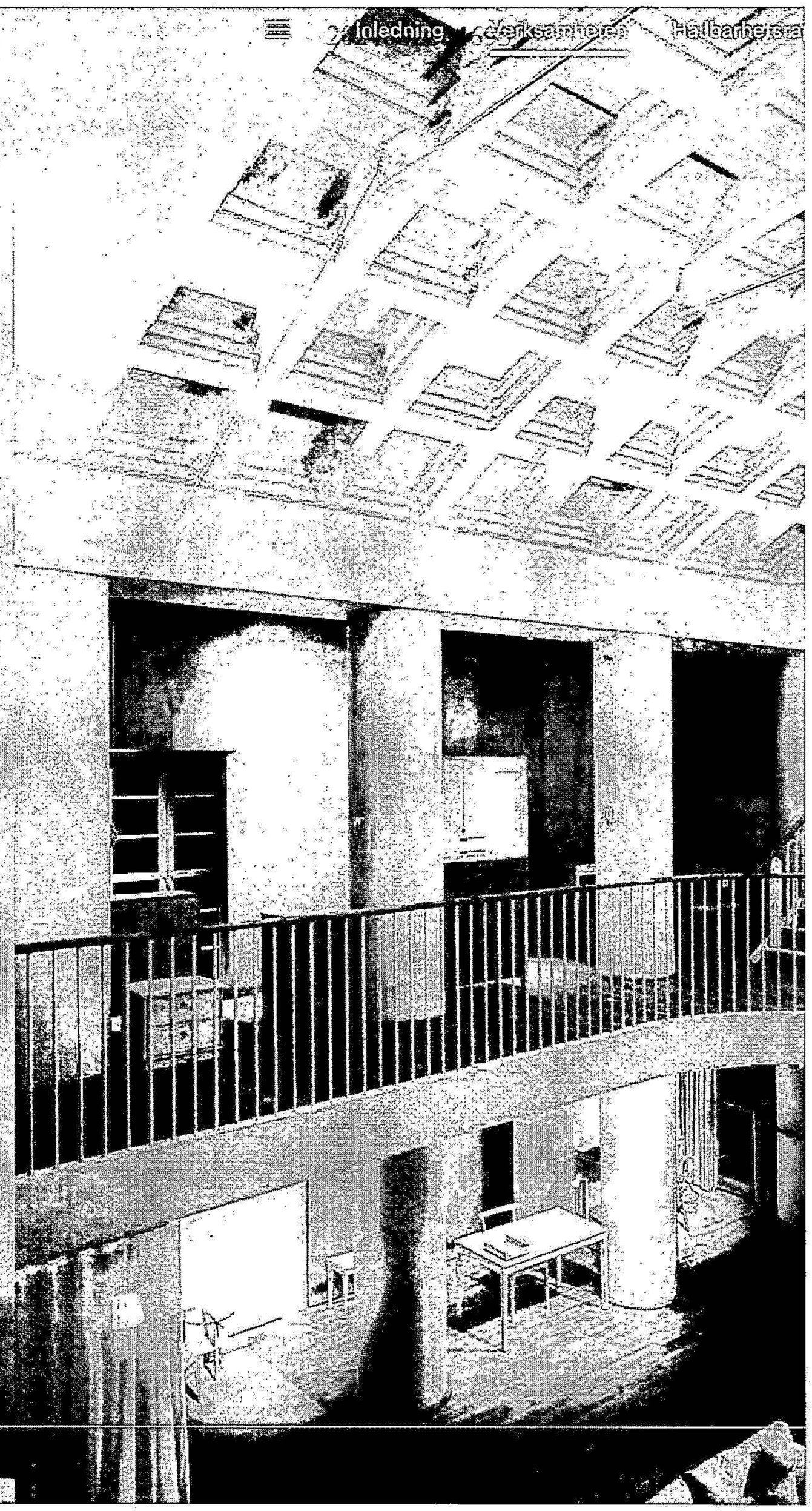
I Hagalund har vi påbörjat renoveringen av en byggnad från 1902 som ursprungligen uppfördes som skola, ett arbete där vi återskapar ursprungliga detaljer som får fastigheten att återfå sin forna glans.

Under 2023 installerades och driftsattes två solcellsanläggningar 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.



Nypremiär för Norrgavel





Humlegården har ägt fastigheten på Birger Jarlsgatan 27 sedan 1999 och samma år etablerade familjeföretaget Norrgavel sin flaggskeppsbutik i byggnaden. Under ett års tid har butiken genomgått en omsorgsfull renovering, där ambitionen varit att återskapa lokalernas tidstypiska detaljer, skapa en fond för Norrgavels sortiment och en butiksupplevelse utöver det vanliga.

– Satsningen är en otrolig förändringsresa, som man sällan ser inom detaljhandeln. Våra trogna kunder kommer att få en ny upplevelse, både varumärkesmässigt och rumsligt. Hela arbetet har skett under överinseende av och med värdefull input från en byggnadsantikvarie och vi har även fått fantastisk stöttning av Humlegården och arkitektbyrån Fojab, som har varit djärva i sitt tankesätt, säger Norrgavels grundare och formgivare Nirvan Richter. ■

Ta del av en längre intervju med Nirvan Richter på humlegarden.se

Projekt

Ett attraktivt kunderbjudande
Vi utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser, där vi ser en långsiktig attraktivitet och en 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.

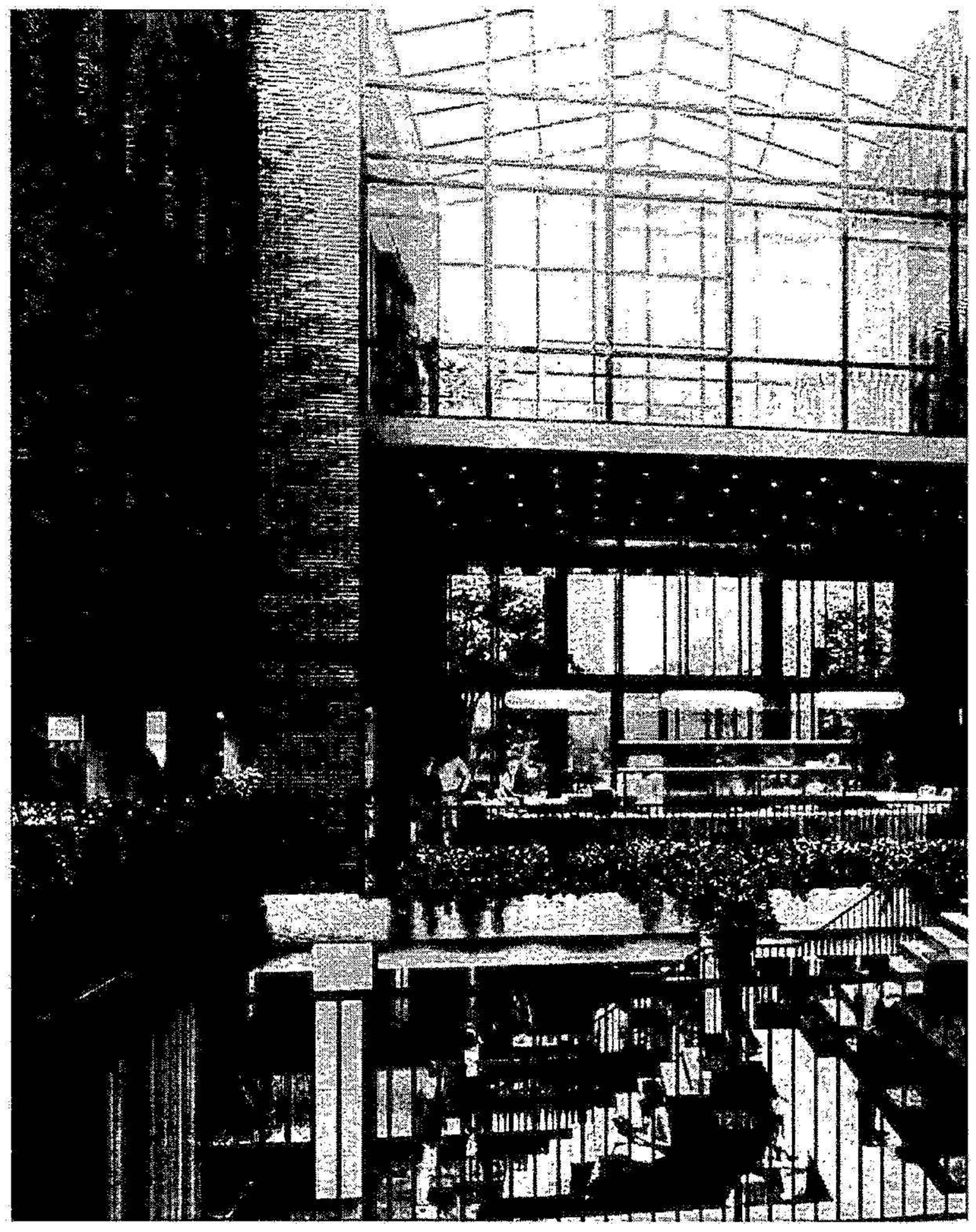
Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade. Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som löpande kan startas inom den kommande 10–15-årsperioden. Det är viktigt för att kunna skapa och säkerställa 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 lokalerna – lika viktigt är kvarteret, atmosfären och sammanhanget i stort. Vi stärker våra områden genom tillskott av service samt en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken.

I det 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 vilja besöka en plats. Folk i rörelse, 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 ”hälsotallriken” som innebär att det finns sju tillstånd som hjärnan behöver befinna sig i under en dag: Fokus, Leka, Umgås, Reflektion, Ladda, Rörlighet och Sömn.

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	Be hyresvärd
Päronet 8[1]	Solna strand	Kontor	
Stenhöga 5[2]	Solna strand	Kontor	
Summa			

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

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

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: Miljöbyggnad, nivå Guld[1)]
- Arkitekt: White Arkitekter, Spik Studios



Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbane-stationen, återfinns fastigheten Päronet 8. Här pågår en omfattande utveckling av byggnaden där Humlegården skapar en inbjudande plats, anpassad för moderna arbets-sätt 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 u
- Inflyttr
- Miljöce
- Arkitek

Kontor med inspiration från hotellvärlden

I december 2023 påbörjades inflyttningen i Origo, beläget i mötet mellan Solna och Sundbyberg. Här erbjuds kontor med stor flexibilitet, välkomnande, gemensamma ytor och ett starkt serviceerbjudande.

– Projektet har präglats av en stolthet över att man inte bara bygger en enskild fastighet. Origo är en central del i ett sammanhang och ett mycket viktigt bidrag till utvecklingen av platsen i sin helhet, säger Avin Faily, Projektchef på Humlegården.

Inspirationen har hämtats från hotellvärlden, och resultatet är något utöver det vanliga.

– Det jag är mest stolt över i projektet är de fantastiska miljöer vi skapat, både utifrån den funktionalitet och upplevelse de bjuder på. Vi har skapat ett hus där våra kunder har allt de behöver för en arbetsdag, men i en helt annan och mer inbjudande kontext än upplevelsen i ett mer traditionellt kontorshus, säger Jens Folkesson, Affärsutvecklare på Humlegården. ■

Ta del av en längre intervju med Avin Faily och Jens Folkesson på humlegarden.se

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.

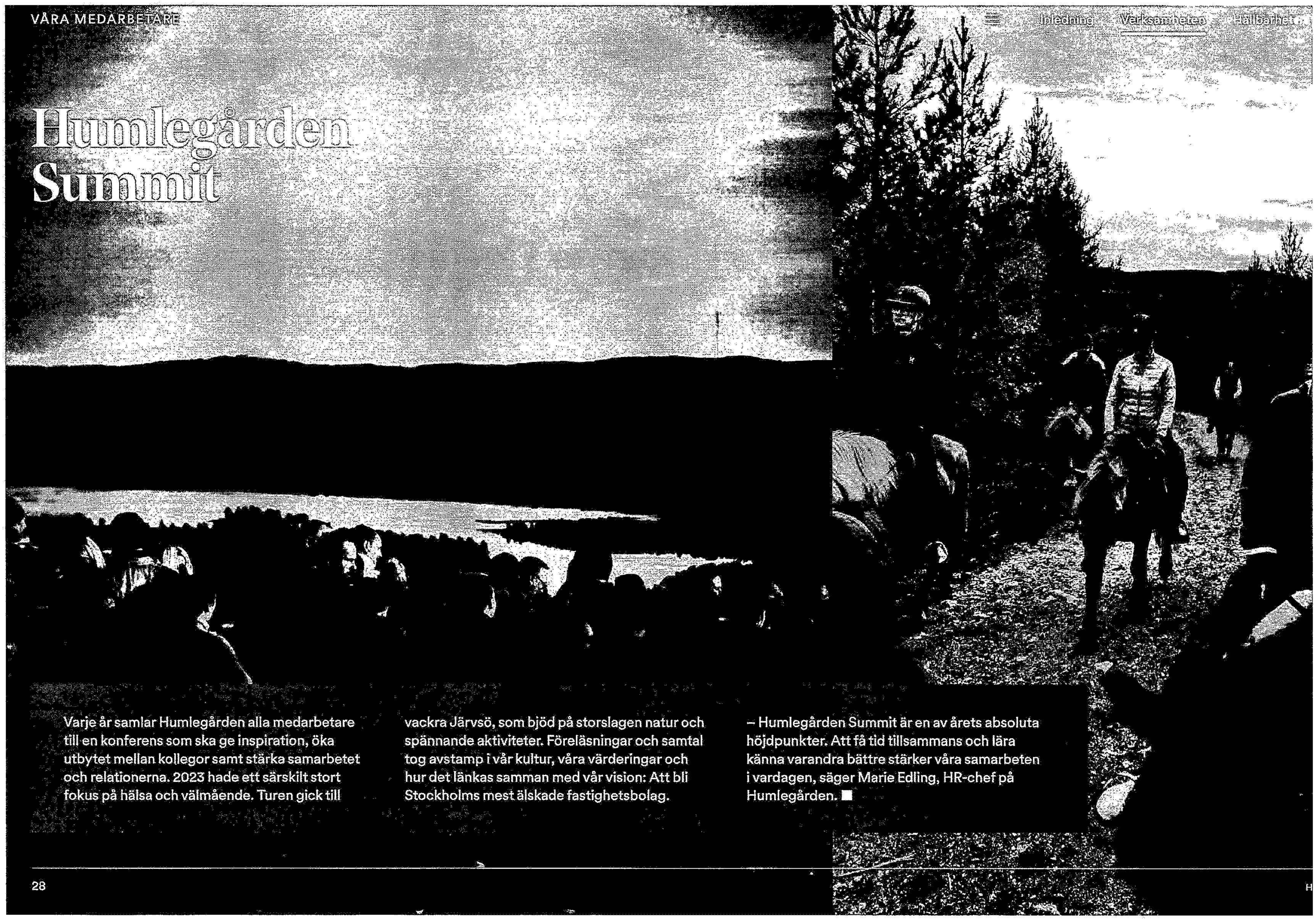
Värdegrunden är också en viktig del i vårt introduktionsprogram. Det första steget påbörjas redan i rekryteringsfasen. Nyanställda bjuds sedan in till en halvdag där de får lära känna bolaget, kulturen och vår affärsstrategi.

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.



Humlegården Summit



Varje år samlar Humlegården alla medarbetare till en konferens som ska ge inspiration, öka utbytet mellan kollegor samt stärka samarbetet och relationerna. 2023 hade ett särskilt stort fokus på hälsa och välmående. Turen gick till vackra Järvsö, som bjöd på storslagen natur och spännande aktiviteter. Föreläsningar och samtal tog avstamp i vår kultur, våra värderingar och hur det länkas samman med vår vision: Att bli Stockholms mest älskade fastighetsbolag.

– Humlegården Summit är en av årets absoluta höjdpunkter. Att få tid tillsammans och lära känna varandra bättre stärker våra samarbeten i vardagen, säger Marie Edling, HR-chef på Humlegården. ■

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 räntemiljön och tillväxtutsikterna för fastighetsbolag ändrats i grunden, då vi sett kraftigt stigande räntor, volatila finansmarknader och en avvaktande kreditmarknad. Efter att Riksbanken höjt styrräntan åtta gånger i rad lät de räntan vara oförändrad i november. De flesta bedömare tror nu att vi nått toppen av räntehöjningarna och att Riksbanken kommer att börja sänka styrräntan under 2024. Det råder dock stor variation i bedömningen om hur tidigt och hur kraftiga räntesänkningarna kommer att bli.

Stark finansiell ställning
Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa det finansiella risktagandet genom att bibehålla en väldiversifierad 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 tydliggöra Humlegårdens ambitiösa målsättningar på hållbarhetsområdet. Det ger Humlegården god tillgång till extern finansiering och ger oss konkurrensmässiga fördelar. Sammantaget gör det att Humlegården står finansiellt starkt i en bransch där andra har stora utmaningar.

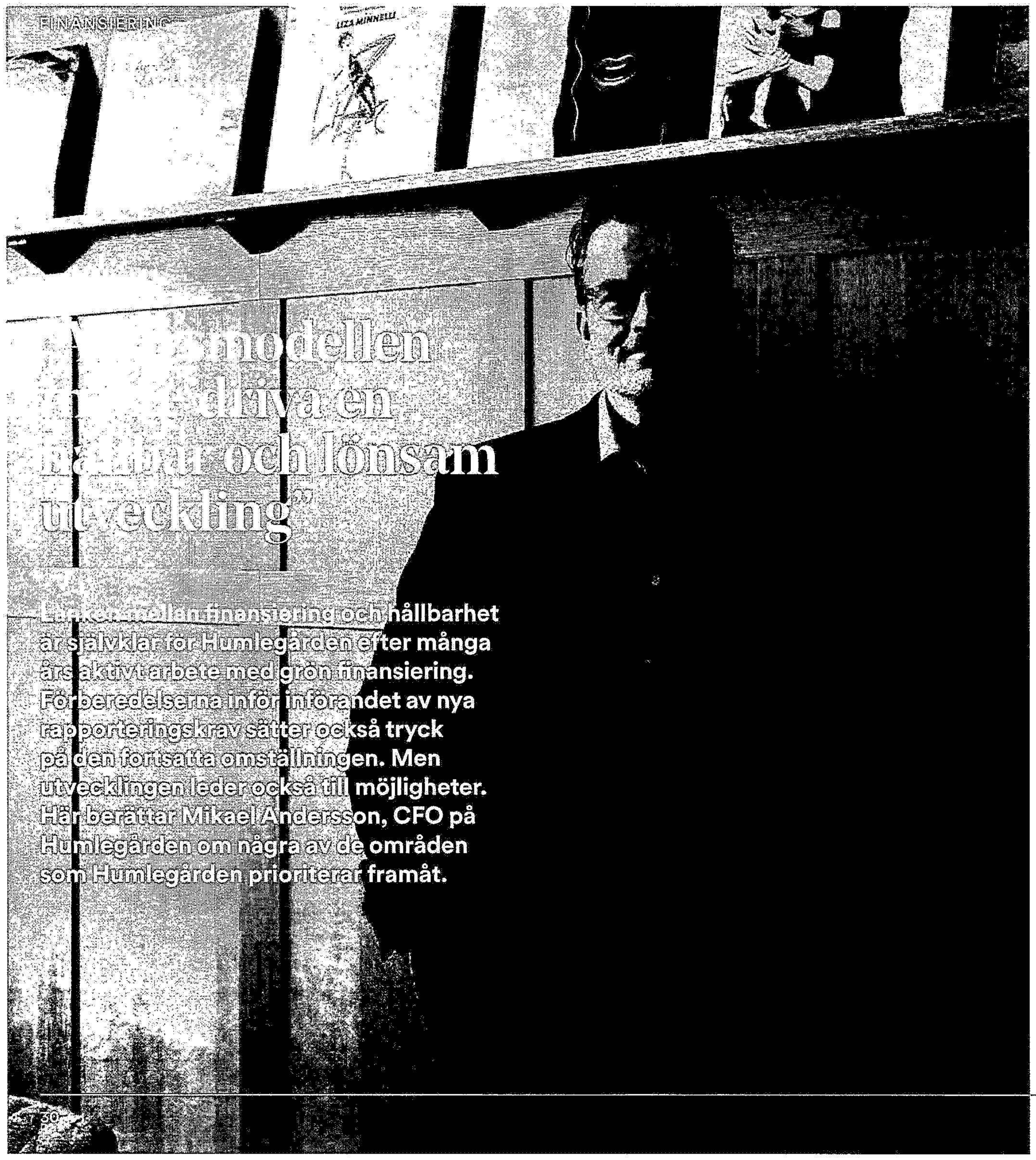
Humlegården har även en god likviditetsberedskap där samtliga låneförfall under de kommande 18 månaderna täcks av bekräftade kreditlöften och kassabehållning. Under 2023 ingicks ett nytt hållbarhetslänkat teckningsåtagande med ägarna om 2 100 mkr.

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

Hållbar c
Humlegå
2017 och
hetslänk
siering oc
ett ramve
adderar t
och erbju
att bidra
rar målsä

Tack vare
grad säkr
rustade fi
ståndskra

För att
finansiell



...modellen ...driva en ...bar och lönsam utveckling”

Länken mellan finansiering och hållbarhet är självklar för Humlegården efter många års aktivt arbete med grön finansiering. Förberedelserna inför införandet av nya rapporteringskrav sätter också tryck på den fortsatta omställningen. Men utvecklingen leder också till möjligheter. Här berättar Mikael Andersson, CFO på Humlegården om några av de områden som Humlegården prioriterar framåt.

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 aspekter av verksamheten. Det handlar inte bara om att bygga och förvalta hållbara fastigheter utan affärsmodellen måste driva 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 innebär det att använda

ny teknik
effektivis
upplevels
överväga
med avka
skapar vi
bygga hå
med andı

**Vilka san
är viktiga**
Utöver et
heter och
arbetare
lär genon
och behå
Vi arbeta
arbetspla
och motiv

Att bli v
Därför str
hyresgäs
anpassac
fastighets
befintliga
ningar, oc
upplevels
Vårt mål i
vara en kı

Ta
Mil



Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar

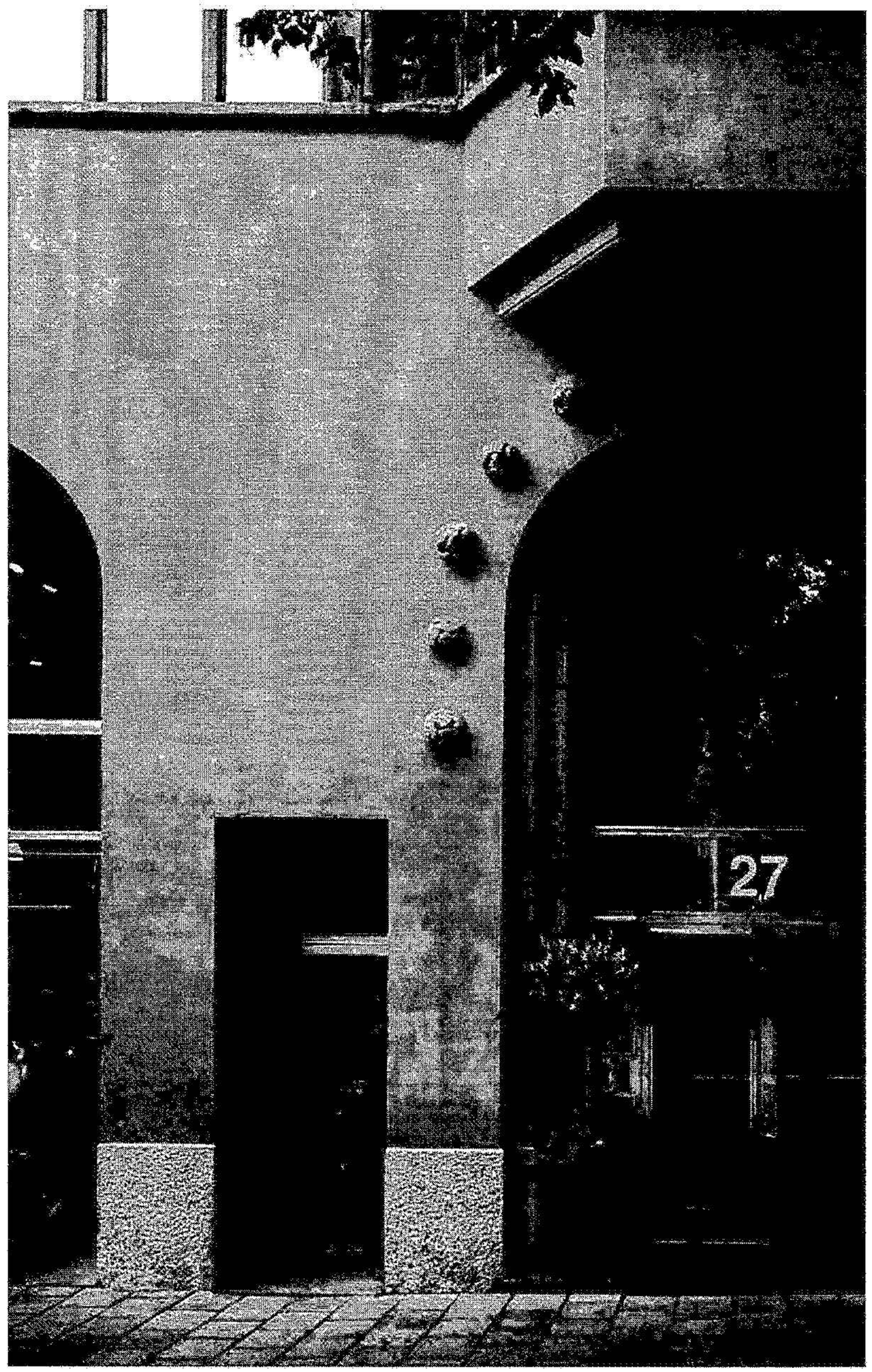
Om hållbarhetsrapporten

Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning 2023 inkluderar Humlegårdens hållbarhetsrapport för 2023 som möter kraven i årsredovisningslagen (ÅRL) om hållbarhetsrapportering. Från och med 2024 rapporterar vi vår 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 revisorns yttrande om att en hållbarhetsrapport upprättats enligt ÅRL finns på sidan 88. Humlegården rapporterar årligen om hållbarhetsarbetet och redovisningen för 2023 är vår åttonde hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen har samma 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 för denna hållbarhetsrapport gällande väsentlighetsanalys på humlegarden.se/analys



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.



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 adresserar bland annat de väsentliga hållbarhetsaspekterna anpassning till klimatförändringar, begränsning av klimatförändringar, energi, biologisk mångfald, materialanvändning och cirkulära lösningar, avfall, hälsa, säkerhet och jämställdhet för egna anställda och arbetare i värdekedjan. Policyn fastställs av styrelsen och omvärderas årligen.

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

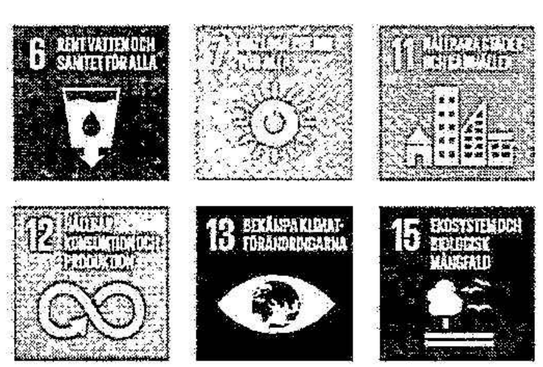
Hållbarh
Humlegå
Styrelsen
kunderna
styrelse h
hetspåve
ansvarig.
driva och
de beslut
rådet. Hå
hållbarhe
Humlegå
ställs stra
godkänn
av affärsp
I hållba
arbetet u
berörda a
hållbarhe
respektiv
kring resu
resultate
respektiv
kvartalsra
incidente
får styrel
på releva
utbildnin

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
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 stadsmiljöer där människor o företag vill vara och kan utve
Mål/KPI:er	• 100 procent grön och hållbar finansiering • 100 procent av våra nya leverantörer ska signera uppförandekod och hållbarhetsutvärderas genom självskattningsenkät	• 100 procent av våra förvaltade fastigheter ska miljöcertifieras • Vi ska uppnå klimatneutralitet i hela verksamheten senast år 2045, och halverad påverkan 2030 • Vi ska minska energianvändningen med 32 procent till år 2030 med basår 2019 • 100 procent av våra projekt ska följa cirkulära principer 2030	• Kundenkät kring trygga mi • 100 procent av våra aktivt förvaltade fastigheter ska en tillhörande ekologi- och klimatriskutredning

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 ett 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 god
väsentlig
av Humle
kommer
nuerligt f
de väsen
2023 t
väsentlig
Humlegå
planer.

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 driftutgifter omfattas till fullo av taxonomin då de har kunnat hänföras till beskrivningen av ekonomiska aktiviteter som finns listade inom bygg- och fastighetsbranschen. Dessa aktiviteter är för 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 fastställda 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 bedöms 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 fastigheterna 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, finansieras 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 ekologiutredningar 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, Anpass-

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

ning till k
fastighet
de fysiska
för verksa
åtgärder.

Minimisk
Vår bedö
uppfyller
vi under 2
kring det
För att
ska en ve
för multir
för företa
åtgärder
antikorru
rättighet
identifier
negativ p
Humle
riktlinjer
bland ann
arbeta me
säkerstäl
företag a
Global C
pektera i
Vi tillämp
leverantö
respekter
främja fri

förekomma. Alla nya leverantörer utvärderas och signerar uppförandekoden för leverantörer. Bolagets leverantörer följs upp årligen med avseende på miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt i enlighet med Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled och Fastighetsägarnas Uppförandekod. På så sätt kan vi identifiera och följa upp eventuella negativa konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår värdekedja.

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

Humlegården har även en visselblåsarfunktion för att fånga upp eventuella oegentligheter både inom vår verksamhet samt i vår värdekedja. Under 2023 har inga rapporter inkommit om oegentligheter gällande våra egna regler och riktlinjer eller brott mot lagar och sanktioner.

Bolagets riktlinjer och policyer ses över och uppdateras minst en gång per år. 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 motsvarar 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 driftutgifter omfattas kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion och syfte. För Humlegården innebär det att vi inkluderar posten Underhållskostnader i koncernens resultaträkning, se sidan 63.

Både kapital- och driftutgifter enligt definitionerna 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 väsentligt bidrag								Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)			
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN															
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter															
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	335	18%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		335	18%	18%	0%	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Varav omställningsverksamheter		0	0%	–						–	–	–	–	–	–
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)															
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL						
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1557	82%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL						
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1557	82%	82%	0%	–	–	–	–						
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		1892	100%	100%	0%	–	–	–	–						
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN															
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%												
TOTALT		1892	100%												

Kapitalutgifter

Räkenskapsår 2023

Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapital-utgifter	Andel av kapitalutgifterna, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald
				J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
		Mkr	%												
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN															
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter															
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	1	0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–
Tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	2	0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	167	17%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		170	17%	17%	0%	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–
Varav möjliggörande verksamhet		3	0%	0%	0%	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–
Varav omställningsverksamhet		0	0%	–						–	–	–	–	–	–
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)															
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL						
Förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	820	83%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL						
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		820	83%	83%	0%	–	–	–	–						
A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		990	100%	100%	0%	–	–	–	–						
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 väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)					
Ekonomiska verksamheter	Kod	Drifts-utgifter	Andel av driftsutgifter, år 2023	Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN															
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter															
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2	11%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		2	11%	11%	0%	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–
Varav möjliggörande verksamhet		0	0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Varav omställningsverksamhet		0	0%	–						–	–	–	–	–	–
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)															
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL						
Förvärv och ägande av byggnader	CCM & CCA 7.7	18	89%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL						
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		18	89%	89%	0%	–	–	–	–						
A. Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		21	100%	100%	0%	–	–	–	–						
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN															
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%												
TOTALT		21	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.
- 2030 ska alla lokalanpassningar 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 kontinuerligt redovisa och förbättra hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Dessutom ger det oss bättre ekonomiska villkor. Vår målsättning avseende 100 procent grön och hållbar finansiering uppnåddes redan 2021. Under 2023 har vi flyttat fram våra positioner ytterligare, genom att ta fram ett hållbarhetslänkat ramverk och uppdatera vårt gröna ramverk. 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 främst kopplad till vår värdekedja (scope 3) i form av materialanvändning vid ny- och ombyggnation. 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.

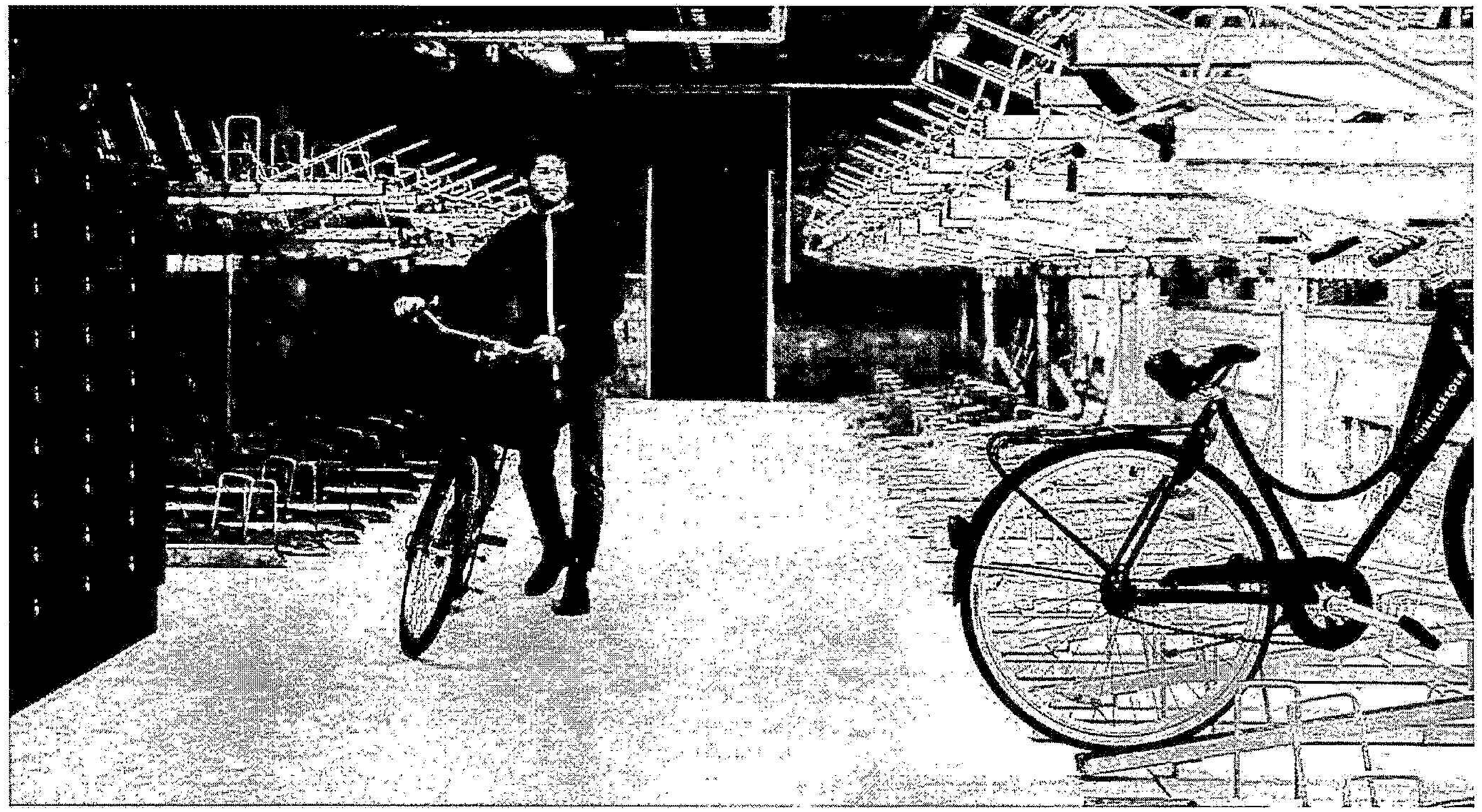
Målsättningen är att minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent till 2030, jämfört med 2019. Målet 2023 är en minskning med 18 procent. Utfallet uppgick till minus 10 procent, vilket innebär att målet inte uppnåtts. Det beror främst på att ett större utvecklingsprojekt avslutats under 2023 samt att ett större antal lokalanpassningar och underhållsprojekt 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 ännu tydligare åtgärder för att nå våra klimatmål.

Omställningen mot en cirkulär ekonomi är en central del i vår strävan mot klimatneutralitet. Under 2023 påbörjade vi implementeringen av våra cirkulära principer, med stöd av processer och riktlinjer som beskriver de nya arbetssätt och moment som krävs. Det första cirkulära projektet avslutades vid årsskiftet, då Brunswick Real Estate flyttade in i sina lokaler på Brunnsgatan 2. Genom våra cirkulära principer minskade vi vår klimatpåverkan med 45 procent jämfört med en mer traditionellt utförd lokalanpassning. Målsättningen för 2023 var att 5 procent av ny- och ombyggnadsprojekten som påbörjades och slutfördes 2023, skulle vara genomförda enligt cirkulära principer. Utfallet uppgick till 56 procent, vilket innebär att vi överträffade målet med god marginal.

Resan m

Målsättn
32 proce
vårt arbe
med syft
att minsk
tiga ener
fastighet
Vi har äv
ning där
såväl effe
minskade
fastighet
fastighet
en minsk
9 procen
minskade
flera initi
övergripa
har vi des
projekt s
när dessa

Strukture
Hanterin
central fr
underlag
med att v
las. Unde
som syfta
samt kva



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 rörelsestyrda belysningssystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av miljörum, cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten. Utöver byggnaden certifierar vi även vår förvaltning, vilket bland annat innebär en kontinuerlig förbättring av vår drift och våra rutiner ur ett hållbarhetsperspektiv, samt förbättring av vår hållbarhetskommunikation till våra hyresgäster.

Under 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.

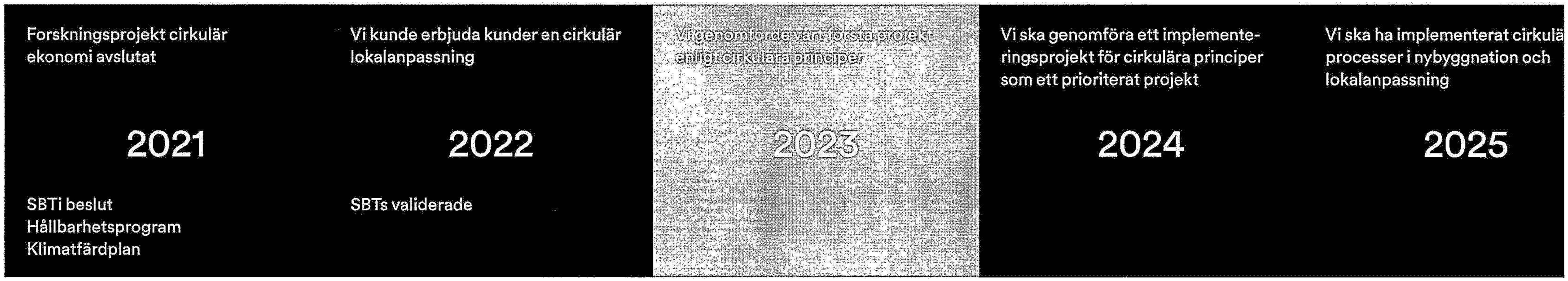
Ekologiutredningar
Ekologiutredningar är ett viktigt verktyg i arbetet med närmiljön, biologisk mångfald och klimatanpassning av våra fastigheter. Utredningen innehåller bland annat riskbedömning och förslag på åtgärder i enlighet med Mål 2, Anpassning till klimatförändringar, i EU:s taxonomiförordning. 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 förmedlas till våra kunder via vår hemsida.

För att mi
varmvatt
för att säk
efter att r
het. Våra
ligger int
som sker
avloppsv
leverantö
Humlegå
mönster
lagrar vi s
ningar oc
och toale
Under
för att mi
våra hyre
med frak

Vår klimatfärdplan

Viktiga milstolpar till 2030



Implementering av krav, processer, delmål och aktiviteter i verksamheten

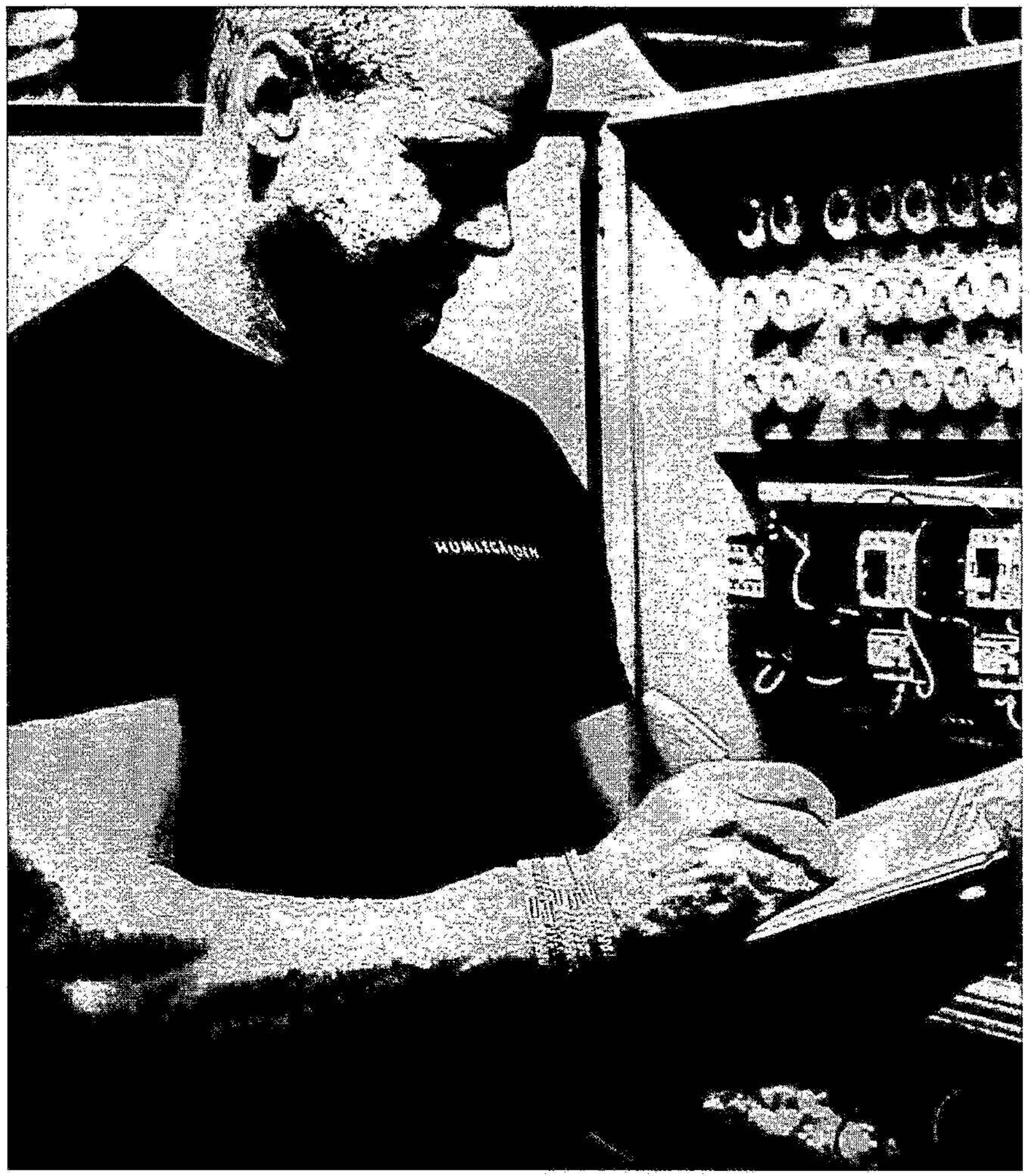
För att nå vårt långsiktiga mål om att vara klimatneutrala senast år 2045 har vi identifierat tre viktiga områden som tillsammans bildar vår Klimatfärdplan:

- 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 mål om 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 resursutt ekonomi att alla lo föras enli delmålen metodik i rade ett a mål, både har vi påb i våra pro



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 förnyelsebara källor	100	100	100
Fjärrvärme[1]	29 906,4	28 013,2	34 394,2
Fjärrvärme, (kWh/kvm)	51,7	51,0	54,0
Andel fjärrvärme från förnybara källor	91,9	91,0	92,9
Fjärrkyla	7 876,6	8 797,1	8 250,2
Fjärrkyla, (kWh/kvm)	13,6	19,0	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. Värmen är graddagskorrigerad. 2023 års värden är justerade för jämförbarhet. Avser fastigheter som varit i Humlegårdens ägo i två kalenderår och där förbrukningsstatistik finns för motsvarande år.

[2] Inkluderar fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla.

Humlegården har ingen försäljning av energi.

Under 2023 har vi minskat vår totala energiförbrukning med 3,5%. Jämfört med basåret 2019 är det en minskning med 9,2%. Minskningen är lägre än Humlegårdens målsättning, men variationer mellan åren förekommer och den nuvarande målsättning kvarstår.

Vattenanvändning

Total vattenanvändning, Kbm
Vattenanvändning, Kbm/kvm

Humlegården lagrar små volymer av dagvatte tabell.

Humlegården anger vattenanvändning i Kbm

Humlegården har inte verksamhet i områden i inte redovisas.

Vattenanvändningsdata för 2022 och 2021 har

Avfall

Återvunnet avfall, ton
Avfall till energiåtervinning, ton
Avfall till deponi, ton
Farligt avfall, ton

Läs mer på humlegarden.se/hallbarhet

Totalt växthusgasutsläpp, fördelat på scope 1–3

Scope	Aktivitet	2023 ton CO2e	2023 kg per m²	2022 ton CO2e	2022 kg per m²	2021 ton CO2e	2021 kg per m²
Scope 1, direkta utsläpp							
	Köldmedier[1]	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	6,7	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[2]	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fjärrvärme[3]	841,3	1,5	781,0	1,4	711,4	1,4
	Fjärrkyla[3]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Totalt scope 1 + 2 (anläggningsbaserad metod, exkl. biogent kol)	**1 039,8**	**1,9**	**901,3**	**1,6**	**834,3**	**1,6**
	Totalt scope 1 + 2 (marknadsbaserad metod, exkl. biogent kol)	**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	945,9	1,8
	Övriga inköp	2 233,4	4,0	2 154,2	3,9	2 076,4	4,0
– Kat 3	Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	261,2	0,5	238,9	0,4	316,7	0,6
– Kat 5	Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	662,3	1,2	544,7	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	499,5	1,0
	Hyresgästernas energianvändning	269,8	0,5	266,4	0,5	124,8	0,2
Delsumma scope 3	Scope 3	**5 959,9**	**10,6**	**5 102,3**	**9,3**	**4 304,9**	**8,2**
	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**	**5 907,8**	**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 projekt slutredovisas. Vid fördelning av respektive projekts klimateffekt över projektets löptid blir de totala växthusgasutsläppen för 2019, scope 1–3, 17,2.
Under 2023 har vårt klimatavtryck ökat med 19%. Jämfört med basåret 2019 har vi en minskning med 10%.

[1] Redovisad intensitet avser total LOA för Hu
har värdet 0,0 är värdet lägre än en decimal
redovisas ej per total LOA då detta ej ska bl

[2] Avser energiomvandlingen. Övriga uppströ
aktiviteter".

[3] Avser 2022 års utsläpp då köldmedier rapp

Basår 2019 är valt för Humlegården. Detta då
hållbarhetsmål.

Baseras på verklig förbrukning, inkluderar sco

Ökade utsläpp för energi beror dels på ökade
ras på verklig förbrukning och inte är korrigeri

Alla utsläpp anges som koldioxidekvivalente
och kvävedioxid.

Källa till emissionsfaktorer

Scope	Aktivitet	Kommentar källa/emissionsfaktor
Scope 1	Köldmedier	EF per köldmedia, Källa: www.Alltomfgas.se
	Service- och förmånsbilar	Servicebilar: 100% el. EF el: 0 g CO2e/kWh. Källa DEFRA. Förmånsbilar EF: Schablon per bränsletyp multiplicerat med antal körda km i tjänst
	Förbränning av fossila bränslen	2023: EF: Bränsleolja: S1: 2540,16 (g CO2e/l), S3:530,78 g/l. Källa NVV. Diesel S1:2512,06 (g CO2e/l), S3:611,01 (g/l), källa: DEFRA (2023)
Scope 2	Fjärrvärme	Norrenergi 2 g CO2e/kWh, Exergi 54 g CO2e/kWh
	Fjärrkyla	Norrenergi 0 g CO2e/kWh, Exergi 0 g CO2e/kWh
	Elektricitet, location based	Vattenfall: 6 g CO2e/kWh
	Elektricitet, market based	Vattenfall: 0 g CO2e/kWh
	– varav service- och förmånsbilar	*Beräknat på Market-based: 0 g CO2e/kWh, källa: Vattenfall*
	Totalt scope 1 + 2 (anläggningsbaserad metod)	
	Totalt scope 1 + 2 (marknadsbaserad metod)	
Scope 3	– Kat 1 Materialförbrukning, lokalanpassningar	Schablonberäknat utifrån antal ombyggda kvm. EF: 43,75 kg CO2e/kvm. Källa: Klimatberäkning av lokalanpassningar 2019 i BM
	Övriga inköp	Kostnadsbaserade utsläppsfaktorer från SCB och UK BEIS omräknat till svensk köpkraftsparitet
	– Kat 3 Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	Norrenergi: FJV 2 g CO2e/kWh, FJK 0 g CO2e/kWh. Exergi: FJV 4,2 g CO2e/kWh, FJK 0,6 g CO2e/kWh. Vattenfall: El: 1,29 g CO2e/kWh
	– Kat 5 Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	EF: 15,8 kg CO2e/kvm. Källa: sammanställning av avfall för 2019 års lokalanpassningar. Schablonberäknad för antal ombyggda kvm 2023
	– Kat 6 Flygresor	24 flygresor under 2023
	– Kat 13 Avfall från hyresgäster	Avfallsstatistik (kg) från Sthlm stad och EF Brännbart avfall (EWC 191210): 428,48 kg CO2e/ton (källa: IVL). Solna stad: Schablonberäknat utifrån CO2e/kvm för fastigheter i Sthlm stad då Solna ej anger vikt i sin statistik. STENA utsorterat avfall – EF: STENAs EF. 2019 års klimatberäkning ej jämförbar, beräknades på antal kärl och ej vikt
	Hyresgästernas energianvändning	Avser den hyresgästenergi som levereras via oss. Hyresgäster med egna avtal ej inkluderade i statistiken. EF: 1,36 g CO2e/kWh

Sociala upplysningar

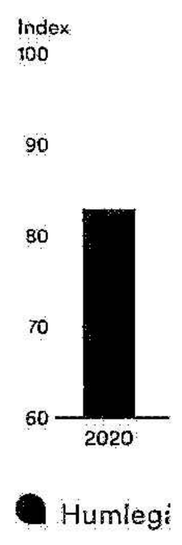


Medarbetare

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 värderingar, uppförandekoden, mål, handlingsplaner och utvecklingsområden, hälsa och arbetsmiljö. Under året genomförde 100 procent av våra medarbetare medarbetarsamtal.

Främja en hållbar livsstil
Alla Humlegårdens medarbetare erbjuds förmåner såsom friskvårdsbidrag och massage. Vi är anslutna till ett kollektivavtal och alla medarbetare omfattas av pensionsförmåner och erbjuds individuell sjuk- och livförsäkring, 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 Humlegårdsparken.

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 genomför vi en årlig



[1] 2020 definie
ledarkriterie

medarbe
fram han
vill skapa
därför de
arbetsmi
upplevs s
uppgick t
benchma
samt upp

20240626104707

”Alla medarbetare genomgick en grundläggande utbildning i arbetsmiljö under året.”

med ett index på 80 (79). Resultatet av medarbetarundersökningen jämförs även mot fastighetsbranschens resultat, där Humlegården ligger på en högre nivå än benchmark i 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 förutsättningarna för våra kunder och en inspirerande och utvecklande bolagskultur. Vi vill spegla dagens samhälle 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 inom vissa yrkeskategorier, såsom fastighetstekniker. På ledningsnivå är det sju kvinnor och åtta män, varav företagsledningen bestod av fyra kvinnor och två män. Styrelsen bestod av en kvinna och fem män.

Inom Humlegården råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. Vi vill skapa en trygg, inkluderande, rättvis och hållbar bolagskultur, med hjälp av verktyg såsom en stark värdegrund, tydliga riktlinjer och policyer samt en visselblåsarfunktion. Under året inkom inga anmälningar om oegentligheter, trakasserier eller diskriminering.

Hälsa och säkerhet för våra anställda

Det är viktigt för Humlegården att skapa en hälsosam och säker arbetsplats. Våra rutiner för hälsa och säkerhet omfattar alla medarbetare. Vi fokuserar på att arbeta förebyggande med alla medarbetares hälsa genom att alltid behandla det i utvecklingssamtalen. Det är ett viktigt verktyg för att kunna sätta in åtgärder om det skulle behövas. Vi har även möjlighet att vid behov koppla in vår externa företagshälsovårdsförsäkring för förebyggande åtgärder och rehabiliteringsåtgärder kopplat till den fysiska samt organisatoriska och sociala arbetsmiljön.

Utgångspunkten i det systematiska arbetet med hälsa och säkerhet är de lagstadgade 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. Humlegården har en arbetsmiljökommitté, bestående av HR-chef, HR-koordinator och skyddsombud, som sammanträder fyra gånger om året. Alla medarbetare har möjlighet att delta och medlemmar i arbetsmiljökommittén genomför även en utvidgad utbildning med fokus på arbetsmiljö. Arbetsmiljökommittén genomför en årlig skyddsrond vid våra kontor i Stockholm och Solna för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Om avvikelser framkommer i skyddsronderna dokumenteras det av arbetsmiljökommittén i samband med besiktningar och rapporteras internt där även vidtagna åtgärder dokumenteras. Rapporter från skyddsronderna och regler för arbetsskydd rapporteras till HR-chefen som i sin tur rapporterar till ledningsgruppen. Under 2023 inträffade tre tillbud. Inget av dessa ledde till någon sjukskrivning, men i ett fall till läkarvård.

Det är viktigt att Humlegården får information om medarbetare upplever 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, närmsta chef, krisledare, Humlegårdens skyddsombud, annan person

i arbetsm
Inkomna
ning utifr
och faror
ella repre

Hälsa oc
På de byg
en centra
fram och
och proje
ordnare f
ansvaret
Vår ambi
ska geno
arbetspla
avvikelse
riktlinjer
eller rör s

Hållbarhetsdata

Personalomsättning

	2023		
	Antal	Andel kvinnor (%)	Andel män (%)
Totalt antal nyanställda under året	19	63	37
< 30 år	4	50	50
30–50 år	11	64	36
> 50 år	4	75	25
Totalt antal avslutade anställningar under året	9	33	67
< 30 år	0	0	0
30–50 år	3	33	67
> 50 år	6	33	67

Under året har 19 rekryteringar genomförts, varav 5 är nyinrättade roller, de andra är ersättningsrekryteringar. Ingen rekrytering avser ersättning for pensionsavgång.

Personalomsättning för Humlegården 2023 är 9,9%.

	2023		
	Kvinnor	Män	Totalt
Genomförda medarbetarsamtal	44	47	91

Humlegården redovisar inte medarbetarsamtal uppdelat på yrkeskategori eftersom alla medarbetare inom alla yrkeskategorier ska genomföra minst ett medarbetarsamtal per år.

Antal arbetsrelaterade skador

Sjuk- och olycksfallsstatistik	2023	2022
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	1,22	1,78
Antal arbetsplatsolyckor	0	0
Antal tillbud	3	1

Nyckeltalen är valda med hänsyn till verksamhetens karaktär, där sjukfrånvaro och olycksfallsstatistik bedöms vara det mest relevanta. Humlegården har inga dödsfall eller arbetsrelaterade skador med allvarlig konsekvens. I och med att det inte finns några skador rapporteras inte frekvensen. Tillbuden avser skador till och från arbetet.

Höghöjdsarbete har genom riskbedömning fastställts som den största arbetsrelaterade faran som utgör stor risk för allvarliga skador för våra medarbetare. Utbildningsinsatser används för att minska risken kopplat till höghöjdsarbete.

Då verksamheten endast är baserad i Stockholms län rapporteras inte statistik per region. Informationen inkluderar alla anställda.

Medarbetare som inte är anställda

Medelantal under året	2023	2022	2021
Totalt antal arbetare som inte är anställda	20	18	14

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

Mångfald i ledning och bland medarbetare

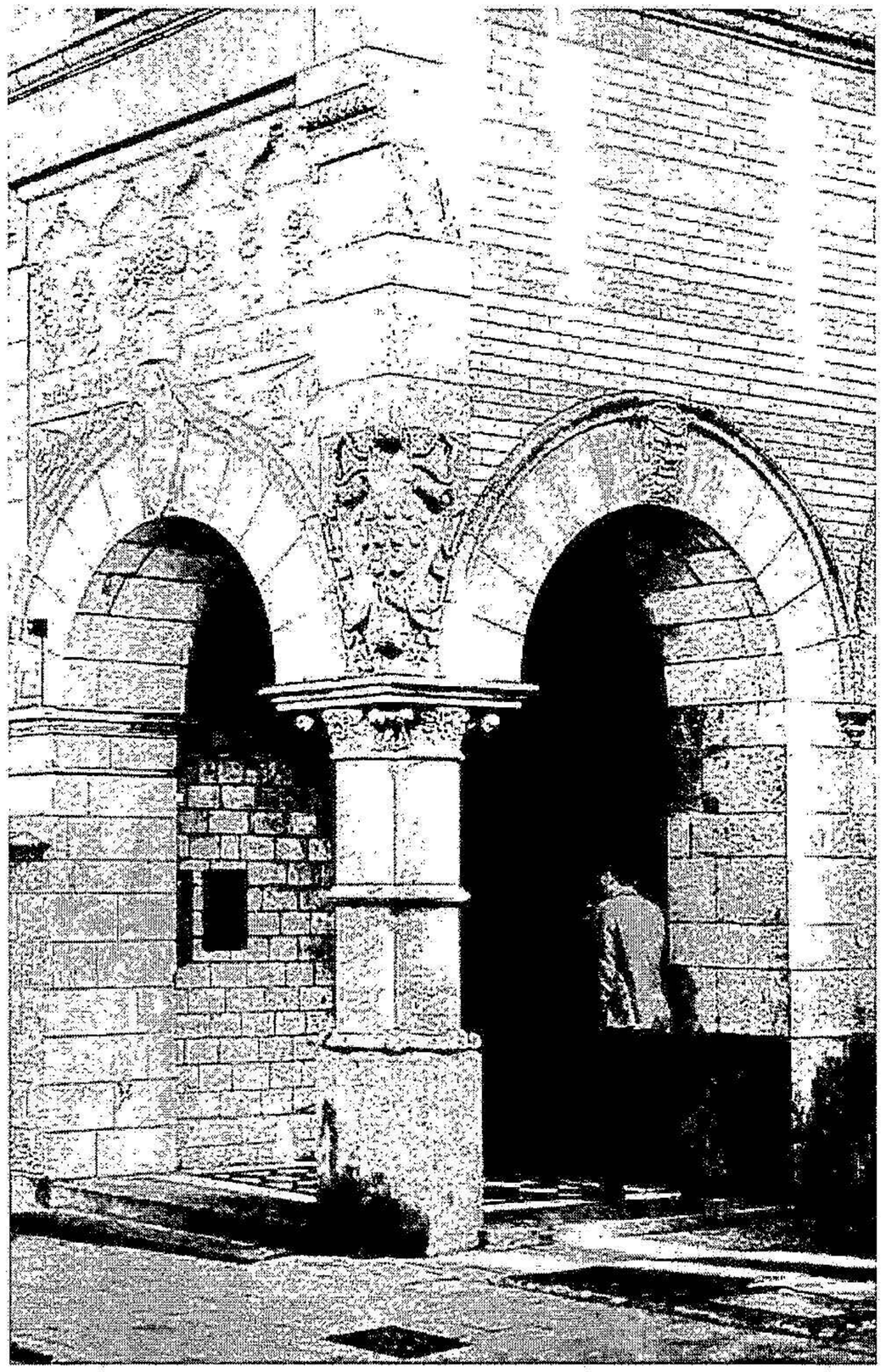
	2023		20
	Antal	Andel kvinnor (%)	Antal
Styrelse			
< 30 år	–	–	–
30–50 år	–	–	–
> 50 år	6	17	6
Ledning			
< 30 år	–	–	–
30–50 år	3	100	3
> 50 år	3	33	3
Övriga anställda			
< 30 år	4	50	1
30–50 år	44	55	48
> 50 år	37	41	38

Antal anställda

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

Humlegården särredovisar inte timanställda då dessa ingår i visstidsanställda. Vid summering av totalt antal ar

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. Visselblåsartjänsten 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 visselblåsartjänsten kan användas. Det går att rapportera öppet eller anonymt genom en extern kanal med hög informationssäkerhet, och en utredning genomförs sedan av HR-chef och Chefsjurist.

Det är viktigt att alla medarbetare förstår innehållet i vår Uppförandekod och syftet med vår visselblåsartjänst, 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 miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt i enlighet med Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled och Fastighetsägarnas Uppförandekod. På så sätt kan vi identifiera och följa upp eventuella negativa konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår värdekedja.

Genererat

Skapat eko
Intäkter
Fördelat ek
Rörelsekos
Löner och e
Betalning ti
Betalning ti
Behållet ek

GRI-index

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

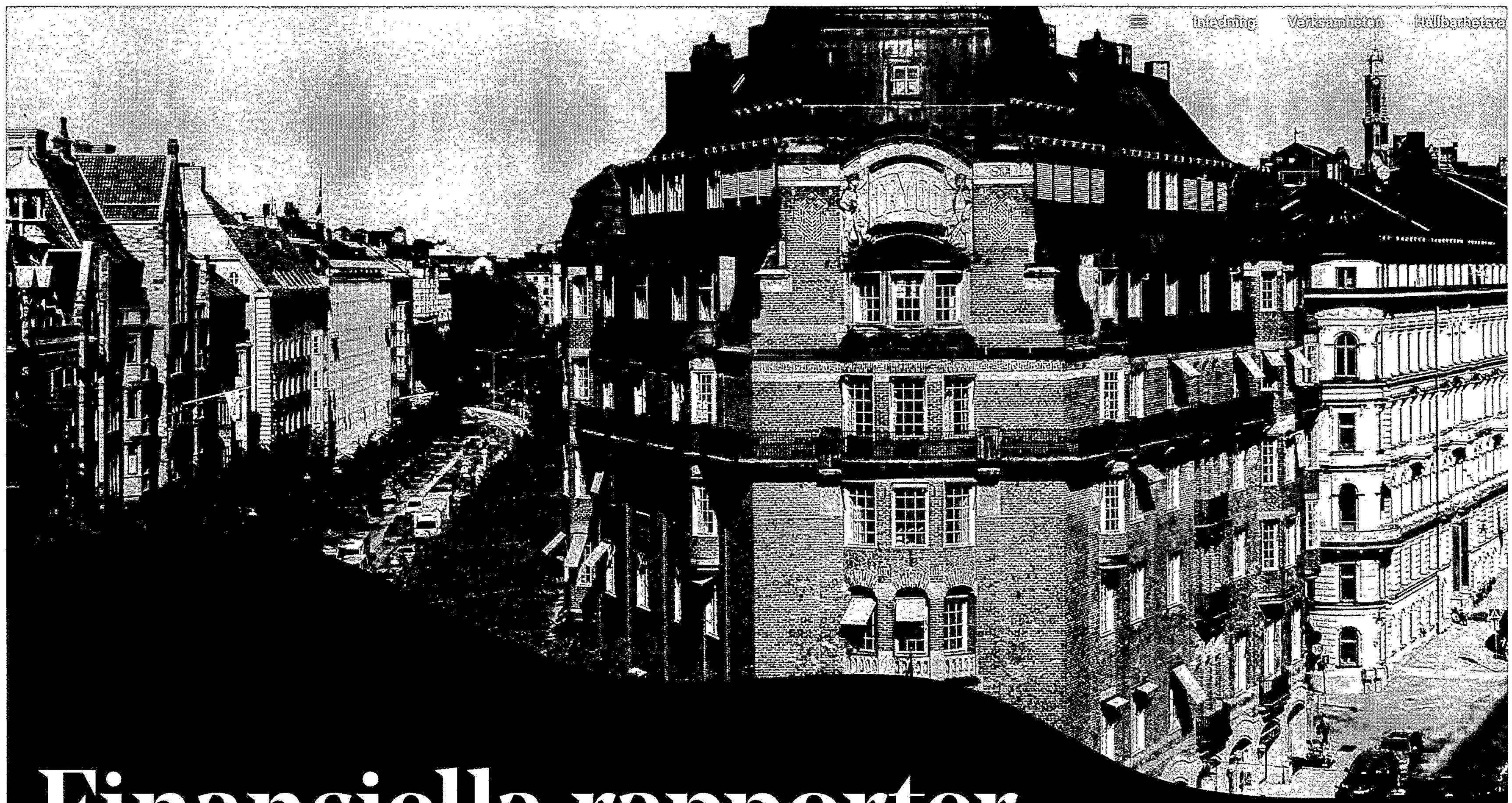
GRI Universal Standards 2021	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
Generella upplysningar						
Organisationen och redovisningsprinciper	2-1	Detaljer om organisationen	54			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	32			
	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, 24, 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	95			
	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 kompensationsförhållande		2-21	Informa-tion otill-gänglig	Informationen saknas 2023. Vi förbereder for rapportering av upplys-ningen nar det blir lagkrav.

GRI Universal Standards 2021	Upp-lysning	Upplysningens namn
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar
	2-28	Medlemskap i organisationer
Intressentengagemang	2-29	Metod för intressentengagemang
	2-30	Kollektivavtal
Väsentliga frågor		
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor
	3-2	Lista på väsentliga frågor
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi		
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor
	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde
GRI 205: Antikorruption 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder

20240828804789

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



Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition	54
Risker och riskhantering	57
Räkningar – Koncernen	
Resultaträkning och rapport över totalresultatet	63
Balansräkning	64
Förändringar i eget kapital	65
Kassaflödesanalys	66
Räkningar – 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

Årsredo
Revisior

Innehåll

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 väl positionerad fastighets- och projektportfölj på den växande Stockholmsmarknaden. Vi ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp. Humlegården har 26 ägare, samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv.

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

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

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

Projekt
Humlegården utvecklar fastighetsbeståndet kontinuerligt genom nybyggnationer och utveckling av befintliga fastigheter. Under våren 2023 slog restaurang Rummel upp portarna i våra kvarter i Hagastaden. Restaurangen är belägen i en spektakulär paviljong i trä och utgör en del i vår satsning Norra Station. I december 2023 påbörjades inflyttningen i Origo i Solna strand, fastigheten Stenhöga 5. 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 samma stadsdel pågår även utvecklingen av fastigheten Päronet 8, Greenhouse. Här moderniseras en befintlig fastighet med målet att skapa flexibla kontor för moderna arbetssätt, med ett stort fokus på människan och hållbarhet. Inflyttning sker under 2024.

Bland Humlegårdens kommande och möjliga projekt återfinns Origo etapp 2–4 samt en markanvisning avseende kontor intill Mälarbanan i Solna strand. Vidare är Humlegården den största fastighetsägaren i det som idag kallas Hagalunds arbetsplatsområde. Här påbörjas ett omfattande stadsutvecklingsprojekt i samband med utbyggnaden av den gröna tunnelbanelinjen. I Stockholm har Humlegården erhållit två markanvisningar i Hagastaden, kvarteret 38 samt kvarteret Ribosomen. I Stockholms city återfinns även markanvisningen Klara City View, belägen strax intill Centralstationen och Stockholm Waterfront.

Hållbarh
Humlegå
principer
ningar", "
gin bestå
fastighet
ställda ar

En cen
att vara k
delmål sc
påverkan
båda me
alla våra
cirkulära

Hållbar
rapporter
i denna å
rapporte
januari 2
perna i F
forumlär

Bolagsst
Humlegå
porten sc
återfinns

Kommen
Hyresinté
Hyresinta
1 891,9 m
491,4 mk

20240829047

till 1 400,5 mkr (1 251,2) motsvarande 12 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 11 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (92), inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal. Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).

Central administration
Kostnaderna för central administration uppgick till 42,8 mkr (50,5) och i förhållande till intäkterna uppgick kostnaderna till 2,3 procent (2,9).

Finansnetto
Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till –336,1 mkr (–222,5). Finansiella kostnader ökade jämfört med föregående år som följd av de kraftigt ökade marknadsräntorna. Det innebar även att koncernens snittränta fortsatte att stiga till 2,9 procent (2,25), främst som en konsekvens av att 3-månaders Stibor fortsatt att stiga och uppgick på balansdagen till 4,0 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 gånger (5,5). Läs mer under Finansiering, sidorna 29–30.

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

Värdeförändringar
Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –2 579,7 mkr (1 138,9) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till –2 579,7 mkr (1 138,9). Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,5 procent (4,0). Under året har avkastningskraven ökat vilket till viss del har motverkats av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –508,3 mkr (826,4).

Skatt
Årets skatt uppgick till 417,8 mkr (–591,0) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den aktuella skatten uppgick till –85,7 mkr (–86,4).

Årets resultat
Årets resultat uppgick till –1 668,4 mkr (2 332,9) och har påverkats positivt av ett ökat 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 –1 088,2 mkr (–789,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 244,0 mkr (–72,2).

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

Förvaltningsfastigheter
Marknadsvärdet per 31 december 2023 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 Greenhouse och Origo 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
+ Förvärv	92,5
+ Investeringar i egna fastigheter	990,0
– Försäljningar	–
+/– 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 ortsprismetoden och fastigheternas framtida kassaflöden. Under 2023 höjdes avkastningskraven för fastigheterna både under första och andra halvåret. Den orealiserade värdeförändringen under andra halvåret uppgick till –1 032,0 mkr. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett direktavkastningskrav på 4,49 procent (3,97) vilket är en ökning med 52 punkter jämfört med föregående årsskifte. Totalt för helåret uppgick den orealiserade värdeföränd-

ringen till
avkastnir

Finansie
Räntebär
Nettosku
innebär e
tioner om
lån om 1 4
länkat lår
teckning
stärker d
Ett bankl
Klimat oc
utökades

Kapitalst
Finansier
emission
säkerstäl
via kapita
38 proce
har Humli
3 200 mk
från länsf
löften frå
beredska
kommani
och kassa

Rating
Under 2023 erhölls 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 högkvalitativa fastighetsportfölj och låga finansiella riskprofil.

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

Eget kapital och substansvärde
Eget kapital vid periodens slut uppgick till 21 952,2 mkr (23 610,5). Soliditeten uppgick till 54,9 procent (56,5) vid årets utgång. Substansvärdet uppgick till 30 548 kronor per aktie, vilket motsvarar en minskning om 5,5 procent jämfört med 31 december 2022. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat tillsammans med negativa orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

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

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren nettoredovisas i uppskjuten skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 3 713,7 mkr (4 214,6) och förändringen mot föregående år beror på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Medarbetare
Antal anställda uppgick till 91 anställda (93). Per 31 december 2023 anges antal anställda som det antal som var anställda per 31 december 2023, tidigare år har medelantal anställda angivits.

Kommentar till moderbolagets utveckling
Nettoomsättningen uppgick till 184,2 mkr (166,9). Rörelseresultatet uppgick till –42,6 mkr (–50,4). Resultat efter finansiella poster uppgick till –172,7 mkr (–164,5). Årets resultat blev 80,6 mkr (265,8).

Externa räntebärande skulder ökade med 64 mkr under perioden och uppgick till 12 898 mkr (12 635). Den externa upplåningen finansierar moderbolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Framtida utveckling[1)]
Enligt Konjunkturinstitutet befinner sig Sverige i en lågkonjunktur som väntas fördjupas under 2024. Det finns dock indikationer som tyder på att nedgången inte blir 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 2,00 procent under det andra halvåret 2024. Avtagande inflationstakt och något starkare valutakurs får marknaden att förutspå räntesänkningar under 2024 och 2025. I nuläget spås att upp mot åtta räntesänkningar kommer göras av Riksbanken i snabb takt med start i maj 2024, från dagens 4 procent. Riksbanken har öppnat för att den kan komma att sänka styrräntan under första halvåret 2024. Reallönerna väntas ha en positiv ökningstakt då lönerna kommer stiga snabbare än priserna. Detta i kombination med lägre styrränta kommer ge hushållen och företagen möjlighet till ökad konsumtion och investeringar, vilket i sin tur bör bidra till att tillväxten vänder uppåt. Den pågående lågkonjunkturen har börjat märkas på arbetsmarknaden. För helåret 2023 väntas arbetslösheten hamna på 7,70 procent av arbetskraften och 8,50 procent som högst under 2024. BNP-tillväxten sjönk under kvartal 4 för andra kvartalet i rad. Den huvudsakliga anledningen är stora neddragningar av företagens lagerhållningar. Minskad konsumtion och investeringar är även bidragande faktorer.

Medianhyrorna i Stockholm har fortsatt att stiga under året. Vakansgraden för hela Stockholm uppmättes till 12,50 procent under det fjärde kvartalet och vi behöver gå tillbaka till 2007

[1)] Källa: Cushman & Wakefield.

för att hit
noterar e
från Cent
med 0,60
intensiva
det försä
påverkan

Förslag t
Till årsstä

Överkursfo
Balanserad
Årets resul
Summa

Styrelser
följande (

I ny räkning
Summa

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
Utvecklingsprojekt		
Investeringar	I samband med nyproduktion och ombyggnationer finns det risk för att de koncept och det kunderbjudande vi skapar inte är tillräckligt attraktiva för potentiella kunder. En konsekvens kan innebära att färdigställda projekt blir outhyrda och att den beräknade hyresnivån måste sänkas. Projekten kan också fördyras på grund av missbedömningar i kalkylantaganden, oförutsedda händelser i projekten eller i omvärlden, bristande utvärderingar av våra samarbetspartners eller otillräckliga leveranser från våra samarbetspartners. Förseningar avseende byggnation kan uppstå vid fördröjningar kopplade till myndighetstillstånd.	Före start av nya projekt finns det vanligtvis krav på en v styrelsen besluta om projektstart före gjord uthyrning. Risker i byggprocessen hanterar Humlegården genom välutvecklade interna styrningsrutiner och kalkylmodell goda relationer med kommuner och myndigheter. En de och följs upp och uppdateras löpande under byggproce projektets förutsättningar, vilket också är ett sätt att ha
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 uppfylla pre-let, paybacktid etc) vid beslut om att starta utvecklir av underliggande projektrisker. Vidare har Humlegården
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 sammansä förvärv gör vi en så kallad due diligence där fastigheten den skattemässiga situationen granskas. Det finns även avyttringar som omfattar hela granskningsprocessen (d Särskild vikt läggs vid kartläggning och hantering av risk
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 går extern värderingsfirma som följer Samhällsbyggnaderna avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheterna som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflöde samhället, men kan också påverkas positivt med en prof miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster. Med hjälp och ett attraktivt kunderbjudande kan vi bromsa eventu

20240829047 15

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter och uthyrningsgrad	Kommersiella lokaler, som Humlegården tillhandahåller, hyrs ut till marknadshyra. Marknadshyran styrs av utbud och efterfrågan på den aktuella marknaden. Förändring av uthyrningsgraden har en direkt påverkan på hyresintäkterna. Stabiliteten i intäkterna kan förändras om kunderna efterfrågar mer flexibla hyresavtal med kortare bindningstider. Dessa typer av avtal efterfrågas oftast av kunder med en föränderlig verksamhet vilket i sin tur ger möjlighet till en större framtida uthyrning.	Humlegårdens fastigheter är belägna på Stockholmsma Koncentrationen till Stockholms innerstad och därtill näi även vid tillfälliga nedgångar i regionens tillväxt. För att behålla hyresgäster arbetar Humlegården lång relationer. Ett relevant kunderbjudande gentemot hyres ser över löpande och utvecklar utifrån kundernas behov De flesta hyresavtal har en löptid på cirka 3–5 år vilke en successiv påverkan på hyresintäkterna. Den genoms
Fastighetskostnader	Fastighetskostnaderna påverkas till stor del av förändringar avseende energiåtgång såsom uppvärmning, el och kyla. Säsongsvariationer förekommer, där vinterhalvåret präglas av högre kostnader för uppvärmning och snöskottning medan en varm sommar kan innebära en ökad förbrukning av klimatkyla. Andra stora kostnadsposter är underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för personal och uthyrning.	Humlegården arbetar löpande med att sänka energianv lägre kostnader och mindre miljöpåverkan. Delar av energikostnaderna debiteras hyresgästerna i gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationer av underhållsbehov och planering av underhållsåtgärde förvaltningen. Vi genomför även successiva byten till m 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.

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 f Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i soci frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom
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 applikationer, förbättra skalskyddet, och även genom u öka ansvarstagandet hos våra medarbetare. Humlegård förebygga och förhindra attacker på IT-systemen. Samtli i IT-säkerhet. En IT-policy beskriver regler för användnin uppfylla dataskyddsförordningen (General Data Protec formulerat ett antal policydokument för att säkerställa a konsulters, leverantörers och privatpersoners personup Ansvarig för uppföljning av GDPR är tillsatt.
Kriser	Kriser som uppstår i omvärlden, som är svåra att förutse, till exempel terroristattacker, olyckor eller bränder.	Humlegården har en krisplan och genomför regelbundn kriser på bästa sätt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkra såsom en pandemi, bildas vid behov en samordningsgru 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. I samband med fastighetsanpassning eller utveckling finns risken att vi river ut byggmaterial som har en lång livslängd kvar. Detta innebär onödiga kostnader och miljöpåverkan.	Fastighetssektorn står för cirka 33 procent av den svens utsläppen av växthusgaser och cirka 30 procent av Sver vi beslut om energirelaterade åtgärder i dag som påverk decennier framåt. Vi arbetar med energideklarationer, b energibehov och gott inomhusklimat. Vi har även utvecl nads- och nyproduktionsprojekt. Under 2022 fattades b lokalanpassningar ska genomföras enligt cirkulära princ partners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning, arbe nativ till traditionella material. Utifrån kravet i FN:s Globa hetspolicy tar vi alltid hänsyn till försiktighetsprincipen.
Klimatrisker – på fem års sikt	**Fysiska klimatrisker:** Ökat antal dagar med kraftig nederbörd, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverkar våra hyresgästers verksamhet, bland annat genom ökat antal översvämningar. **Omställningsrisker:** Ökande krav från myndigheter och kunder på klimatanpassade fastigheter och användning av ny teknik kan innebära ökade kostnader och värdeminskningar på fastigheterna om vi inte agerar. Effektbrist gällande el är en risk vi ser i Stockholmsområdet.	Löpande underhåll är viktigt för att upprätthålla fastighe nyproduktion och större ombyggnationer beaktas effek investerar i egna solceller och deltar i skyfallsprojekt för stadsmiljö. I samband med miljöcertifieringar genomför svämningsrisker analyseras. Vi följer också utvecklinger på klimatanpassning, för att kunna anpassa oss till förän
Klimatrisker och möjligheter – på 30 års sikt	**Fysiska klimatrisker:** Kraftig nederbörd, höjda havsnivåer, översvämningar, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverkar våra hyresgästers verksamhet och välmående. Om vi inte agerar kan vi tappa hyresgäster och vårt fastighetsbestånd bli obsolet. **Omställningsrisker:** Ökade lagkrav från myndigheter och kunder på klimatanpassade samhällen och fastigheter, övergång till ny fossilfri teknik med mera kan innebära ökat investeringsbehov, ökade kostnader och värdeminskningar på fastigheterna om vi inte agerar. **Möjligheter:** Om vi klimatanpassar våra fastigheter blir vi mer attraktiva på marknaden. Långsiktiga investeringar blir mer lönsamma. Vi kan bli leverantör av el från egna solceller till energisystemet.	För att analysera klimatförändringarnas påverkan på bo tagit ett första steg mot att använda klimatscenarioanal ett "Worst-case" scenario (RCP 8.5), där klimatförändrir "Snabb omställning" (RCP 2.6), där samhället lyckas stäl ökar framförallt de fysiska klimatriskerna, och i det andr också möjligheterna. Genom att integrera klimatfrågan fastigheterna och övergå till ny teknik kan vi hantera san

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Sociala förhållanden och personal		
Kompetens	För Humlegårdens framgång är det viktigt att behålla och rekrytera rätt kompetens. Medarbetarnas beslut och agerande driver verksamheten framåt.	Utifrån Humlegårdens övergripande bolagsmål definier följs upp i samband med de regelbundna medarbetarsa ras och utvecklingsplaner upprättas. Vi arbetar även akt position som arbetsgivare. Under 2023 har samtliga leda
Missförhållanden	Missförhållanden bland vår personal kan leda till både ohälsa för enskilda medarbetare och påverkar organisationen negativt.	Medarbetarens trivsel följs upp i samband med återkom medarbetarundersökningen. Resultatet från undersökn åtgärder upprättas. Anställda hos Humlegården har ock hälsokontroller för att förebygga ohälsa. I vår uppförandekod fastställs att det råder nolltoleran För att öka möjligheterna att tidigt upptäcka och åtgärda tjänst inrättats.
Mänskliga rättigheter och antikorruption		
Leverantörsrisk	Det finns en risk för att våra leverantörer inte fullgör sina åtaganden, använder sig av oetiska affärs-metoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav. Risken finns också att våra leverantörer inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter eller tillämpar andra former av tvångs-arbete. Oegentligheter kan komma att skada vårt varumärke och företag.	Vid upphandling av externa leverantörer inom bygg- och branschens uppförandekod för leverantörer. Denna upp Compact. Vi har även inrättat en struktur och systemati upptäcka risker inom leverantörskedjan. Vi deltar även i hållbara leverantörer.
Korruption	Risk finns att vi och våra samarbetspartners utsätts för påtryckningar, exempelvis i samband med bygglov, större upphandlingar, miljötillstånd eller i samband med certifieringar.	Humlegården har en uppförandekod och en riktlinje för innehåller en uppsättning regler och riktlinjer som beskr i sin yrkesroll.

20240829047:5

Räkningar

Resultaträkning – koncern

mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	4	**1 891,9**	**1 725,6**
Driftskostnader		–221,5	–200,5
Underhållskostnader		–20,7	–26,1
Fastighetsskatt		–147,8	–142,9
Fastighetsadministration		–101,4	–104,9
Summa fastighetskostnader	6	**–491,4**	**–474,4**
Driftöverskott		**1 400,5**	**1 251,2**
Central administration	5, 6	–42,8	–50,5
Övriga rörelsekostnader		–1,9	–1,5
Finansiella intäkter	7	8,6	3,1
Finansiella kostnader	7	–344,7	–225,6
Räntekostnader leasingskuld	12	–17,9	–18,1
Förvaltningsresultat		**1 001,8**	**958,6**
Värdeförändringar fastigheter	8	–2 579,7	1 138,9
Värdeförändringar derivat	8	–508,3	826,4
Resultat före skatt		**–2 086,2**	**2 923,9**
Aktuell skatt	9	–85,7	–86,4
Uppskjuten skatt	9	503,5	–504,6
Årets resultat		**–1 668,4**	**2 332,9**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		*–1 668,4*	*2 332,9*
Innehav utan bestämmande inflytande		*0,0*	*0,0*

Rapport över resultat och övr – koncern

mkr	
Årets resultat	
Poster som inte kan omföras till årets resultat:	
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	
Summa årets övriga totalresultat	
Årets totalresultat	
Årets totalresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	
Innehav utan bestämmande inflytande	

Balansräkning
– koncern

mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	38 167,8	39 665,0
Tomträtt, nyttjandetillgång	12	589,3	589,3
Derivat	23	365,4	873,7
Immateriella anläggningstillgångar	11	5,1	2,2
Inventarier	13	0,9	1,5
Övriga anläggningstillgångar		1,3	3,2
Summa anläggningstillgångar		**39 129,8**	**41 134,9**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	16	9,4	34,3
Övriga fordringar	17	226,8	194,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	113,8	132,2
Likvida medel		480,1	281,5
Summa omsättningstillgångar		**830,1**	**642,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		39 959,9	41 777,5

mkr	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	
Aktiekapital	
Övrigt tillskjutet kapital	
Balanserat resultat inklusive årets resultat	
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	
Innehav utan bestämmande inflytande	
Summa eget kapital	19
Långfristiga skulder	
Avsättningar till pensioner	20
Uppskjuten skatteskuld	21
Långfristiga räntebärande skulder	22
Övriga långfristiga skulder	24
Summa långfristiga skulder	
Kortfristiga skulder	
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 25
Leverantörsskulder	
Övriga kortfristiga skulder	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26
Summa kortfristiga skulder	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

20240628047 18

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.

Kassaflödesanalys
– koncern

mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 400,5	1 251,2
Central administration		–42,8	–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		–5,7	–3,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 088,2**	**–789,5**

mkr	Not
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	
Amortering av lån	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28
Årets kassaflöde	
Likvida medel vid årets början	
Likvida medel vid årets slut	

Resultaträkning
– moderbolag

mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		184,2	166,9
Administrations- och försäljningskostnader		–226,8	–217,3
Rörelseresultat		**–42,6**	**–50,4**
Nedskrivningar i dotterbolag	14	–31,8	–
Finansiella intäkter	7	430,2	233,6
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
Årets resultat
Övrigt totalresultat
Årets totalresultat

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	11 779,6
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
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	
Bundet eget kapital	
Aktiekapital	
Uppskrivningsfond	
Summa bundet eget kapital	
Fritt eget kapital	
Överkursfond	
Balanserat resultat	
Årets resultat	
Summa fritt eget kapital	
Summa eget kapital	19
Obeskattade reserver	
Avsättningar	
Avsättningar till PRI-pensioner	
Summa avsättningar	
Långfristiga skulder	
Långfristiga räntebärande skulder	22
Summa långfristiga skulder	
Kortfristiga skulder	
Kortfristiga räntebärande skulder	22
Leverantörsskulder	
Skulder till koncernföretag	
Skatteskulder	
Övriga kortfristiga skulder	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26
Summa kortfristiga skulder	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

20240828047

Förändringar i eget kapital
– moderbolag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
mkr	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans 1 januari 2022	**0,7**	**376,1**	**2 020,8**	**4 504,2**	**6 901,7**
Årets resultat				265,8	265,8
Övrigt totalresultat				–	–
Summa årets totalresultat				*265,8*	*265,8*
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**	**7 248,1**

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

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys
– moderbolag

mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–42,6	–50,4
Ej kassaflödespåverkande poster	28	–10,9	23,1
Erhållen ränta		430,2	233,6
Betald ränta		–498,1	–312,4
Betald skatt		–41,4	–38,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–162,9**	**–144,8**
Förändring av kortfristiga fordringar		–31,5	–17,1
Förändring av kortfristiga skulder		7,7	–2,1
Förändring av rörelsekapitalet		**–23,8**	**–19,2**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–186,7**	**–164,0**
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		–	–1,6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		–4,6	–2,2
Investeringar i intressebolag		–	–1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–4,6**	**–5,5**

mkr	Not
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	
Amortering av lån	
Förändring av fordringar mot koncernföretag	
Förändring av skulder till koncernföretag	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28
Årets kassaflöde	
Likvida medel vid årets början	
Likvida medel vid årets slut	

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Humlegården Fastigheter AB (publ), org.nr 556682-1202, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 18 mars 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 8 april 2024.

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Årsredovisningen rapporteras även i enlighet med regelverket om Esef.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper", se sidan 72.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya IFRS standarder som påverkar redovisningen har tillkommit under 2023.

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.

Redovisningsprinciperna i övrigt överensstämmer med de som tillämpades föregående räkenskapsår.

Konsolideringsprinciper

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

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

Tillgångsförvärv

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

Segmentsredovisning

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Värdeför
värdeför
Orealisera
valtningsfa
förändring
mellan res
nämligen \
Värdeförär

Uppskju
När förvär
förvärv av
uppskjuter
tillgångsfö
ningstidpu
motsvaran
för skatten
värdering a
helt eller d
heten. Efte
skjuten ska
av skattem

Förvaltn
Definition
Förvaltnin
hyresintäk
ningsfastig
byggnadsi
Även fas
att använd
klassificer
Förvaltr
redovisnin
heter till ar
hänförbara

Fortsättning Not 1

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

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

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

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

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

Nyttjanderättstillgång, tomträtter

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

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

Derivat och ränterisk

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

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

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

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

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden

är densam
marknadsr

Finansiella
Moderbola
endast av b
visning av
för finansie
IFRS 9. Lät
för dotterf
redovisar f
bolaget ha
reglera åta

Leasing
Moderbola
som finns i
leasingper
leasingsku

Anteciper
Anteciper
bolaget en
moderbola
moderbola

Skatter
I moderbo
utan uppd
skillnad frå
bolaget på
dispositior

Koncernbi
Koncernbi
och motta
Erhållna el
skatt, eller

Aktieägar
Aktieägart
visade värd
ägartillsko
redovisade

20240829104720

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

Not 3 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av segmenten förvaltning och projekt.

Resultaträkning

	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	–591,0	417,8	–591,0
Årets resultat	**–1 060,8**	**2 492,1**	**–127,7**	**–112,6**	**–479,9**	**–46,6**	**–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
Investeringar i egna fastigheter, mkr	472,0	448,2	520,9	345,1	–2,9	–7,6	990,0	785,7
Försäljning av 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, sophämtning 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 1 859,7 mkr (1 681,6). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

Förfallostruktur kontrakterad 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	0,6	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
	7 693,5	**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 tillika moderbolaget uppgick till 4,4 mkr (5,1).

Fortsättning Not 6

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – koncern /moderbolag

	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
tkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Styrelse						
Anders Grånäs (ordförande 2023)	236	–	–	–	–	–
Tomas Eriksson (ordförande 2022)	79	290	–	–	–	–
Ola Evensson	236	217	–	–	–	–
Jonas Rosman	236	217	–	–	–	–
Karin Starrin	74	257	–	–	–	–
Sten Dunér	286	267	–	–	–	–
Per-Ove Bäckström	59	217	–	–	–	–
Susanna Bäsk	177	–	–	–	–	–
Hans Ljungkvist	202	–	–	–	–	–
Företagsledning						
Anneli Jansson (Vd)	5 040	4 800	400	360	1764	1680
Övrig företagsledning 5 personer (5)	11 281	10 974	–	–	1569	1614
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. Därutöver ersätts styrelseledamöter som inte är anställda inom länsförsäkringsgruppen med ett dagarvode om 5 000 kronor per mötesdag. För anställda inom Länsförsäkringar AB (LFAB) utbetalas inte några arvoden. Till Vd utgår fast lön. Utöver den fasta lönen har en gratifikation på en månadslön utbetalats.

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

Kapitalvärdet av pensionsskulden för Vd uppgår till 0 mkr (0) och företagsledningen till 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	–5,4	–3,4	–3,2	–2,8
Övriga finansiella kostnader	–18,6	–23,5	–18,4	–23,4
Räntekostnader från koncernföretag	–		–163,5	–100,9
Totalt	**–344,7**	**–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

Fastighete

mkr
Realiserade
Orealiserac
Totalt

Räntederiv

mkr
Realiserade
Orealiserac
Totalt

Not 9 Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatt är en avsättning för de temporära skillnader som uppstår mellan redovisningen och den skattemässiga hanteringen. Exempel på skillnader är bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar, direktavdrag på vissa ombyggnationer som i redovisningen aktiveras i balansräkningen samt utestående underskottsavdrag. I koncernredovisningen redovisas uppskjuten skatt för orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat. Den avsatta uppskjutna skatten kommer att betalas vid en direktförsäljning av en fastighet. I de fall ett dotterbolag avyttras som äger en fastighet görs denna avyttring skattefritt enligt gällande regler om 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	2 923,8	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 redovisad skatt på nedskrivningar	–	–	–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**	**–591,0**	**–34,7**	**–63,3**
varav aktuell skatt	–85,7	–86,4	–34,7	–63,3
varav uppskjuten skatt	503,5	–504,6	–	–

Skatteberäkning, koncern

	Underlag 2023	
mkr	**Aktuell skatt**	**Up**
Resultat före skatt	–2 086,2	
Skattemässiga avdragsgilla		
avskrivningar	–430,0	
investeringar	–143,5	
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
orealiserade värdeförändringar, fastigheter	2 579,7	
realiserade värdeförändringar, fastigheter	–	
värdeförändringar, räntederivat	508,3	
realiserade värdeförändringar, räntederivat	–	
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–22,9	
ej avdragsgill ränta	25,3	
effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	–2,2	
ej skattepliktig kostnadsreduktion avseende pension	–10,5	
Övriga skattemässiga justeringar	–3,3	
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	**414,6**	
Underskottsavdrag, ingående balans	–	
Skattepliktigt resultat	**414,6**	
Aktuell skatt 20,6%, Uppskjuten skatt 20,6%	**–85,4**	
Skattereduktion inventarier	–	
Återförd uppskjuten skatt sålda fastigheter	–	
Skatt avseende tidigare år	–0,2	
Redovisad skattekostnad	**–85,7**	

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet

	Koncern	
mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	39 665,0	37 740,4
+ Investeringar	990,0	785,7
+ Förvärv	92,5	–
+/– Orealiserade värdeförändringar	–2 579,7	1 138,9
Marknadsvärde, utgående balans	**38 167,8**	**39 665,0**

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

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

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

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

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

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

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

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara data

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/– 10%	+/– 3 784
Fastighetskostnader	+/– 50 kr/kvm	–/+ 560
Direktavkastningskrav	+/– 0,25%	– 2 109/+2 368
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	–/+ 757

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

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

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

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

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

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

Direktavkastningskrav per område

	Viktat genomsnitt, % 2023	Viktat genomsnitt, % 2022
Stockholm city	3,95	3,45
Gärdet/Hagastaden	4,41	3,89
Solna strand	5,14	4,68
Övriga områden	5,26	4,76
Totalt	4,43	3,97

Värde utifrån normaliserat driftnetto
2023-12-31

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 141	138	2 278
Långsiktig vakansgrad, %	5,56	6,05	5,59
Hyresintäkter	2 022	129	2 151
Fastighetskostnader	–413	–15	–429
Normaliserat driftnetto	**1 608**	**114**	**1 722**
Direktavkastningskrav, %	4,43	5,48	3,97
Kalkylerat värde före justeringar	36 324	2 080	38 404
Justeringar:			
Nuvärde återstående investeringar	–680	–226	–906
Initiala vakanser	–129	–124	–253
Övriga justeringar	963	–39	923
Verkligt värde	**36 478**	**1 690**	**38 168**

Redovisat i

mkr
Hyresintäkt
Direkta kos hyresintäkt
Direkta kos hyresintäkt

Pågående

mkr
Päronet 8,
Stenhöga 5
Totalt

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4,9	2,8	4,9	2,8
Investeringar	4,5	2,1	4,5	2,1
Utgående anskaffningsvärde	**9,4**	**4,9**	**9,4**	**4,9**
Ingående avskrivningar	–2,7	–1,8	–2,7	–1,8
Årets avskrivningar	–1,6	–0,9	–1,6	–0,9
Utgående avskrivningar	**–4,3**	**–2,7**	**–4,3**	**–2,7**
Redovisat värde	**5,1**	**2,2**	**5,1**	**2,2**

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

Not 12 Leasing

Tomträttsavtal

	Koncern	
mkr	2023-12-31	2022-12-31
Nyttjandetillgång – tomträtt	589,3	589,3

Tomträttsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

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

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

Förfallostruktur tomträttsavtal

	Koncern	
mkr	2023	2022
Inom 1 år	–	–
2–5 år	–	–
Senare än 5 år	17,9	18,1
Totalt	**17,9**	**18,1**

Not 13 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52,5	55,0	13,0	15,4
Investeringar	1,1	0,4	0,1	0,1
Avyttringar och utrangeringar	–	–2,9	–	–2,5
Utgående anskaffningsvärde	**53,6**	**52,5**	**13,1**	**13,0**
Ingående avskrivningar	–51,0	–51,6	–11,4	–13,4
Avyttringar och utrangeringar	–	2,9	–	2,5
Årets avskrivningar	–1,7	–2,3	–0,5	–0,5
Utgående avskrivningar	**–52,7**	**–51,0**	**–11,9**	**–11,4**
Redovisat värde	**0,9**	**1,5**	**1,2**	**1,6**

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

20240828047123

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 417,7	11 416,1
Lämnade aktieägartillskott	23,4	1,6
Utgående anskaffningsvärde	**11 441,1**	**11 417,7**
Ingående uppskrivningar	376,1	376,1
Utgående uppskrivningar	**376,1**	**376,1**
Ingående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Årets nedskrivningar	–29,9	–
Utgående nedskrivningar	**–44,1**	**–14,2**
Redovisat värde	**11 773,1**	**11 779,6**

Moderbolagets direktägda koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Redovisat värde, mkr 2023-12-31	2022-12-31
Apelsinen 4 Fastighets AB	556983-7502	Stockholm	50 000	100	109,9	109,9
Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6	556769-6132	Stockholm	100 000	100	244,5	244,5
Fastighets AB Cirkusstenen Holding	556891-5481	Stockholm	50 000	100	100,5	100,5
Fastighets AB Citygården	556053-5253	Stockholm	12 674 016	100	474,7	474,7
Fastighets AB Kungsbrunnen	556683-3835	Stockholm	1 000	100	137,9	137,9
Fastighets AB NMT	556738-3509	Stockholm	1 000	100	11,2	11,2
Fastighets AB Nystenen	556673-5790	Stockholm	1 000	100	113,6	113,6
Fastighets AB Riny	556683-3819	Stockholm	1 000	100	187,9	187,9
Fastighets AB Styrpinnen	556738-4036	Stockholm	1 000	100	480,8	480,8
Fastigheten Automobilpalatset AB	559136-4020	Stockholm	500	100	1 030,4	1 030,4
Fastigheten Dykarhuset AB	556678-4004	Stockholm	1 000	100	401,7	401,7
Humlegården Holding II AB	556682-1178	Stockholm	616 274	100	2 936,8	2 936,8
Humlegården Holding III AB	556682-1186	Stockholm	616 274	100	931,5	931,5
Humlegården Holding IV AB	559204-2708	Stockholm	500	100	3 379,5	3 379,5
Humlegården Holding V AB	559201-7007	Stockholm	500	100	1 100,1	1 100,1
Humlegården Slottsbacken AB	556683-3850	Stockholm	1 000	100	132,0	132,0
Humstad Stadsutveckling AB	556994-3771	Stockholm	500	100	0,1	6,7
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Gelben Holding AB	559352-0520	Stockholm	250	100	0,1	0,1
Totalt					**11 773,1**	**11 779,6**

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Blasieholmen 24 AB	556683-9105	Stockholm
Cirkusängen Komplementär AB	556892-6066	Stockholm
Engelbrektsplan Fastighets Aktiebolag	556380-6537	Stockholm
Fabriksvägens Fastighets AB	556501-6739	Stockholm
Fastighets AB Apelsinen 5 Holding	556891-5499	Stockholm
Fastighets AB BJ 25	556070-4701	Stockholm
Fastighets AB Björkbacka	556880-1616	Stockholm
Fastighets AB Gelben	556725-8354	Stockholm
Fastighets AB Gelbis	556277-4694	Stockholm
Fastighets AB Gelbtretton	556838-8192	Stockholm
Fastighets AB Hagaindustrin	556760-1751	Stockholm
Fastighets AB Indugelb	556275-0082	Stockholm
Fastighets AB Kajviken	556028-3904	Stockholm
Fastighets AB Kassan 1	556821-6609	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet	556360-3330	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet 4	556841-4550	Stockholm
Fastighets AB KCV	559183-5813	Stockholm
Fastighets AB Mitokondrien	559212-5669	Stockholm
Fastighets AB Månhärden	556605-0729	Stockholm
Fastighets AB Päronet 6	556822-2482	Stockholm
Fastighets AB Solna Ugnator	556660-5498	Stockholm
Fastighets AB Solnasmultronet 2 Holding	556891-5424	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Fyran	556994-3748	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Trean	556994-3755	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Tvåan	556994-3722	Stockholm
Fastighets AB Stockholm EBR	556070-6433	Stockholm
Fastighets AB Volund 11	556868-2529	Stockholm
Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB	916628-5289	Stockholm
Fastighetsbolaget Underhill AB	556933-0938	Stockholm
Gelben Fastighets AB 1	559388-1625	Stockholm
Gelben Fastighets AB 2	559388-1633	Stockholm
Gelben Fastighets AB 3	559388-1609	Stockholm
Gelben Fastighets AB 4	559388-1617	Stockholm

Moderbola koncernför
Gelben Fas
Gelben Fas
Gelbfyren /
Gelben Hol
Gelben Hol
Gelben Hol
Gelben Hol
Gelben Hol
Gelben Pro
Gröna Triar
Hagalunds
Hagastade
Hopsgarde
Humlegård
Humlegård
Kommandi
Mjölnerfyr
Mjölnertre
Origoettan
Päronet 8 F
Ribosomen
Ribosomen
Solna Banv
Space as a
Stenhöga U
Stockholm
Ugnesjuan.
Ugnetrean.
Utile Dulci 2
Volund 2 Fa
Volund 6 oc

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	6 640,9	5 110,9
Tillkommande fordringar	229,2	1 530,0
Reglerade fordringar	–	–
Utgående balans	**6 870,1**	**6 640,9**

Not 16 Hyres- och kundfordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna	8,0	15,5	0,0	0,0
Förfallna upp till 30 dagar	0,6	14,8	0,0	0,0
Förfallna 31–360 dagar	1,3	4,7	0,0	0,0
Förfallna mer än 360 dagar	1,0	0,8	0,0	0,0
Reserverade osäkra kundfordringar	–1,4	–1,6	0,0	0,0
Totalt	**9,4**	**34,3**	**0,0**	**0,0**

Angående kreditrisk se not 22.

Not 17 Övriga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	10,1	14,2	–	0,7
Övriga fordringar	216,7	180,4	60,0	29,6
Totalt	**226,8**	**194,6**	**60,0**	**30,3**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	–	0,1	–	0,1
Upplupna hyror och avgifter	69,8	76,6	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	2,3	2,3	0,2	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41,7	53,2	7,0	5,3
Totalt	**113,8**	**132,2**	**7,2**	**5,4**

Not 19 Eget kapital

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

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

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

Not 20 Avsättningar pensioner

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

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

Aktuella antaganden[1]

	Koncern	
Procent	2023	2022
Diskonteringsränta	4,4	4,0
Löneökning	2,7	3,1
Inkomstbasbelopp	2,7	3,1
Inflation	1,7	2,1
Avgångsintensitet	5,0	5,0

[1] Antagandena som redovisas för 2023 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2023-12-31 medan antagandena för 2022 används för att värdera 2022 års pensionsskuld.

Känslighet förpliktelse

mkr
Diskonterir
Diskonterir
Löneöknin
Löneöknin
Inflation –0
Inflation +0
Livslängd –
Livslängd +
Känslighet (se även nc nuvärdet, i 2023-12-31 förändras

Utveckling

mkr
Förpliktelse
Förmåner i
Reserverad
Pensionsut
Ränta
Aktuariella
Förpliktels

[1] Budgetera

Belopp red övrigt total

mkr
Förmåner i
Räntekostn
Pensionsk räkningen
Aktuariell v i övrigt tota
Pensionsk

[2] Redovisas och centra

Not 21 Uppskjuten skatt

Redovisad uppskjuten skatteskuld beräknas till gällande nominell skattesats. Humlegården har värderat den uppskjutna skatteskulden till 20,6 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället på tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt som ej är redovisad i balansräkningen på grund av att fastigheterna har förvärvats genom så kallade tillgångsförvärv uppgår till 1 968,7 mkr (1 956,8).

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	–	–
Räntederivat	75,3	180,0	–	–
Pensionsavsättningar	–1,3	–6,0	–	–
Avsättning till periodiseringsfond	39,3	39,3	–	–
Investering inventarier, avdrag 2022	–13,2	–4,7	–	–
Nyttjanderättstillgång	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	4 860,4	4 629,9	4 860,4	4 629,9
Obligationer (MTN)	5 278,6	7 158,2	5 278,6	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 emitterade Humlegården gröna obligationer om 1 300 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 15 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet 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. Ingångna avtal föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger och en högsta belåningsgrad om 65–70 procent. Samtliga av dessa villkor var med god marginal uppfyllda vid årsskiftet.

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

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

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

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

Likviditetsreserv

	Koncern		Moderbolag	
mkr	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	2 829,2	3 100,0	2 829,2
Totalt	**3 680,1**	**3 210,7**	**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.

Förfallostr

Förfall und
Företagsce
År 1
År 2
År 3
År 4
År 5 eller se
Totalt

Ränterisk
Ränterisk c
den ger ne
för lån och
det verklig
Koncerner
hänsyn till
räntenivån
räntorna g
används rä

Per bala
manlagt nc
redovisat v
tillämpar ir
ningstiden
till effekt a

En mom
beräknas r
balansdag
derivat.

Kredit- ocl
Kredit- och
kommersie
tid eller erl
exponering
ringar. Vilk
finanspolic
om ränted

Fortsättning Not 22

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

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

Valutarisk
Koncernen har endast positioner i svenska kronor.

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

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

Not 23 Derivat

Förfallostruktur – derivat

	Koncern		
Förfall under	Nominellt belopp, mkr	Redovisat värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
År 1	1250	14,0	0,3
År 2	780	36,4	0,2
År 3	1250	62,1	0,6
År 4	1500	72,1	0,9
År 5 eller senare	5900	180,7	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 bestäms genom diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

Not 24 Övriga långfristiga skulder

	Koncern	
mkr	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

	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finans värde
mkr	2023-12-31	2022-12-31	202
Finansiella tillgångar			
Räntederivat	–	–	
Hyres- och kundfordringar	9,4	34,3	
Övriga fordringar	86,6	67,7	
Likvida medel	480,1	281,5	
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	–	–	
Leverantörsskulder	–	–	
Övriga skulder	–	–	
Totalt	**576,1**	**383,5**	

Likviditetsflöde – finansiella tillgångar och skulder, mkr

	Koncern				
2023-12-31 Förfall under	Räntebärande skulder inkl räntor	Räntederivat	Leverantörsskulder	Övriga skulder	2022-12-31 Förfall und
År 1	2838,3	–242,6	48,7	53,6	År 1
År 2	3516,9	–199,8	–	–	År 2
År 3	3254,0	–159,9	–	–	År 3
År 4	3752,5	–96,5	–	–	År 4
År 5 eller senare	1462,8	–23,8	–	–	År 5 eller se
Totalt	**14 824,5**	**–722,6**	**48,7**	**53,6**	**Totalt**

Likviditets – finansiell

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 drifts-kostnader	9,3	9,7	–	–
Upplupna personal-kostnader	5,6	8,1	5,6	8,1
Upplupna ränte-kostnader	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
Garantiåtagande, PRI	2,3	2,0	2,3	2,0

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödes-påverkande 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 kassaflödes-påverkande poster	–	–1,5	–29,9	–
Totalt	**2,7**	**4,6**	**–10,9**	**23,1**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncern, 2023 mkr	**Ingående balans**	**Kassa-flöde**	**Upplupen ränta**	**Orealiserade värde-förändringar**	**Utgående balans**
Ränte-bärande skulder	12 635,0	263,0	–0,4		12 897,6
Räntederivat	–873,7			508,3	–365,4
	11 761,3	**263,0**	**–0,4**	**508,3**	**12 532,2**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncern, 2022 mkr	**Ingående balans**	**Kassa-flöde**	**Upplupen ränta**	**Orealiserade värde-förändringar**	**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**

Moderbola 2023 mkr
Räntebärar skulder
Förändring tillgångar ti koncernför
Förändring av skulder till koncern företag

Moderbola 2022 mkr
Räntebärar skulder
Förändring tillgångar ti koncernför
Förändring skulder till koncernför

Not 29 Transaktioner med närstående

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

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolag	
mkr	**2023**	**2022**
Försäljning till dotterbolag	183,7	166,5
Inköp från dotterbolag	–16,4	–13,3
Ränteintäkter från dotterbolag	423,1	232,4
Räntekostnader från dotterbolag	–163,4	–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. Ratinginstitutets bevakning av bolaget avslutades under våren 2024, detta eftersom Humlegården valde att avsluta samarbetet.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 769 871 141
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 sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

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

Stockholm den 18 mars 2024

Anders Grånäs
Ordförande

Susanne Bäsk
Styrelseledamot

Sten
Styrelse

Ola Evensson
Styrelseledamot

Hans Ljungkvist
Styrelseledamot

Jonas I
Styrelse

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander
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 52–85 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 och redovisningsprinciper på sidorna 77 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur områd
Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 95 procent av koncernens totala tillgångar.	Vi har överv genom att j och värdera ring av jämf
Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2023 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.	Vi har bedö och vi har t huruvida de inriktninge
Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	Vi har stick vid har vi ar avseende a hyresnivåe
Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.	Vi har kontr heterna sor av bedömn

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–30 och 93–106. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras

ovan och ö
oförenlig n
denna gen
under revi
innehålla v
Om vi, b
informatio
en väsentli
inget att ra

20240822004727

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rappo
och an

REVISOI
FÖRSLA
ELLER F

Uttaland

Utöver vår
vi även utfi
förvaltning
förslaget ti

Vi tillsty
i förvaltnin
verkställar

Grund fö

Vi har utfö
enligt denr
oberoende
revisorsse
enligt dess

Vi anser
ändamålse

Styrelse

Det är styr
beträffand
innefattar
försvarlig r
verksamhe
moderbola
likviditet o

Styrelse
av bolaget

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Humlegården Fastigheter AB (publ)för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

omfattar o
ten i styrel
Granskr
Esef-rappo
ning av att
årsredovis
Vidare o
koncernen
sanalys sa
med vad s

Revisorn
hållbarh

Det är styr
31–51 och
Vår grar
Revisorns
Detta inne
annan inrik
den inriktn
Standards
denna grai
En hållb

KPMG AB,
Fastighete
KPMG AB
revisor sec



Styrning

Bolagsstyrning

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

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

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

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

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

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

Styrelsens arbete
Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning anges formerna för styrelsens arbete avseende bland annat antal styrelsemöten, mötesprotokoll och beslut om ersättning till Vd. Styrelsen fastställer alla Humlegårdens policyer årligen, såsom

ersättnin
till styrels
löpande.
att årlige
bolagets
Länsförsä
valberedı
Ingen för
som ett r

Utdelnin
Utgångsp
bolaget s
växtstrat
till bolage
När inves
Humlegå
teras. Ing

Styrelsea
Under 20

Styrelsei
Bolagets
Vd:s ersä
Ersättnin

Styrels
utskott m
ar istället
inom ram
att hela s
revisions

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 18 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

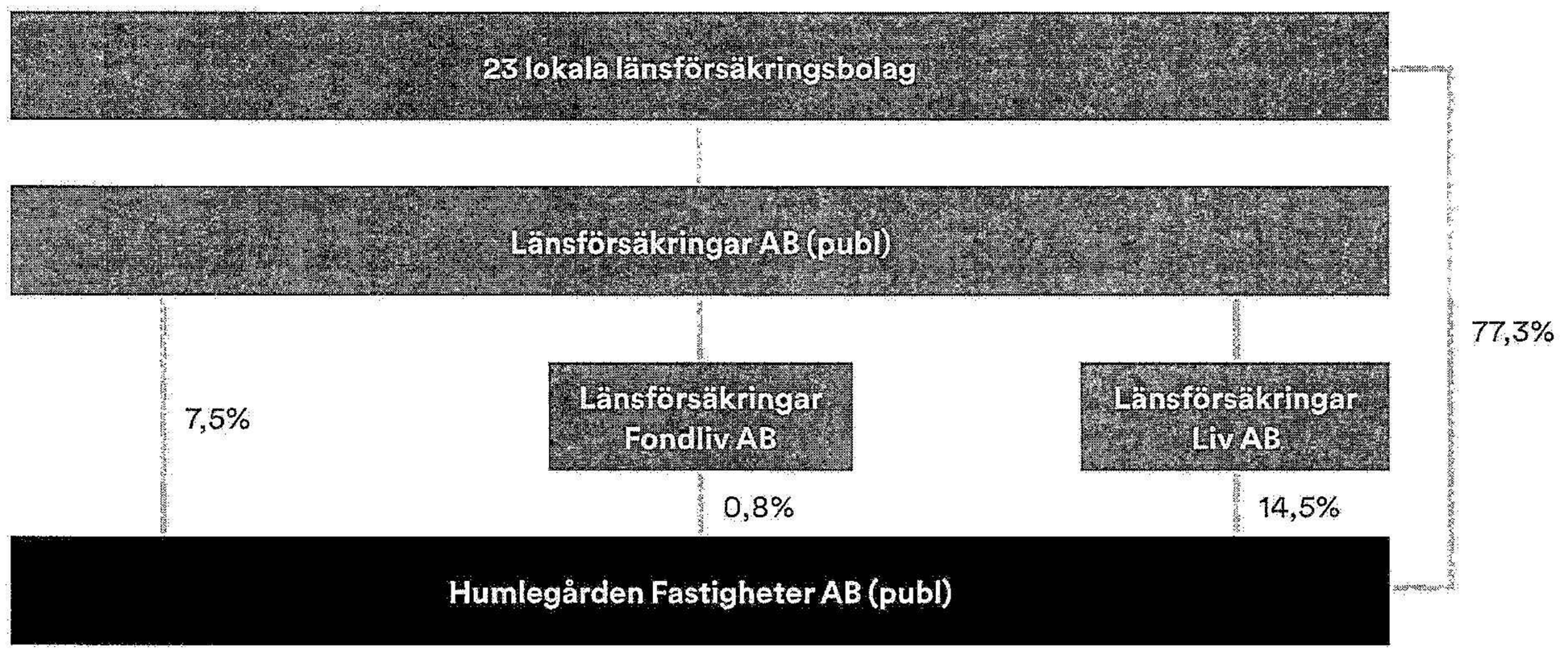
Ägarstruktur

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

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

Utdelning
Bolagets vinster återinvesteras i verksamheten, varför ingen utdelning sker.



Ägare Länsförsäk
Länsförsäk
Älvsborg
Länsförsäk
Dalarna
Göteborg o
Östgöta
Jönköping
Bergslagen
Skåne
Södermanl
Halland
Kalmar
Länsförsäk
Uppsala
Jämtland
Kronoberg
Blekinge
Västerbott
Gotland
Värmland
Stockholm
Skaraborg
Västernorrl
Norrbotten
Länsförsäk
Gävleborg
Totalt

För
ww

Styrelse

Anders Gränäs
Född 1966
Styrelseordförande i Humlegården sedan 2023
Vd LF Dalarnas
Utbildning: Civilingenjör i teknisk fysik, Uppsala universitet, MBA Stanford University
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondliv AB samt Lansa Fastigheter AB

Susanne Bäsk
Född 1962
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2023
Vd Länsförsäkringar Skåne
Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Växjö/ Linnéuniversitetet
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondliv, Länsförsäkringar Skåne, Länsförsäkringar Mäklarservice AB, LFant AB samt Svenskt Näringsliv. Ordförande i Försäkringsbranschens Arbetsgivarorganisation

Sten Dunér
Född 1951
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019.
Styrelseordförande Länsförsäkringar Liv.
Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Fastighets AB Balder och Gar-Bo Försäkring AB samt ledamot i KSLA's Ekonominämnd

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

Hans Ljungkvist
Född 1952
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2023
Styrelseordförande Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Utbildning: Högre eftergymnasial utbildning inom revision, bank och beskattning samt företagsekonomi och juridik, Umeå universitet
Övriga engagemang: Styrelseordförande för AB Tornstaden och Crepido AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB

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

Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till Humlegården Fastigheter AB (publ) men ej oberoende i förhållande till länsförsäkringsgruppen.



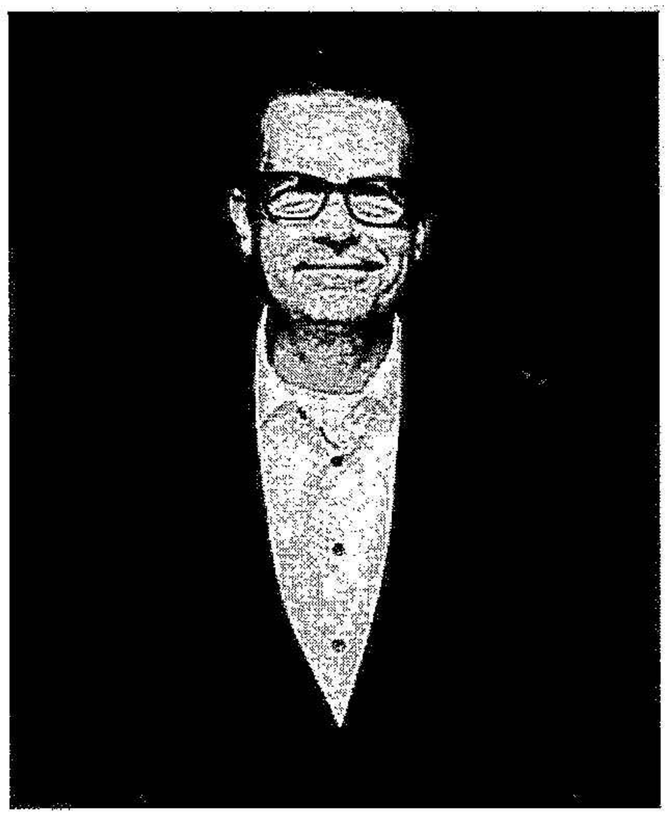
Från vänster: Ola Evensson, Hans Ljungkvist, Ar

Företagsledning



Anneli Jansson

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



Mikael Andersson

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



Madeleine Castenvik Holt

Född 1981
Marknads- och kommunikationschef, anställd sedan 2016.
Utbildning: Kandidatexamen Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Väst.



Marie Edling

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



Anna Kullendorff

Född 1975
Affärsutvecklingschef, anställd sedar
Utbildning: Nationalekonom, Lunds ur

Övrigt

Fastighets-förteckning

Stockholm

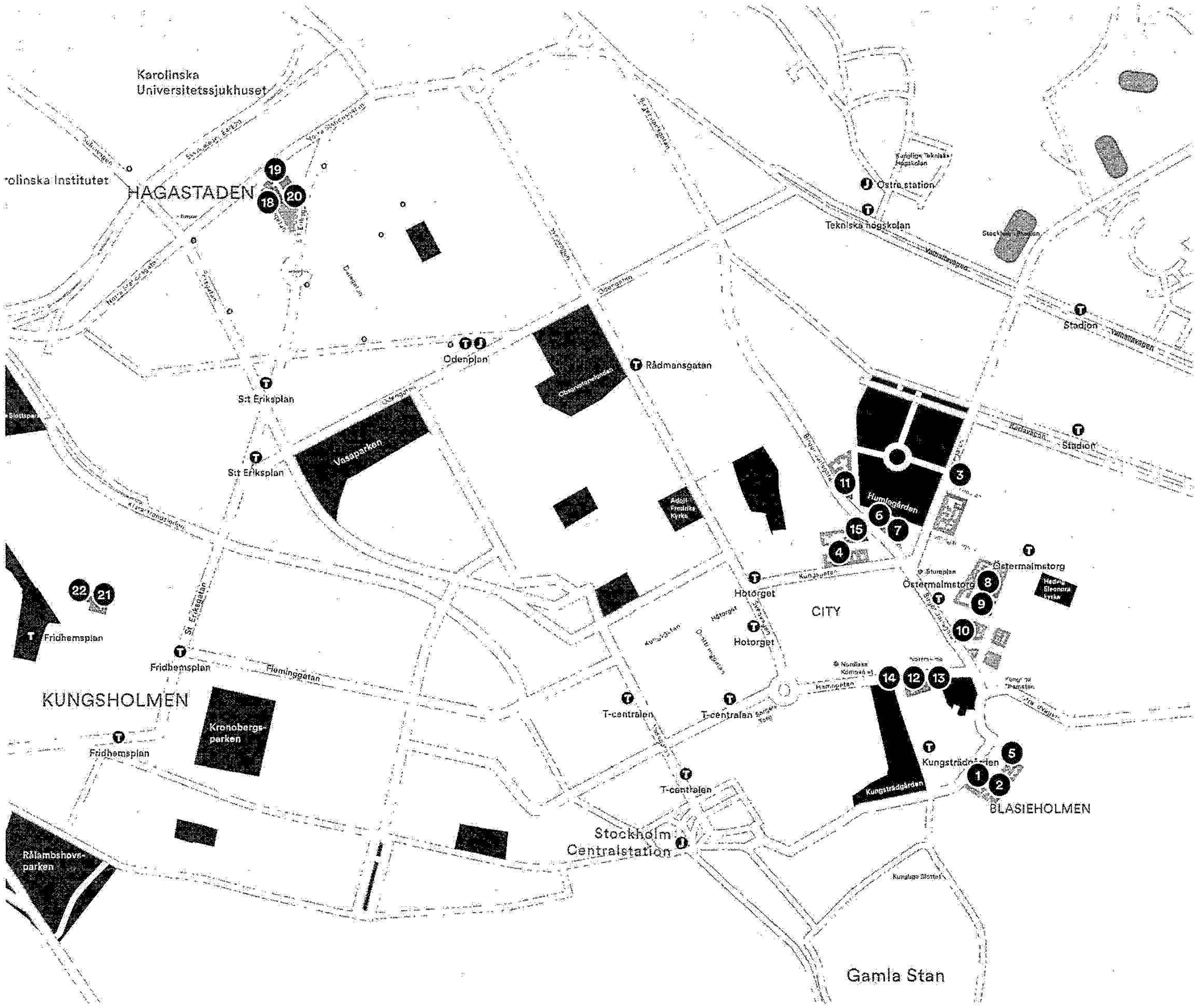
	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, I Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt
	City						
1	Blasieholmen 24	●		Blasieholmsgatan 5	3 285	0	1 060
2	Blasieholmen 55	○		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1–3	8 369	209	70
3	Humlegården 60	○		Linnégatan 2–6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 646	1 765	906
4	Kåkenhusen 25	●		Kungsgatan 12–14, Brunnsgatan 11–13	8 046	3 293	584
5	Käpplingeholmen 3	●		Nybrokajen 5	3 368	0	84
6	Landbyska Verket 8	○		Birger Jarlsgatan 28–30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29–31	9 544	274	545
7	Landbyska Verket 9	○		Biblioteksgatan 25–27	1 464	0	126
8	Riddaren 18	●		Nybrogatan 15–17	4 542	1 200	14
9	Riddaren 27	○		Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 386	1 468	789
10	Skravelberget Större 20	○		Birger Jarlsgatan 6	4 927	979	78
11	Sparbössan 1	●		Engelbrektsplan 1–3, Birger Jarlsgatan 32, Rimbogatan 1	7 898	2 112	1 604
12	Styrpinnen 19	●		Hamngatan 15	5 746	847	118
13	Styrpinnen 20	●		Berzelii Park 9, Näckströmsgatan 3–5	2 276	0	2 554
14	Styrpinnen 22	●		Hamngatan 17, Kungsträdgårdsgatan 20	3 918	933	243
15	Österbotten 8[1)]	●		Birger Jarlsgatan 25–27, Brunnsgatan 2, David Bagares gata 1–3	10 416	1 889	363
	Gärdet						
16	Bremen 2	○		Tegeluddsvägen 11–13	25 614	1 822	8 840
17	Bremen 4	○		Tegeluddsvägen 15–23	18 243	788	1 250
	Hagastaden						
18	Härden 15	○		Hälsingegatan 40	18 566	1 651	344
19	Mitokondrien 1			Norra Stationsgatan 59	0	375	0
20	Härden 16	○		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 161	275	1 089
	Kungsholmen						
21	Dykaren 10	○		Alströmergatan 39, Arbetargatan 35	7 594	471	1 687
22	Dykaren 33	●		Alströmergatan 41–43	0	0	2 42
	Summa Stockholm				**181 009**	**20 351**	**24 769**

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

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 dec 2023.

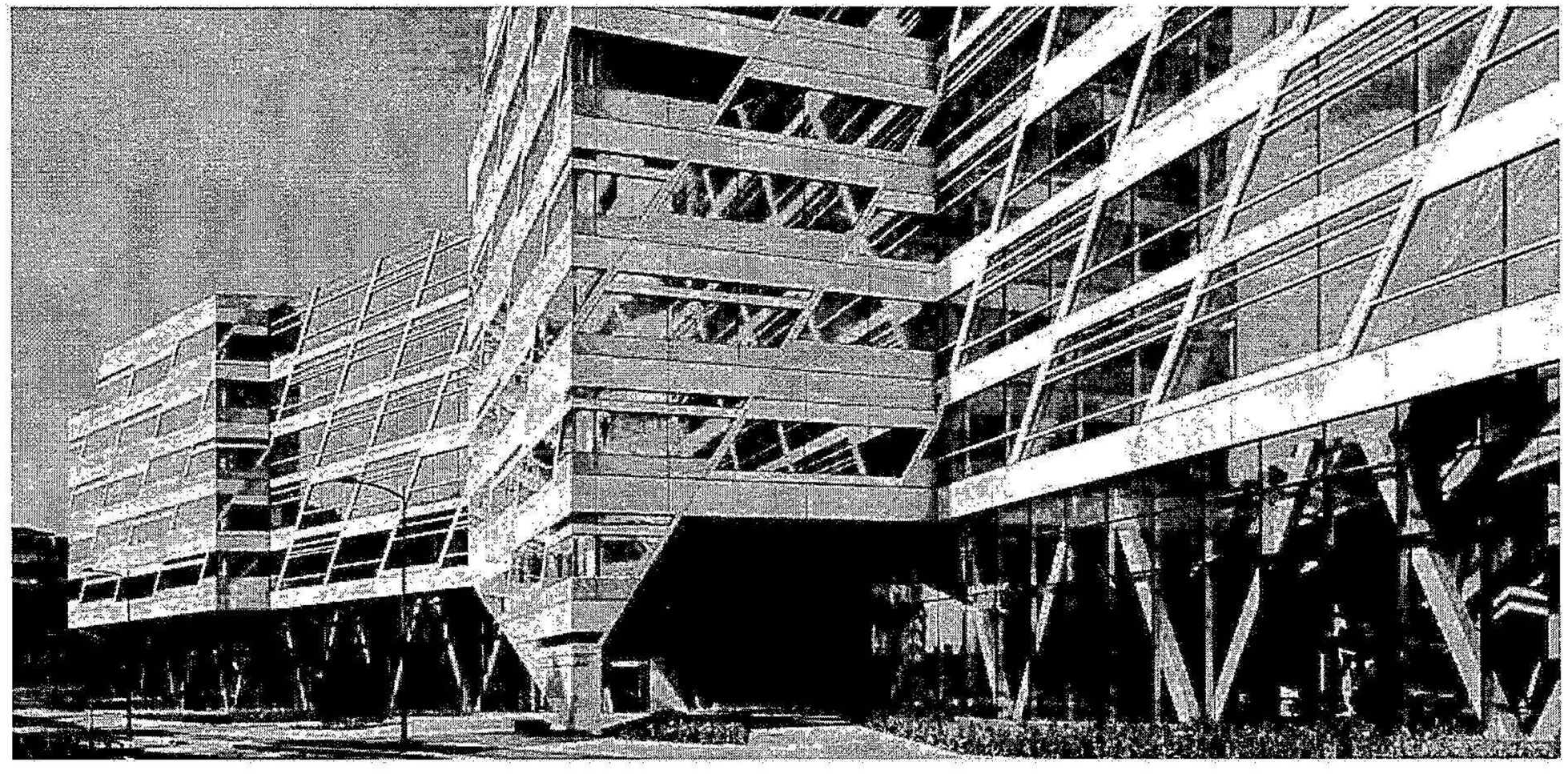
[1)] Består av tre huskroppar, en med certifiering och två med pågående certifiering.

Stockholm

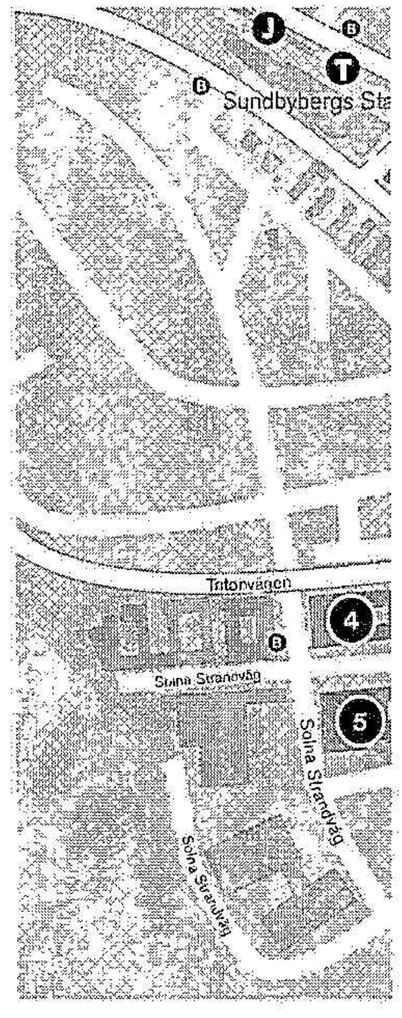

Karolinska Universitetssjukhuset
HAGASTADEN
Odenplan
Rådmansgatan
S:t Eriksplan
Vasaparken
Observatorielunden
Ostra station
Tekniska högskolan
Stadion
Hötorget
CITY
Östermalmstorg
Humlegården
Kungsträdgården
BLASIEHOLMEN
Stockholm Centralstation
T-centralen
Fridhemsplan
KUNGSHOLMEN
Kronobergs-parken
Rålambshovs-parken
Gamla Stan

Solna/Sundbyberg

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, I Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt
	Solna strand/Sundbyberg						
1	Apelsinen 4	●		Hemvärnsgatan 8–10, Vretenvägen 7–11	12 587	192	505
2	Apelsinen 5	●		Hemvärnsgatan 12–22, Vretenvägen 13–15, Solna	16 043	972	3 366
3	Cirkusängen 6	●		Cirkusgränd 3, Landsvägen 40, Sundbyberg	33 134	2 157	0
4	Päronet 6	○		Solna Strandväg 1–7, Torggatan 11–15, Tritonvägen 9–15, Solna	16 066	578	3 357
5	Päronet 8	●	⊙	Korta Gatan 2–12, Solna strandväg 13–15	0	0	0
6	Smultronet 2	●		Torggatan 2	28 051	1 754	6 393
7	Stenhöga 2	●		Landsvägen 30	0	0	7 04
8	Stenhöga 3			Landsvägen, Solna	0	0	0
9	Stenhöga 4	●		Röntgenvägen 11	24 322	616	2 310
10	Stenhöga 5	●	ⓘ	Landsvägen 32	0	0	0
11	Stenhöga 6	●		Landsvägen 32–34, Röntgenvägen 1–9, 2–4, Cirkusgränd 2–4	19 208	1 234	32 23



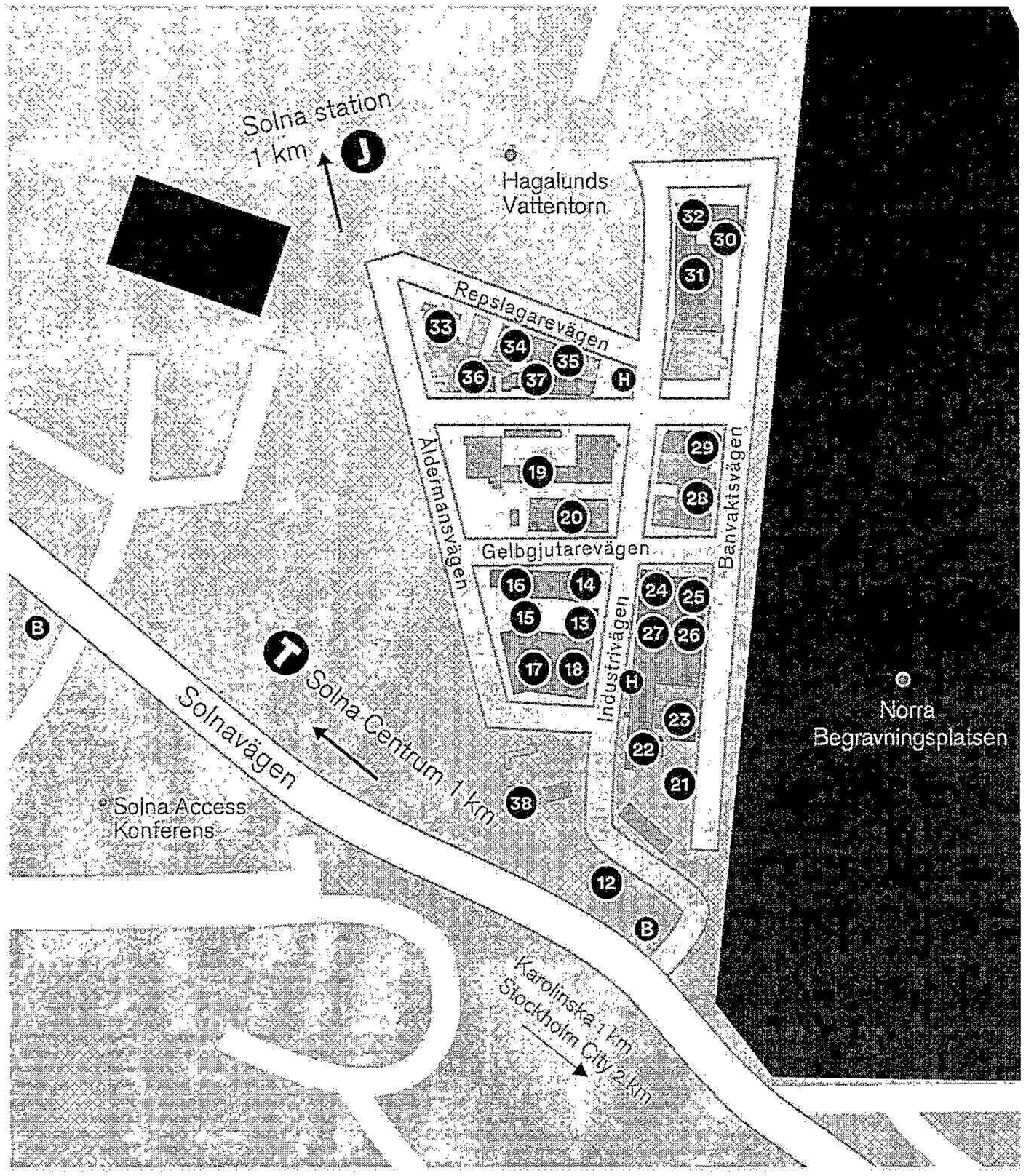
Fastigheten Cirkusängen 6, Landsvägen 40 i Sundbyberg.



Hagalund

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, I Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt
	Hagalund						
12	Banvakten 1			Industrivägen 18–20	4 915	0	0
13	Gelbgjutaren 3			Industrivägen 10A–B	1 082	0	470
14	Gelbgjutaren 4			Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	0	0	0
15	Gelbgjutaren 10			Åldermansvägen 15	0	0	0
16	Gelbgjutaren 13			Gelbgjutarevägen 7–9, Åldermansvägen 13	0	0	0
17	Gelbgjutaren 14			Åldermansvägen 17–21	2 980	345	875
18	Gelbgjutaren 17			Industrivägen 12–14, Åldermansvägen 23	4 086	0	3 024
19	Instrumentet 2			Fabriksvägen 5–7	1 922	0	1 493
20	Instrumentet 5			Gelbgjutarevägen 4–6, Industrivägen 6	0	0	0
21	Kassaskåpet 1			Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	0	0	540
22	Kassaskåpet 2			Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0	0	0
23	Kassaskåpet 4			Banvaktsvägen 24	1 155	856	48
24	Kassaskåpet 9			Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	1 089	0	927
25	Kassaskåpet 10			Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	1 325	0	959
26	Kassaskåpet 15			Banvaktsvägen 20–22	0	0	6 442
27	Kassaskåpet 16			Industrivägen 19–23	4 435	1 102	3 932
28	Mjölner 3			Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13	2 220	1 250	1 087
29	Mjölner 4			Banvaktsvägen 12, Fabriksvägen 1, Industrivägen 11	3 127	0	505
30	Ugnen 3			Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0	0	0
31	Ugnen 4	●		Industrivägen 3–5, Banvaktsvägen 4–6	6 059	0	2 028
32	Ugnen 7	●		Industrivägen 1, Källvägen 3	2 895	588	76
33	Volund 2			Åldermansvägen 3	1 114	0	0
34	Volund 6			Repslagarevägen 5	0	0	575
35	Volund 7			Repslagarevägen 3	0	0	1 305
36	Volund 11			Fabriksvägen 10	0	0	1 904
37	Volund 16			Fabriksvägen 6–8	87	0	2 97
38	Åldermannen 1			Åldermansvägen 10, Industrivägen 16	900	0	42
	Summa Solna/Sundbyberg				**188 802**	**11 644**	**85 524**
	Summa Humlegården				**369 811**	**31 995**	**110 293**

Hagalund


Solna station
1 km
J
Hagalunds
Vattentorn
Repslagarevägen
Åldermansvägen
Gelbgjutarevägen
Industrivägen
Banvaktsvägen
Norra
Begravningsplatsen
Solnavägen
Solna Centrum 1 km
Solna Access
Konferens
Karolinska 1 km
Stockholm City 2 km
B
T
H
19
20
29
28
16
14
15
13
24
25
27
26
17
18
23
22
21
38
12
32
30
31
33
34
35
36
37



Flerårsöversikt

Resultaträkning

mkr	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	1892	1726	1624	1587
Fastighetskostnader	–491	–474	–411	–380
Driftöverskott	**1401**	**1251**	**1213**	**1206**
Resultat från extern förvaltning	–	–	–	10
Central administration	–43	–51	–49	–45
Övriga rörelsekostnader	–2	–2	–	–
Finansnetto	–336	–223	–224	–235
Tomträttsavgälder	–18	–18	–15	–15
Förvaltningsresultat	**1002**	**959**	**925**	**920**
Värdeförändringar fastigheter	–2580	1139	2582	632
Värdeförändringar derivat	–508	826	295	–127
Resultat före skatt	**–2086**	**2924**	**3801**	**1426**
Skatt	–418	–591	–604	–305
Årets resultat	**1668**	**2333**	**3197**	**1121**

Balansräkning

mkr	2023
Förvaltningsfastigheter	38168
Tomträtt, nyttjandetillgång	589
Derivat	365
Övriga anläggningstillgångar	7
Omsättningstillgångar	350
Likvida medel	480
Summa tillgångar	**39960**
Eget kapital	21952
Uppskjuten skatteskuld	3714
Långfristiga räntebärande skulder	10142
Derivat	–
Övriga långfristiga skulder	708
Kortfristiga räntebärande skulder	2755
Övriga kortfristiga skulder	688
Summa eget kapital och skulder	**39960**

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	512 099	508 454	522 095	550 120
Fastigheter, antal	60	59	58	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	38 168	39 665	37 740	35 735
Uthyrningsgrad, %	93	92	93	92
Överskottsgrad, %	74	73	75	76
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	93	–	–	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	1 252	–
Investeringar i egna fastigheter, mkr	990	786	676	585
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,3	1,4	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,4	3,8	4,1	4,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,0	3,6	3,1	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,5	5,3	5,0
Belåningsgrad, %	32,5	31,1	32,9	38,6
Skuldkvot, ggr	9,1	10,3	11,2	11,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,5	0,6	0,8
Soliditet, %	54,9	56,5	54,7	49,3
Eget kapital, mkr	21 952	23 611	21 223	18 028
Avkastning på eget kapital, %	–7,3	10,4	16,3	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	–4,3	7,8	10,6	4,6
Substansvärde, mkr	21 662	22 917	21 185	18 272
Substansvärde per aktie, kr	30 548	32 317	29 876	25 767
Förändring substansvärde per aktie, %	–5,5	8,2	15,9	7,1
Övriga nyckeltal				
Antal anställda[1)]	91	93	86	87

[1)] För 2022 redovisas medelantal anställda

Härledning av alternativa nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad
Hyresintäkter, mkr
Fastighetskostnader, mkr
Driftöverskott, mkr
Överskottsgrad, %

Substansvärde
Utgående eget kapital, mkr
Återläggning av derivatskuld, mkr
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr
Substansvärde, mkr
Antal aktier
Substansvärde per aktie, kr

Finansiella risker

Belåningsgrad
Räntebärande skulder, mkr
Avdrag likvida medel, mkr
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr
Belåningsgrad, %

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat, mkr
Återläggning av räntenetto, mkr
Justerat förvaltningsresultat, mkr
Räntetäckningsgrad, ggr

Definitioner

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Area, kvm[1)]
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Direktavkastningskrav, %[1)]
Bedömning av vilket krav på direktavkastning en investerare har för att investera på en marknad, vilket speglar risk och förväntningar om framtida värde.

Energiprestanda totalt, kWh/kvm[1)]
Total energi per kvadratmeter som innefattar energislagen värme, kyla och fastighetsel.

Hyresvärde, mkr[1)]
Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd[1)]
Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Marknadsvärde fastigheter, mkr[1)]
Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av ett värderingsobjekt på en fri och öppen fastighetsmarknad mellan olika marknadsaktörer. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Nettouthyrning[1)]
Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Orealiserad värdeförändring, %[1)]
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med summan av marknadsvärdet vid periodens ingång och periodens investeringar.

Projektfastighet[1)]
Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %[1)]
Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Återuthyrningsgrad, %[1)]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

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

[1)] Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

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.

Kontaktinformation

Kontakt

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

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

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

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

Kalender

Bolagsstämma 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 Clason (sid. 5, 21, 31), Michael Lasanta (sid. 5, 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), Karolina Svensk (sid. 28), Daniel Norée (sid. 28), Åke E:son Lindman (sid. 99, 101).

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN