20250610131115

Årsredovisning

för

Humlegården Slottsbacken AB

556683-3850

Räkenskapsåret

2024–01–01 – 2024–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Humlegården Slottsbacken AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

Anneli Jansson

20250715130111

Årsredovisning

för

Humlegården Slottsbacken AB

556683-3850

Räkenskapsåret

2024–01–01 – 2024–12–31

Innehållsförteckning

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

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130312

Styrelsen för Humlegården Slottsbacken AB får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024–01–01 – 2024–12–31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget heläger och förvaltar aktier i dotterbolaget Blasieholmen 24 AB, org nr 556683-9105, som är ägare till fastigheten Stockholm Blasieholmen 24. I december 2021 förvärvade bolaget Space as a service AB, org nr 559348-0055, Hopsgarden AB, org nr 559348-0030 samt Ribosomen Bostäder AB, org nr 559348-0048. Space as a service AB bedriver konferensverksamhet i en av koncernens fastigheter. Övriga två bolag är vilande. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har bolaget präglats av den fortsatta oron i omvärlden. Bolaget har dock haft en begränsad påverkan på intäktssidan genom indexreglerade hyror. Vidare har räntesänkningarna medfört minskade kostnader för finansiering. Bolaget har starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas.

Utöver det har inga väsentliga händelser hänt under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 413	1 399	1 395	1 144
Resultat efter finansiella poster	-3 090	-2 848	-1 600	-1 599
Balansomslutning	196 602	186 907	186 947	186 861

Förväntad framtida utveckling

Under år 2025 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av dotterbolagens verksamheter att ske.

Hållbar utveckling

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

Möjligheter och risker

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

Penneo dokumentnyckel: IB553-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130113

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	79 739 177
årets vinst	5 682 018
	85 421 195
disponeras så att	
i ny räkning överföres	85 421 195

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

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

Resultaträkning

tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		1 413	1 399
Summa rörelsens intäkter		**1 413**	**1 399**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	2	-1 428	-1 401
Summa rörelsens kostnader		**-1 428**	**-1 401**
Rörelseresultat		**-15**	**-2**
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-300
Finansiella intäkter	3	11	3
Finansiella kostnader	3	-3 086	-2 549
Resultat efter finansiella poster		**-3 090**	**-2 848**
Bokslutsdispositioner		10 255	0
Resultat före skatt		**7 165**	**-2 848**
Aktuell skatt	4	-1 483	-4
Årets resultat*		**5 682**	**-2 853**

* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

20250715130314

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

Balansräkning
tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	185 987	185 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		17	0
Fordringar hos koncernföretag		10 578	332
Aktuella skattefordringar		0	606
Övriga fordringar		21	7
		10 616	**945**
Summa omsättningstillgångar		**10 616**	**945**
SUMMA TILLGÅNGAR		**196 602**	**186 907**

20250715130155

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130016

Balansräkning

tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		79 739	82 592
Årets resultat		5 682	-2 853
		85 421	**79 739**
Summa eget kapital		**85 521**	**79 839**
Obeskattade reserver		1 737	1 737
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		108 468	105 326
Aktuella skatteskulder		877	5
Summa kortfristiga skulder		**109 345**	**105 331**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**196 602**	**186 907**

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130317

Rapport över förändringar i eget kapital

tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**82 592**	**82 692**
Årets resultat		-2 853	-2 853
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**79 739**	**79 839**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100**	**79 739**	**79 839**
Årets resultat		5 682	5 682
Summa totalresultat		**5 682**	**5 682**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**85 421**	**85 521**

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

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

Kassaflödesanalys

tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-15	-2
Erhållen ränta		11	3
Erlagd ränta		-3 086	-2 549
Betald skatt		-5	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 095**	**-2 553**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-5	40
Förändring av kortfristiga skulder		3 142	2 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**25**	**300**
Investeringsverksamheten			
Kapitaltillskott i dotterbolag		-25	0
Finansieringsverksamheten			
Nedskrivning aktier och andelar		0	-300
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20250715130118

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130019

Noter
tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Humlegården Slottsbacken AB, org nr 556683-3850, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm.

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

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

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

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

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

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2025.

Leasing - företaget som leasegivare
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om 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. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

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.

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20230715130220

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

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

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.

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.

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130211

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 Finansiella intäkter och kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, övriga	11	3
	11	**3**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader koncernföretag	-3 086	-2 549
	-3 086	**-2 549**

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 483	-5
Justering avseende tidigare år	0	0
Totalt redovisad skatt	**-1 483**	**-4**

Avstämning av skattekostnad

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		7 165		-2 848
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 476	20,6	587
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		0		-62
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		2		1
Skatteeffekt ej bokförda skattepliktiga intäkter		-9		-7
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader		0		-523
Övriga skattemässiga justeringar		0		0
Redovisad skattekostnad	**20,7**	**-1 483**	**-0,2**	**-4**

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-K88BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130022

Not 5 Andelar i koncernföretag

Humlegården Slottsbacken 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.

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	186 262	185 962
Korrigering av aktieförvärv tidigare år	25	0
Aktieägartillskott	0	300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**186 287**	**186 262**
Ingående nedskrivningar	-300	0
Årets nedskrivningar	0	-300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-300**	**-300**
Utgående restvärde enligt plan	**185 987**	**185 962**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	**Kapital-andel %**	**Rösträtts-andel %**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Blasieholmen 24 AB	100	100	1 000	185 837
Space as a service AB	100	100	500	50
Hopsgarden AB	100	100	500	50
Ribosomen Bostäder AB	100	100	500	50
				185 987

	Org.nr	**Säte**
Blasieholmen 24 AB	556683-9105	Stockholm
Space as a service AB	559348-0055	Stockholm
Hopsgarden AB	559348-0030	Stockholm
Ribosomen Bostäder AB	559348-0048	Stockholm

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZW-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130023

Not 7 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

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

balanserad vinst	79 739 177
årets vinst	5 682 018
	85 421 195
disponeras så att	
i ny räkning överföres	85 421 195

Not 8 Kapitalstruktur och finansiell riskhantering

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: IB553-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130324

Not 9 Transaktioner med närstående

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

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktioner mellan koncernföretag, tkr		
Försäljning till andra koncernföretag	1 413	1 399
Inköp från andra koncernföretag	1 427	1 399
Räntekostnader till andra koncernföretag	3 086	2 549
Fordringar på andra koncernföretag	10 578	332
Skulder till andra koncernföretag	108 468	105 326

Not 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm per datum som framgår av min elektroniska underskrift

Anneli Jansson

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

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715133025

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Humlegården Slottsbacken AB, org. nr 556683-3850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Humlegården Slottsbacken AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Humlegården Slottsbacken ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 IHumlegården Slottsbacken 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 dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

20250715130026

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IB553-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

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."

ANNELI JANSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 27470ce1c33018[…]dba0cbd767e88
IP: 91.218.xxx.xxx
2025-05-26 13:08:39 UTC

FREDRIK SJÖLANDER
Auktoriserad revisor
Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[…]2c9533eade810
IP: 195.84.xxx.xxx
2025-05-26 13:46:49 UTC

20250715130227

Penneo dokumentnyckel: IBS53-OFVZM-KB8BA-A71ZG-6JX1T-UXF7Z

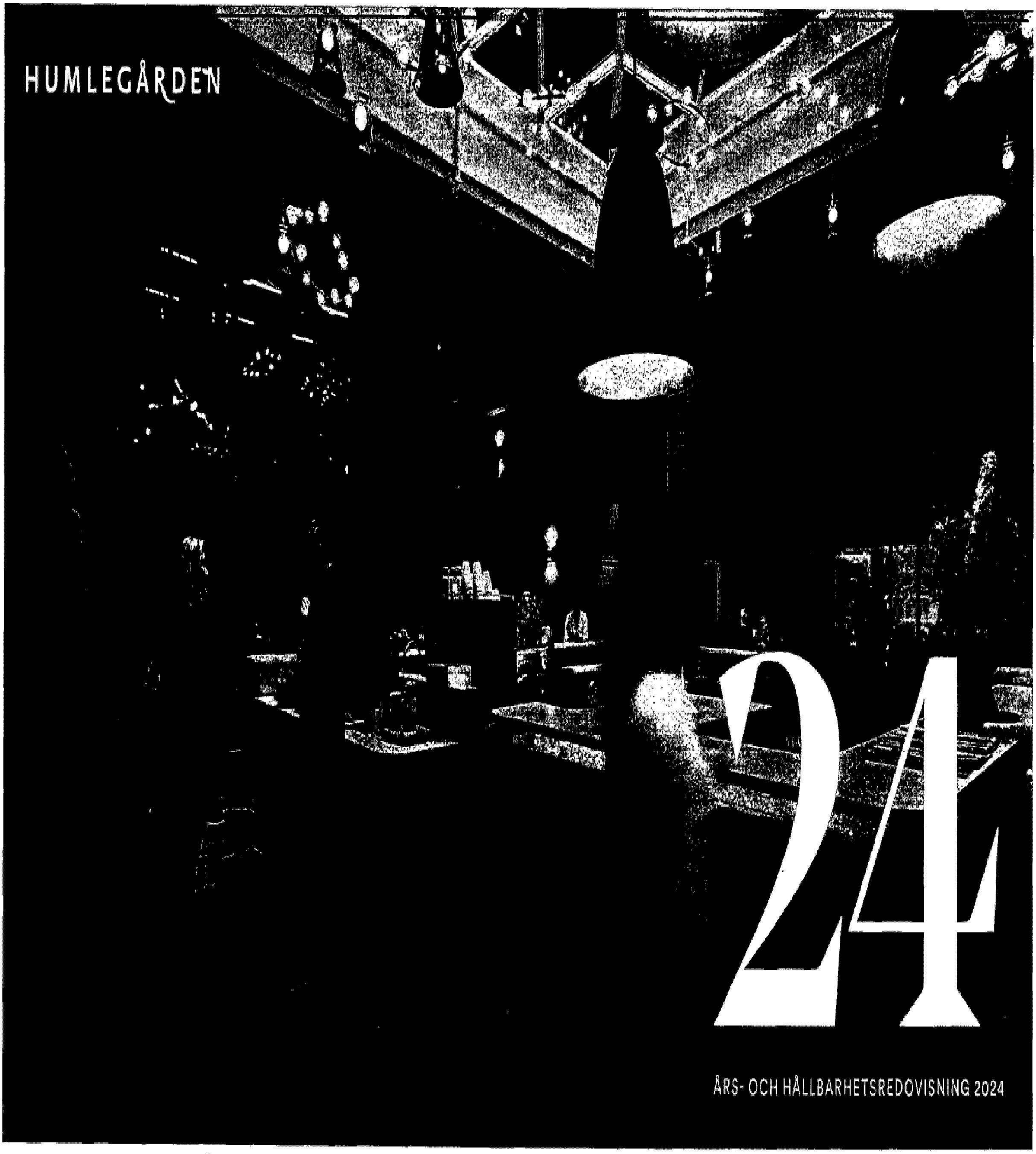
Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250925003325



Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet
23/9 2025 Sandra Jonasson Brun SANDRA JONASSON BRUN

202509250032G

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
96
2023: 91

Antal fastigheter
60
2023: 60

Fastighetsvärde
39,1 mdkr
2023: 38,2 mdkr

Uthyrningsbar yta
541 000 kvm
2023: 512 000 kvm

Fastigheten Aldermannen 1 på Aldermansvägen 10, Solna.

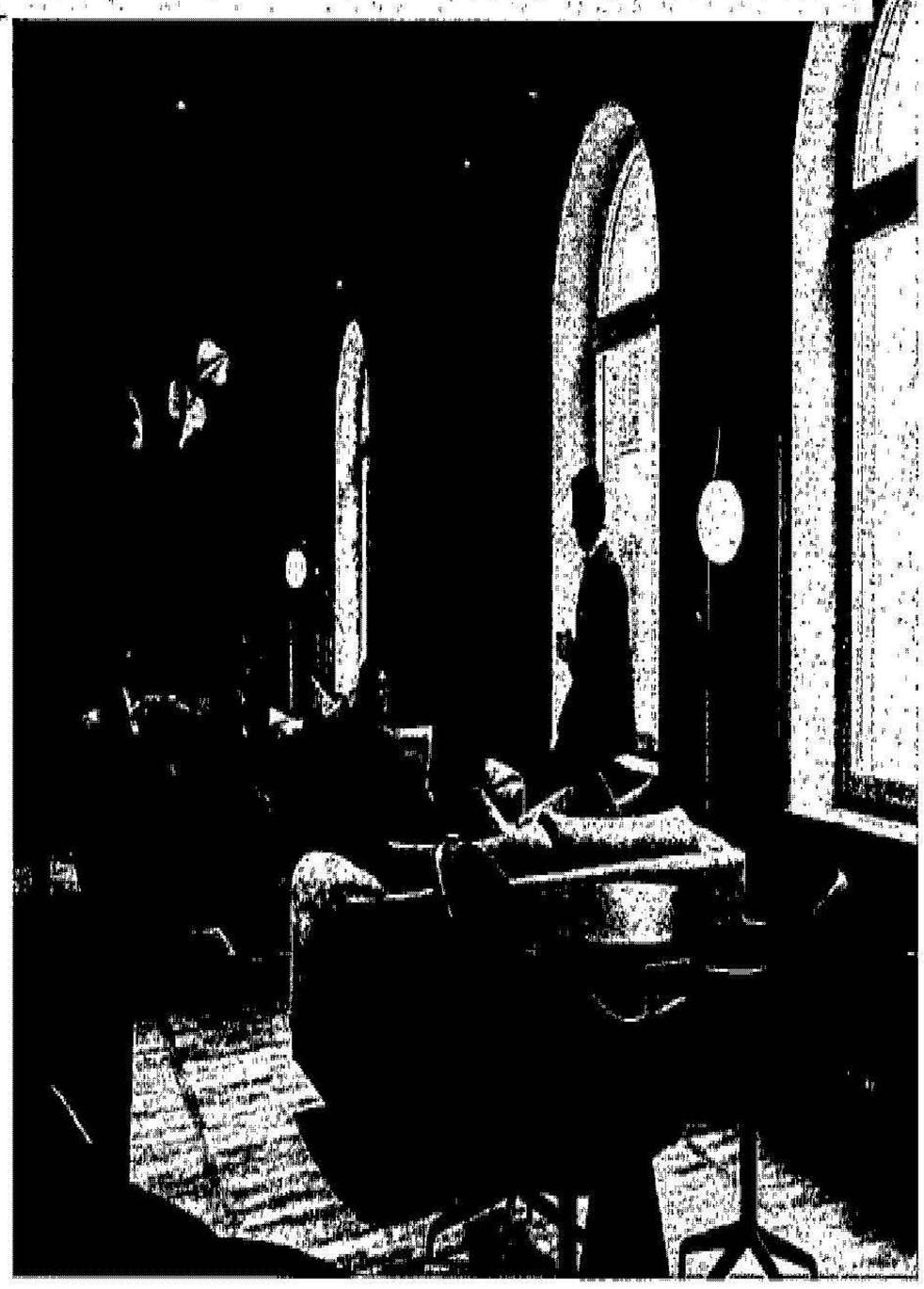
20250925003327

TeamEngine E-Signing

Cirkulärt när Cederquist satsar på kontoret

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

Läs mer på humlegarden.se/cederquist





Humlegården behåller stark rating

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

Läs mer på humlegarden.se/kreditvardighet



Urbana Hagastaden fortsätter locka företag och besökare

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

Läs mer på humlegarden.se/art

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 5 of 105.

20250925000328

TeamEngine E-Signing

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

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

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

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

Kontorsmarknaden i Stockholm

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

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

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

Vårt eget kontor som showroom

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

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

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

Hyresintäkter

1978 mkr

2023: 1 892 mkr

Förvaltningsresultat

1036 mkr

2023: 1 002 mkr

Substansvärde

22,6 mdkr

2023: 21,7 mdkr

Andel grön finansiering

100%

2023: 100%

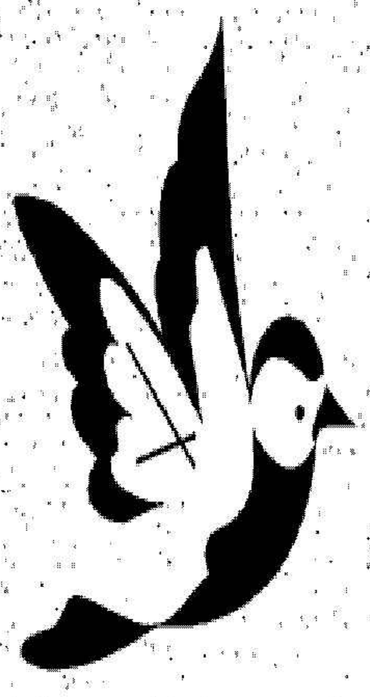
TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9B9C-C5B6-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 7 of 106.

20250925000329

TeamEngine E-Signing

Humlegården som investering

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



Fyra anledningar att investera i Humlegården:

- 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.
- Ett tydligt fokus på hållbarhet och 100 procent grön finansiering.

Uthyrningsbar yta
541 tkvm

Antal kunder
460 st

Belåningsgrad
30,8 %

Andel miljöcertifierad LOA
100 %

Antal fastigheter
60 st

Hyresvärde
2,2 mdkr

Rating (S&P)
BBB+

Grön finansiering
100 %

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C8BBC-C566-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 9 of 106.

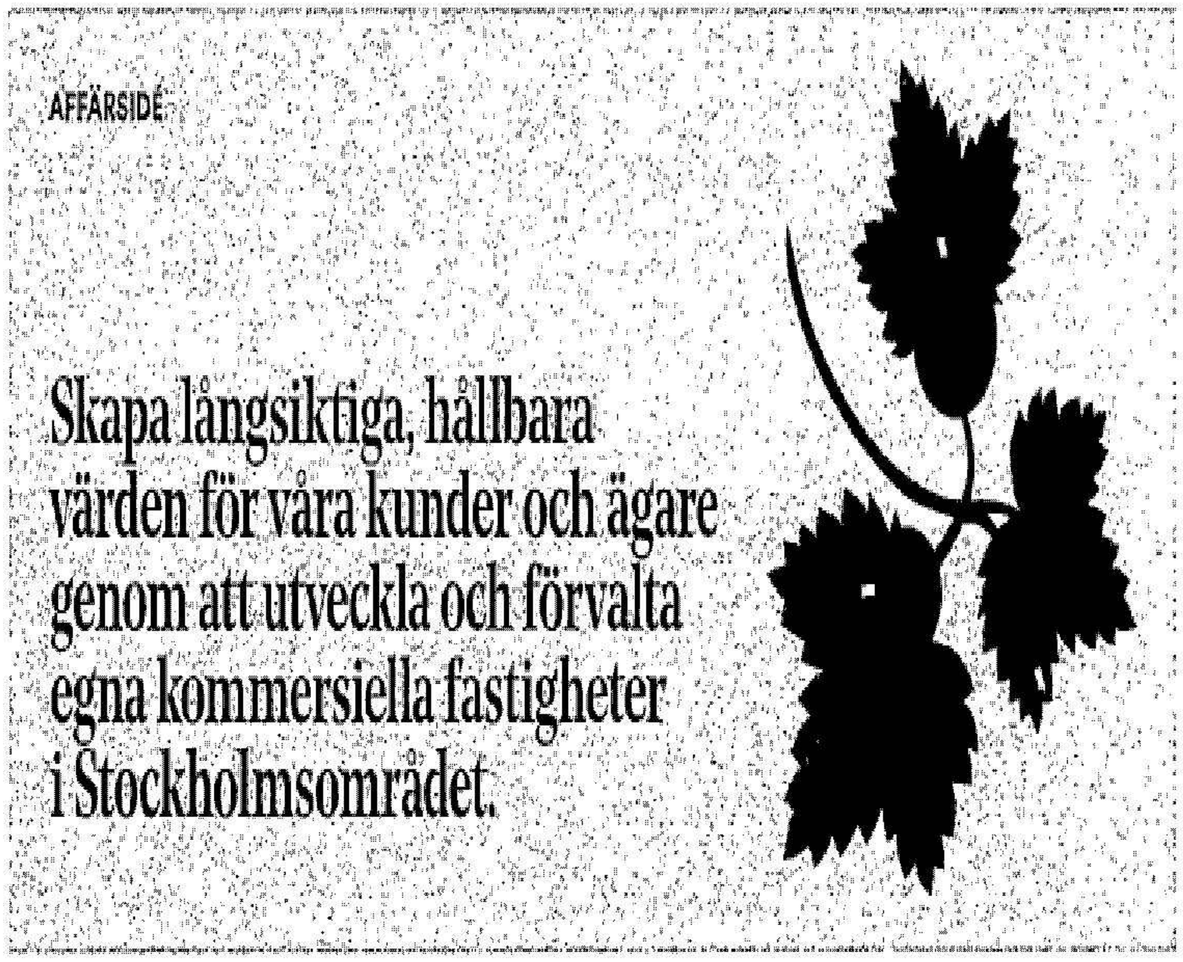
20250925003309

TeamEngine E-Signing

Vår väg framåt: vision, strategi och värdeskapande

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





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

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DC8EB. Page 11 of 108.

20250925000331

TeamEngine E-Signing

Hållbarhet

Växthusgasutsläpp (kg CO_2e/kvm), %

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

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

Energiprestanda totalt (kWh/kvm), %

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

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

Cirkulära principer, %

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

[3] Projekt påbörjade tidigast 1 januari 2023.

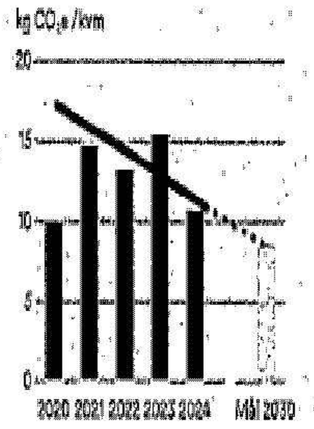
Miljöcertifieringar[4], %

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

[4] Inkluderar pågående certifieringar.

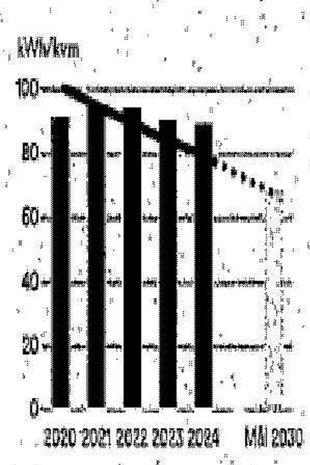
Utfall

-38%



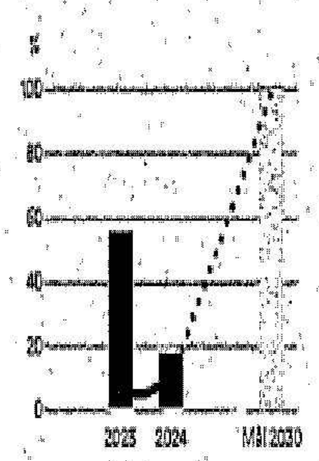
Utfall

-11%



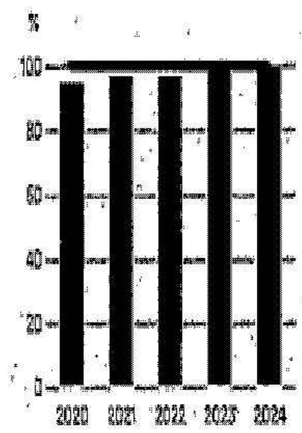
Utfall

18%



Utfall

100%



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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9BBC-C536-447B-93DD-15EA532DCBEB. Page 13 of 196.

20250925005332

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

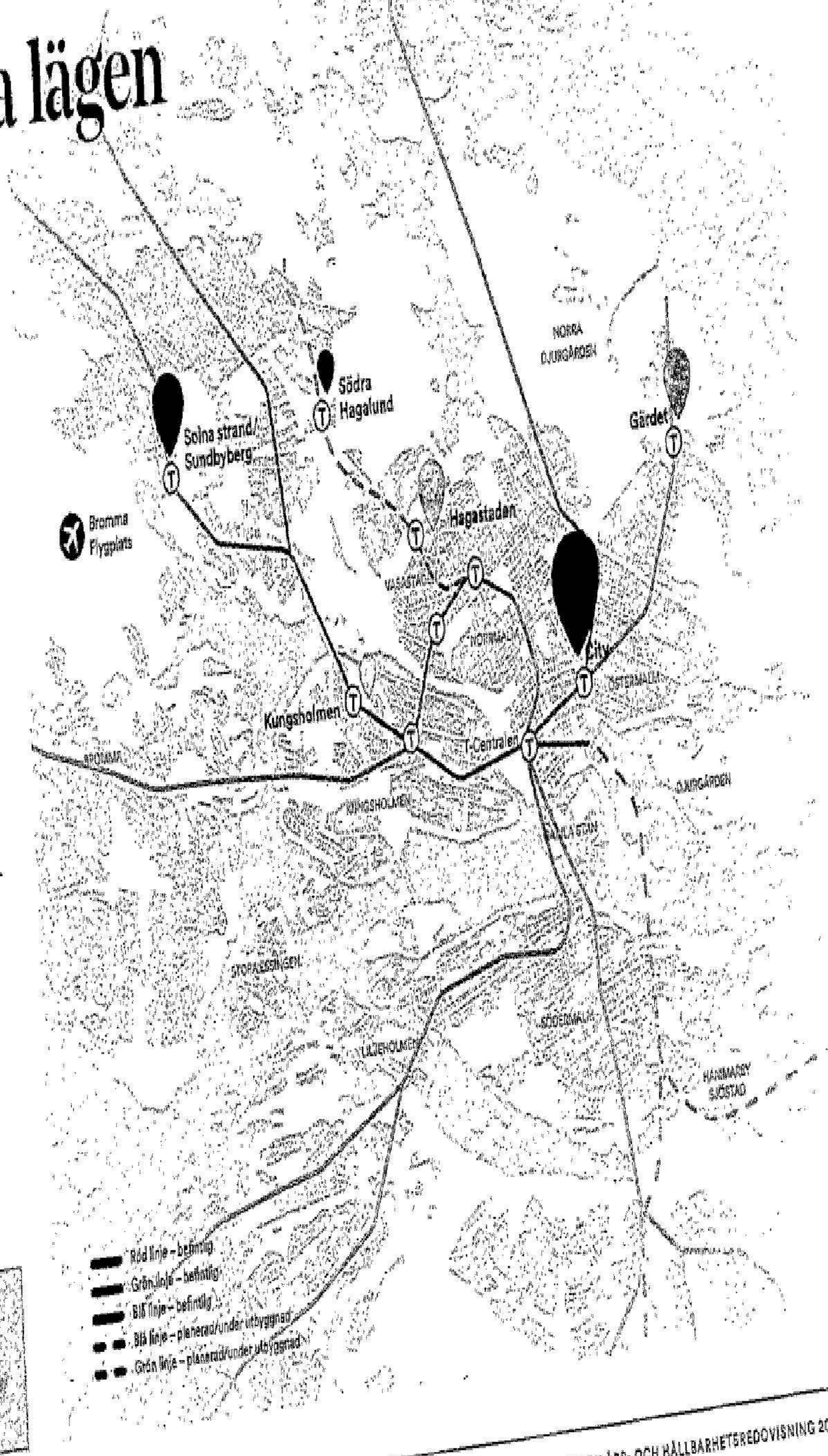
Humlegården äger och förvaltar 60 fastigheter belägna inom en radie av fem kilometer från Stockholms city. Beståndet utgörs av såväl äldre byggnader som nyproducerade fastigheter i Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Solna och Sundbyberg. De flesta fastigheter ingår i större kluster, då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

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

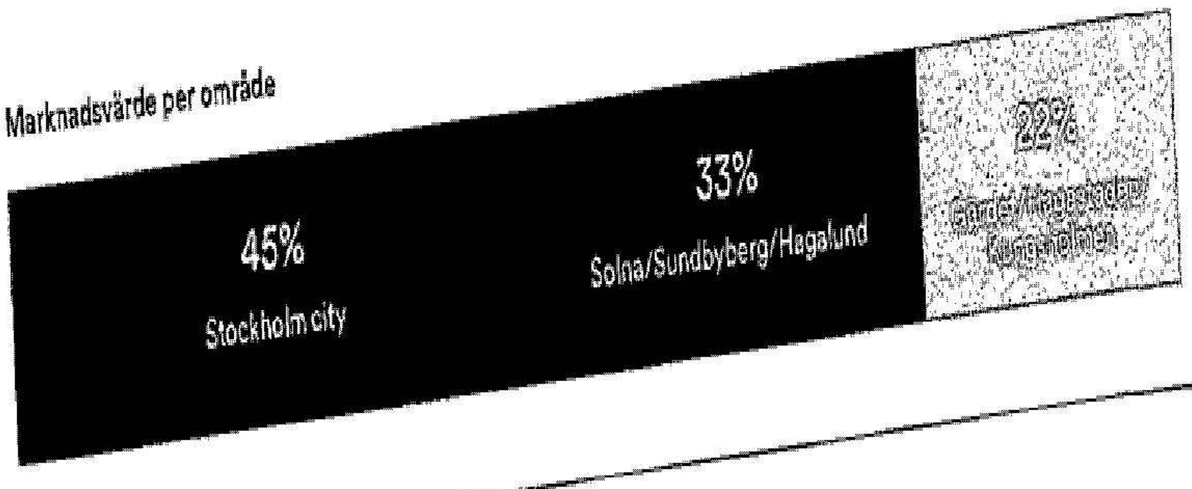
Närhet till spårbunden trafik

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

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



Marknadsvärde per område



TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4478-93DD-16EA532DCBEB, Page 15 of 106.

20250925000333

TeamEngine E-Signing

Förvaltning

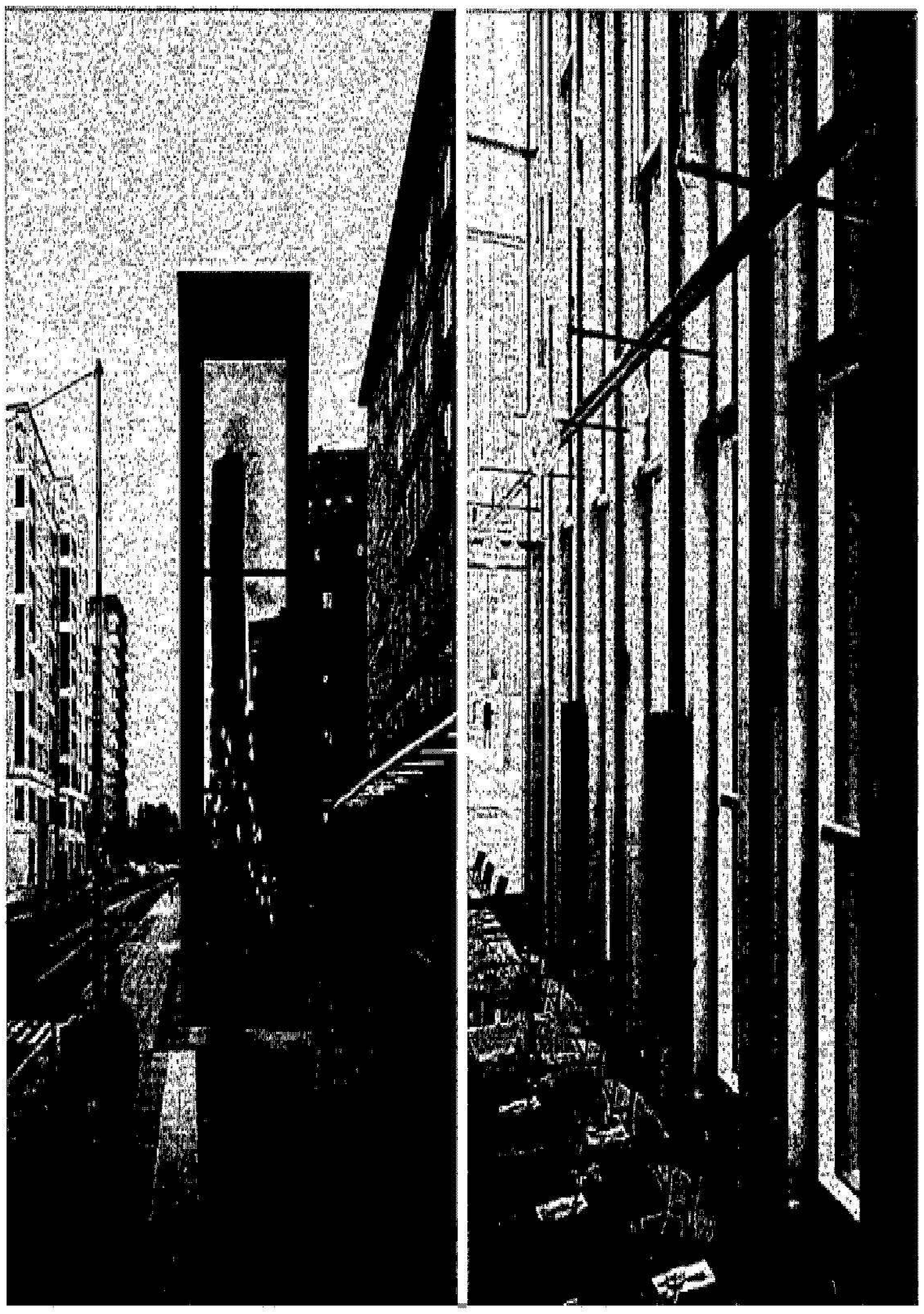
Aktiv förvaltning med fokus på kundens upplevelse
Humlegården är en aktiv fastighetsägare. Det innebär att vi har ett stort fokus på att skapa goda kundrelationer, ge våra hyresgäster service som förenklar deras vardag och ständigt utveckla vårt erbjudande och våra platser. Vårt kompetenta team guidar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

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

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

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

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



Paviljongen i Hagastaden (Kv. Mitokondrien).

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C596-4478-83DD-16EA532DCBEB. Page 17 of 106.

20250925003344

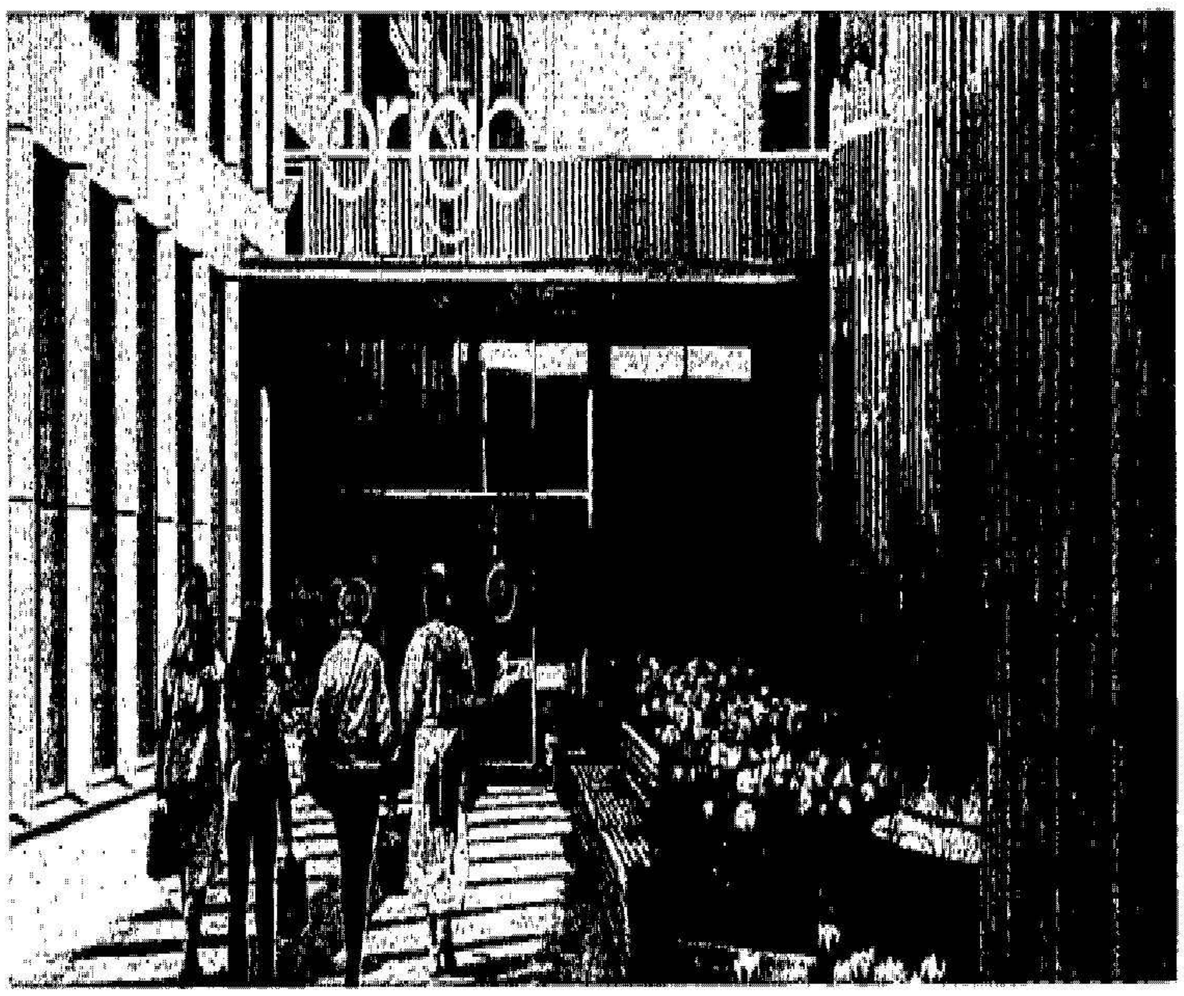
TeamEngine E-Signing

PÅGÅENDE PROJEKT

Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

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

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



Origo, Kv. Stenhöga 5.

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

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

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



Greenhouse, Kv. Päronet 8.

Bremen 4, Gärdet

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 19 of 106.

20250925003335

TeamEngine E-Signing

Finansiering

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

Kreditmarknaden

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

Stark finansiell ställning

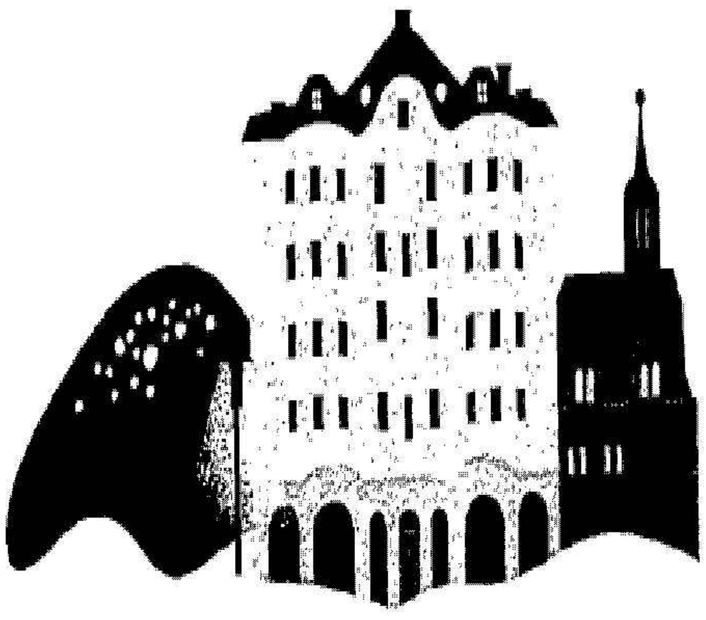
Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa det finansiella risktagandet genom att bibehålla en väldiversifierad låneportfölj med flera finansieringskällor och jämn spridning av låneförfall samt en lång räntebindning. Det säkerställer Humlegården genom att vara en aktiv emittent på obligationsmarknaden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

Rating

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

Kreditrating Standard & Poor's

BBB+



Hållbar och grön finansiering

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 21 of 106.

20250925003336

TeamEngine E-Signing

Innehåll

Hållbarhetsrapport 2024

Allmänna upplysningar 24

Miljöupplysningar 32

Upplysningar enligt EU-taxonomin 32

Klimatförändringar 36

Biologisk mångfald och ekosystem 41

Resursanvändning och cirkulär ekonomi 42

Sociala upplysningar 44

Den egna arbetskraften 44

Arbetare i värdekedjan 47

Konsumenter och slutanvändare 48

Styrningsrelaterade upplysningar 49

Ansvarsfullt företagande 49

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C8BBC-C566-4475-93DD-16EA532DCBEB. Page 23 of 106.

20250925040337

TeamEngine E-Signing

Strategi

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Hållbarhetsstrategi

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

Hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden

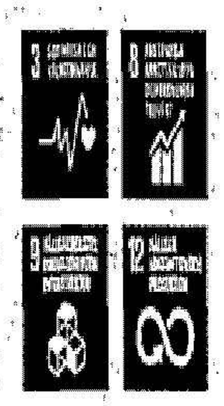
Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet, där hållbarhetsarbetet utgör en central del av vårt värdeskapande för ägare, kunder och övriga intressenter. Hållbarhetsaspekter genomlyser samtliga delar av vår verksamhet och de långsiktiga mål vi strävar mot. Utgångspunkten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

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

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

Humlegårdens värdekedja

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C586-447B-83DD-16EA632DCBEB. Page 25 of 106.

Vårt hållbarhetsarbete är 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 delmål baserat på Parisavtalet och FN:s globala hållbarhetsagenda.

- 2030 ska vi halvera vårt klimatavtryck med 50 procent med 2019.
- 2030 ska vi minska vår energiförbrukning med 50 procent med 2019.
- 2030 ska allt förbrukat papper och all mjölkpackning vara certifierade.

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 delmål baserat på Parisavtalet och FN:s globala hållbarhetsagenda.

För 2024 satte Humlegården tillsammans med hyresgäster på våra fastigheter upp tre hållbarhetsmål. Vi har sedan dess följt upp dessa och sammanställt hållbarhetsarbetet i en årlig hållbarhetsrapport. Rapporten är granskad av externa revisorer och följer GRI Standards på kärnnivå.

Humlegården har under året arbetat med att ta fram en ny klimatstrategi som sträcker sig till 2045. Strategin har tagits fram i dialog med våra största hyresgäster och bygger på vetenskapsbaserade scenarier från Science Based Targets initiative.

Under 2024 har vi även påbörjat arbetet med att kartlägga och minska utsläppen från våra leverantörskedjor, särskilt inom kategorierna byggmaterial och transporter. Vi har bjudit in våra största leverantörer till workshops och tagit fram gemensamma handlingsplaner.

Vi har också utvecklat ett internt system för att följa upp och rapportera våra hållbarhetsmål kvartalsvis till ledningsgruppen. Det har gett oss bättre kontroll över utvecklingen och gjort det lättare att fatta beslut i tid när vi ligger efter.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsplanen och påverkar bland annat investeringsbeslut, val av leverantörer och hur vi utformar våra hyresavtal. Vi har exempelvis infört krav på att nya hyresavtal för lokaler över 500 kvadratmeter ska innehålla gröna hyresklausuler.

Vi har även startat ett program för att engagera våra hyresgäster i deras egna hållbarhetsarbete, med utbildningar och gemensamma energimål för fastigheter med delad förvaltning.

Under året har vi också påbörjat arbetet med att ta fram en ny klimatstrategi som sträcker sig till 2045. Strategin har tagits fram i dialog med våra största hyresgäster och bygger på vetenskapsbaserade scenarier från Science Based Targets initiative.

Under 2024 har vi även påbörjat arbetet med att kartlägga och minska utsläppen från våra leverantörskedjor, särskilt inom kategorierna byggmaterial och transporter. Vi har bjudit in våra största leverantörer till workshops och tagit fram gemensamma handlingsplaner.

Vi har också utvecklat ett internt system för att följa upp och rapportera våra hållbarhetsmål kvartalsvis till ledningsgruppen. Det har gett oss bättre kontroll över utvecklingen och gjort det lättare att fatta beslut i tid när vi ligger efter.

Hållbarhetsarbete är integrerat i affärsplanen och påverkar bland annat investeringsbeslut, val av leverantörer och hur vi utformar våra hyresavtal. Vi har exempelvis infört krav på att nya hyresavtal för lokaler över 500 kvadratmeter ska innehålla gröna hyresklausuler.

Vi har även startat ett program för att engagera våra hyresgäster i deras egna hållbarhetsarbete, med utbildningar och gemensamma energimål för fastigheter med delad förvaltning.

Under året har vi även

20250925001339

TeamEngine E-Signing

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 29 of 106.

202509250034O

TeamEngine E-Signing

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

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

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

Processen för den dubbla väsentlighetsanalysen beskrivs nedan.

Tidshorisonter

I vår dubbla väsentlighetsanslys har följande tidshorisonter använts:

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

Förstå Humlegårdens kontext

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

Identifiera faktisk och potentiell påverkan, risker och möjligheter

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

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

Bedömning och validering av väsentliga hållbarhetsfrågor

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

Definition av bedömningsskalor

Påverkan på människa och miljö har bedömts utifrån fyra steg:

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

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

Finansiell påverkan har bedömts utifrån tre steg:

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

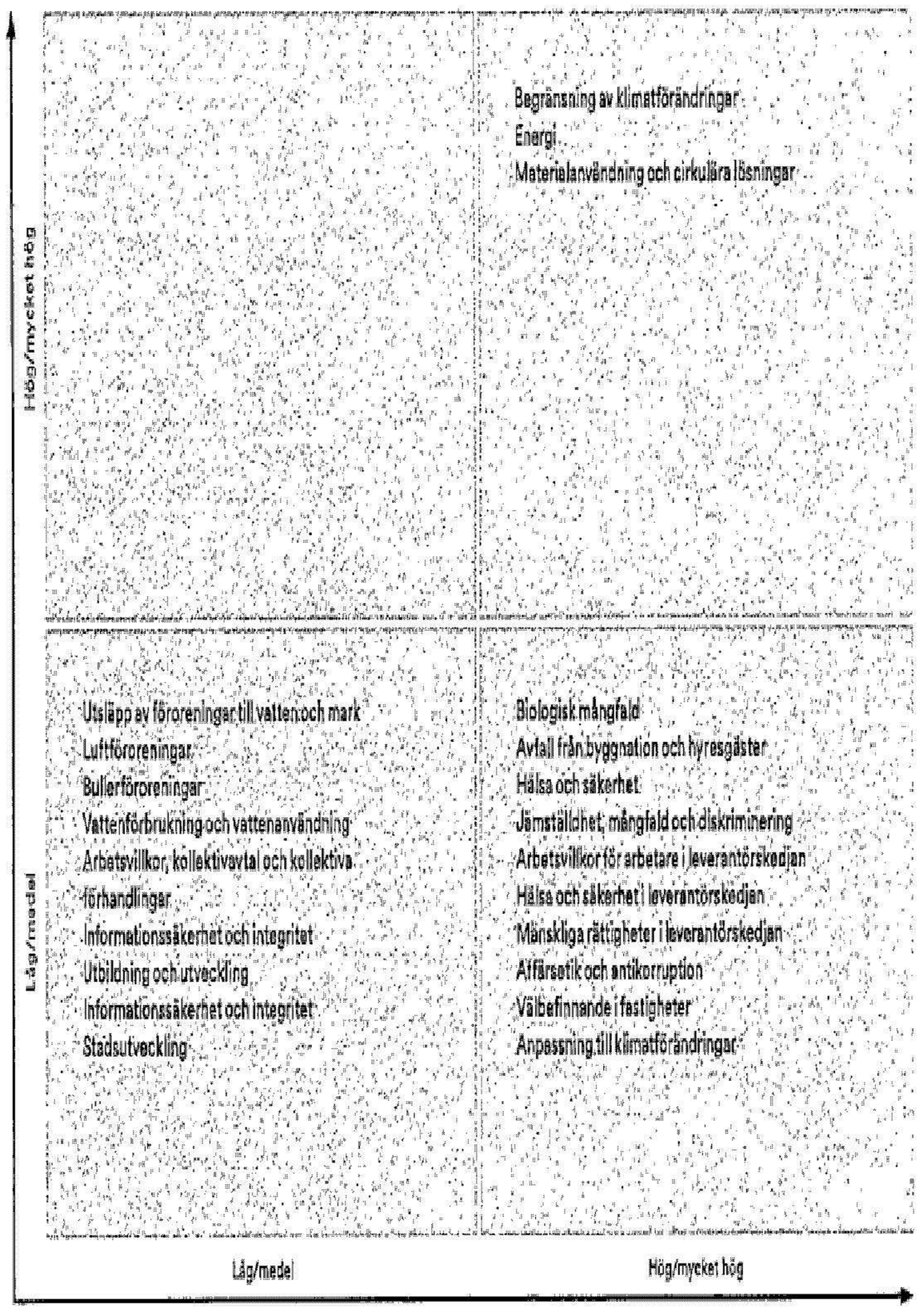
Samtliga parametrar poängsattes på en skala mellan 1–7, där 1 motsvarade sällsynt/obetydande och 7 motsvarade faktisk/mycket stor.

Fastställande av väsentliga hållbarhetsfrågor för rapportering

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

Utfall dubbel väsentlighetsanalys

Ämnena är listade utan inbördes ordning.



TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C5B6-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 31 of 106.

202509250034 1

TeamEngine E-Signing

Omsättning

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2024	Begränsningar av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	894	45%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	18%	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		894	45%	45%	0%	-	-	0%	-	-	J	-	-	-	-	J	18%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	1084	55%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								82%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1084	55%	55%	0%	-	-	0%	-								82%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1978	100%	100%	0%	-	-	0%	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		1978	100%																

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C99BC-C566-447B-83DD-16EA532DCBEB. Page 33 of 106.

202509250034 2

TeamEngine E-Signing

Driftsutgifter

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

Redovisningsprinciper EU-taxonomin

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

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C96BC-C586-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 35 of 106.

20250925003343

TeamEngine E-Signing

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

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

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

Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Syfte

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

Linjering med övriga standarder och initiativ

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

Dessa inkluderar:

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

Omfattning

Verksamheter

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

Värdekedja

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

Geografi

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

Påverkade intressenter

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

Vad policyn inte omfattar

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

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

Ansvar

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

Begränsning av klimatförändringar

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

Anpassning till klimatförändringar

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

Energieffektivitet

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

Aktiviteter och resurser kopplade till klimatrelaterade policyer och mål

Aktiviteter

Klimatpåverkan

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

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

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

Anpassning klimatförändringar

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

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

Energi

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

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

Förväntat resultat

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

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

Omfattning

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

Beroende av tillgång till resurser

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

Anslagna finansiella resurser

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 37 of 106.

20250925003344

TeamEngine E-Signing

Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

Totala växthusgasutsläpp, fördelat på scope 1–3

		2024		2023		2022	
Scope	Aktivitet	ton CO_2e	kg per kvm	ton CO_2e	kg per kvm	ton CO_2e	kg per kvm
Scope 1, direkta utsläpp							
	Köldmedier[1]	120,6	0,2	97	0,2	22,9	0
	Service- och förmånsbilar	0,3	0	3,4	0	0,8	0
	Förbränning av fossila bränslen	2,5	0	6,7	0	0,9	0
	Biogena utsläpp	0	0	0	0	0	0
Scope 2, indirekta utsläpp							
	Fastighetsel, anläggningsbaserad metod	83,0	0,2	91,4	0,2	95,8	0,2
	Fastighetsel, marknadsbaserad metod[2]	0	0	2,4	0	0	0
	Fjärrvärme[3]	812,8	1,5	841,3	1,5	781	1,4
	Fjärrkyla[3]	0	0	0	0	0	0
	Totalt scope 1+2 (anläggningsbaserad metod, exkl. biogent kol)			1039,8	1,9	901,3	1,6
	Totalt scope 1+2 (marknadsbaserad metod, exkl. biogent kol)	936,4	1,7	950,8	1,7	805,5	1,5
Scope 3							
– Kategori 1	Materialförbrukning, lokalanpassningar	1706,9	3,2	2278	4,1	1541,9	2,8
	Övriga inköp	1855,6	3,4	2233,4	4	2154,2	3,9
– Kategori 3	Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	242,3	0,4	261,2	0,5	238,9	0,4
– Kategori 5	Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	520	1,1	662,3	1,2	544,9	1
– Kategori 6	Flygresor	2,6	0	12,7	0	34,6	0,1
– Kategori 13	Avfall från hyresgäster	149,1	0,3	242,5	0,4	321,6	0,6
	Hyresgästers energianvändning	259,6	0,5	269,8	0,5	266,4	0,5
Delsumma scope 3	Scope 3	4837,2	8,9	5959,9	10,6	5102,3	9,3
	Utvecklingsprojekt	2,3	0	1674,4	3	1194,3	2,2
Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3							
	Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, exkl. utvecklingsprojekt	5773,6	10,7	6910,7	12,4	5907,8	10,7
	Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, inkl. utvecklingsprojekt	5775,8	10,7	8585,1	15,4	7102,1	12,9

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

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

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C8B8C-C536-4476-83DD-18EA532DCBEB. Page 39 of 106.

20250925000345

TeamEngine E-Signing

Biologisk mångfald och ekosystem

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

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

Strategi

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

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

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

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

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

Biologisk mångfald

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

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

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

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

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

Policyer för biologisk mångfald och ekosystem

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

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

Aktiviteter och resurser kopplade till biologisk mångfald och ekosystem

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

Urval av genomförda och planerade aktiviteter under perioden 2024–2030

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

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

Omfattning

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

Mål och resultat

Mål för biologisk mångfald och ekosystem

Utfall: andelen grönyta av våra fastigheters tomtareal

12%

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 522C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DC8EB. Page 41 of 106.

20250925000346

TeamEngine E-Signing

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

Humlegårdens cirkularitetsmål innefattar nedan fokusområden kopplat till resursinflöden och resursutflöden.

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

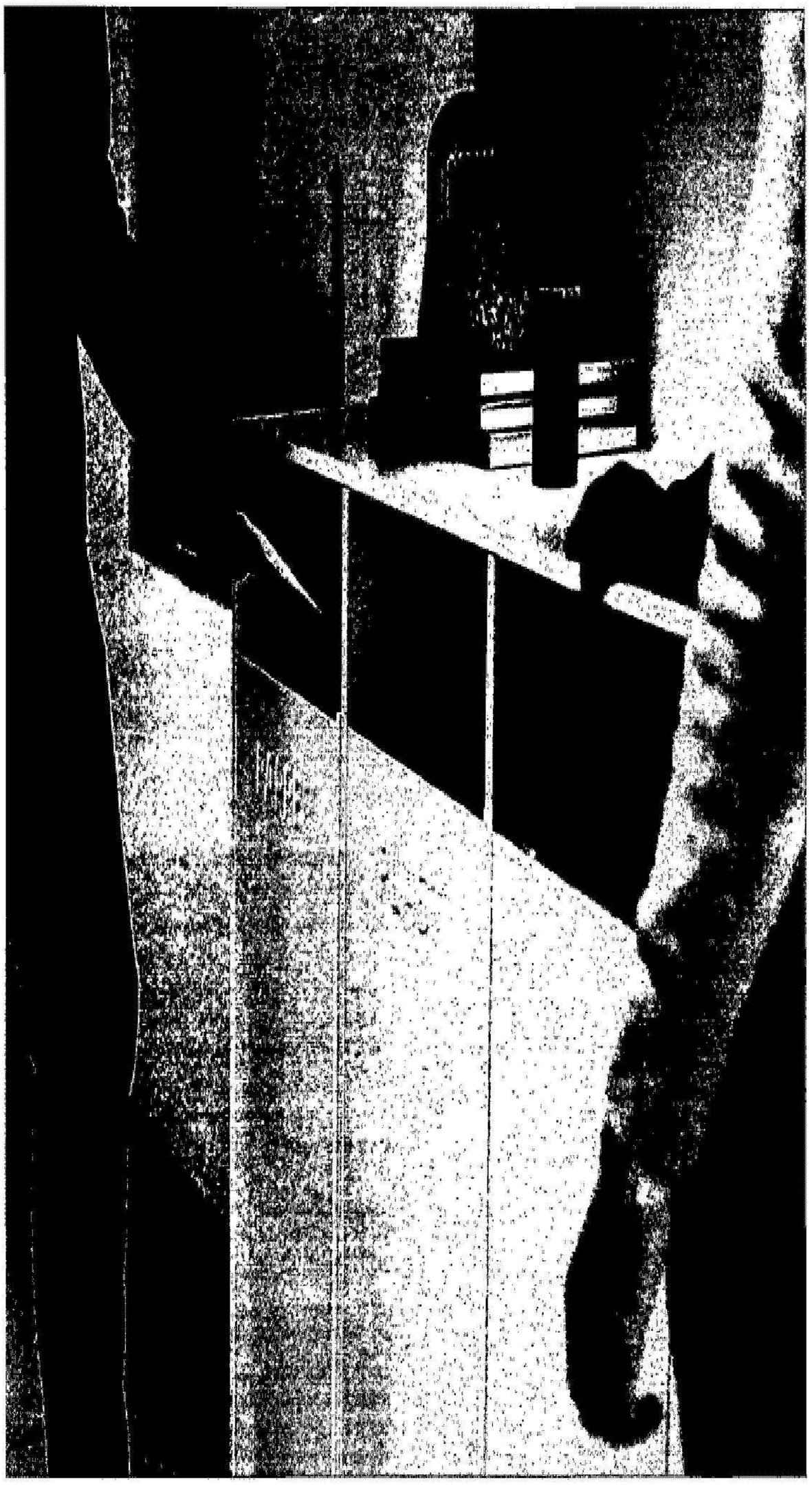
Resursinflöden

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

Resursutflöden

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

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



TeamEngine Document E-Sign ID: 522C9BBC-C586-4479-93DD-16EA532DCBEB, Page 43 of 106.

20250925003347

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

Kollektivavtal

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

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

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

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

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

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

Processer och rutiner

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

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

Åtgärder som genomförts eller planeras:

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

Åtgärder för att åstadkomma positiv påverkan för den egna arbetskraften

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

Mål och resultat

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

Utfall: könsfördelning medarbetare (andel kvinnor)

45%

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

Utfall: anställda med en rimlig stressnivå i arbetet

62%

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

Utfall: engagemangsindex

88

För 2024 skulle Engagemangsindexet för medarbetare vara minst 88.

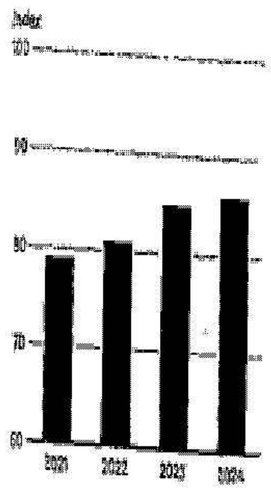
Utfall: ledarskapsindex

86

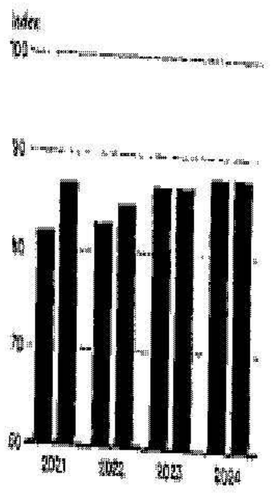
För 2024 skulle Ledarskapsindex vara minst 86.

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

Ledarskapsindex[1]



Engagemangsindex



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

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

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

	2024		
	Kvinnor	Män	Totalt
Antal genomförda medarbetarsamtal	43	53	96

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C985-447B-93DD-15EA632DCBEB, Page 45 of 106.

20250925003488

TeamEngine E-Signing

Arbetare i värdekedjan

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

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

Strategi

Intressenters intressen och synpunkter

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

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

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

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

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

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

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Policyer för arbetare i värdekedjan

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

Rutiner för kontakt med arbetare i värdekedjan angående påverkan

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

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

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

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

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

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

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

Mål och resultat

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

Utfall: andel utvärderade leverantörer

55%

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

*Målet reviderades under året från 100 000 till 500 000 SEK.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA52DCBEB. Page 47 of 106.

202509250034

TeamEngine E-Signing

Styrningsrelaterade upplysningar

Ansvarsfullt företagande

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

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

Strategi

Förvaltnings-, tillsyns- och ledningsorganens ansvar

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

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

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

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

Affärsetiska policyer och företagskultur

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

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

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

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

Hantering av leverantörer

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

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

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

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, mutor och korruption

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

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

Mål och resultat

Utfall: uppförandekod och riktlinje antikorruption inkluderat vid introduktionsutbildningarna

100%

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

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

Bekräftade fall av mutor och korruption

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

Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Humlegården bedriver ingen aktiv lobbyverksamhet eller utövar något politiskt inflytande.

Betalningspraxis

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C99BC-C5B6-447B-93DD-1BEA532DCBEB, Page 49 of 106.

202509250035O

TeamEngine E-Signing

Innehåll

Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition 52

Risker och riskhantering 55

Räkningar – Koncernen

Resultaträkning och rapport över totalresultatet 61

Balansräkning 62

Förändringar i eget kapital 63

Kassaflödesanalys 64

Räkningar – Moderbolag

Resultaträkning och rapport över totalresultatet 65

Balansräkning 66

Förändringar i eget kapital 67

Kassaflödesanalys 68

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper 69

Not 2 Uppskattningar och bedömningar 71

Not 3 Segmentsredovisning 71

Not 4 Hyresintäkter 72

Not 5 Extern förvaltning och central administration 72

Not 6 Styrelse och personal 72

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader 73

Not 8 Värdeförändringar 73

Not 9 Inkomstskatt 74

Not 10 Förvaltningsfastigheter 75

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar 76

Not 12 Leasing 76

Not 13 Inventarier 76

Not 14 Andelar i koncernföretag 77

Not 15 Fordringar hos koncernföretag 78

Not 16 Hyres- och kundfordringar 78

Not 17 Övriga fordringar 78

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 78

Not 19 Eget kapital 78

Not 20 Avsättningar pensioner 78

Not 21 Uppskjuten skatt 79

Not 22 Finansiering och finansiella risker 79

Not 23 Derivat 80

Not 24 Övriga långfristiga skulder 80

Not 25 Finansiella instrument 80

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 81

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 81

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport 81

Not 29 Transaktioner med närstående 82

Not 30 Händelser efter balansdagen 82

Not 31 Förslag till vinstdisposition 82

Årsredovisningens undertecknande 83

Revisionsberättelse 84

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 51 of 106.

20250925000351

TeamEngine E-Signing

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 1978,2 mkr (1 891,9). Fastighetskostnaderna uppgick till 526,1 mkr (491,4). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 452,1 mkr (1 400,5) motsvarande 4 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (93), inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal. Överskottsgraden uppgick till 73 procent (74).

Central administration

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

Finansnetto

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

Förvaltningsresultatet

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

Värdeförändringar

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

Skatt

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

Årets resultat

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

Kassaflöde

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

Säsongsvariationer

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick till 12 941 mkr (12 898). Nettoskulden uppgick därmed till 12 036 mkr (12 417) vilket innebär en minskning med 381 mkr. Under året har gröna och hållbarhetslänkade obligationer om sammanlagt 2 850 mkr emitterats och obligationslån om 3 226 mkr har återbetalats. Ett stående hållbarhetslänkat lånelöfte förlängdes med en tvåårig löptid och ägarnas teckningsåtagande om 2 100 mkr kvarstår. Tillsammans stärker de Humlegårdens likviditetsberedskap ytterligare. Ett grönt banklån utökades med 759 mkr och företagscertifikat om 346 mkr löstes.

Kapitalstruktur

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

[1] Inkluderar effekt av kupongränta på räntederivat.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4479-83DD-16EA532DC3EB. Page 53 of 106.

202509250035 2

TeamEngine E-Signing

Risker och riskhantering

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



Fastigheten Österbotten 18 på Birger Jarlsgatan 27.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B3C-C586-447B-930D-16EA532DCBEB. Page 55 of 106.

20250925003353

TeamEngine E-Signing

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C898C-C586-447B-83DD-16EA532DCBEB. Page 57 of 108.

202509250035 4

TeamEngine E-Signing

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 922C9B9C-C586-447B-89DD-16EA532DCBE9. Page 59 of 106.

20250925000355

TeamEngine E-Signing

Räkningar

Resultaträkning
– koncern

mkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	4	1978,2	1891,9
Driftskostnader		-231,3	-221,5
Underhållskostnader		-25,3	-20,7
Fastighetsskatt		-150,9	-147,8
Fastighetsadministration		-118,6	-101,4
Summa fastighetskostnader	6	-526,1	-491,4
Driftöverskott		1452,1	1400,5
Central administration	5, 6	-44,6	-42,8
Övriga rörelsekostnader		-11,2	-1,9
Finansiella intäkter	7	13,4	8,6
Finansiella kostnader	7	-356,0	-344,7
Räntekostnader leasingskuld	12	-17,9	-17,9
Förvaltningsresultat		1035,8	1001,8
Värdeförändringar fastigheter	8	180,0	-2579,7
Värdeförändringar derivat	8	-29,9	-509,3
Resultat före skatt		1185,9	-2086,2
Aktuell skatt	9	-96,0	-85,7
Uppskjuten skatt	9	-147,7	503,5
Årets resultat		942,2	-1668,4
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		942,2	-1668,4
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat
– koncern

mkr	2024	2023
Årets resultat	942,2	-1668,4
Poster som inte kan omföras till årets resultat:		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-28,7	12,7
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	5,9	-2,6
Summa årets övriga totalresultat	-22,8	10,1
Årets totalresultat	919,4	-1658,3
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	919,4	-1658,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C566-447B-93DD-16EA532DC8E3, Page 61 of 106.

20250925000356

TeamEngine E-Signing

Förändringar i eget kapital

- koncern

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					
mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	0,7	2 020,8	21 589,0	23 610,5	-	23 610,5
Årets resultat			–1 668,4	–1 668,4		–1 668,4
Övrigt totalresultat			10,1	10,1		10,1
Summa årets totalresultat			–1 658,3	–1 658,3		–1 658,3
Utgående balans 31 december 2023	0,7	2 020,8	19 930,7	21 952,2	-	21 952,2
Ingående balans 1 januari 2024	0,7	2 020,8	19 930,7	21 952,2	-	21 952,2
Årets resultat			942,2	942,2		942,2
Övrigt totalresultat			–22,8	–22,8		–22,8
Summa årets totalresultat			919,4	919,4		919,4
Utgående balans 31 december 2024	0,7	2 020,8	20 850,1	22 871,6	-	22 871,6

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

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C99BC-C596-447B-83DD-16EA532DCBE9, Page 63 of 106.

20250925003357

TeamEngine E-Signing

Resultaträkning – moderbolag

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

Rapport över totalresultatet – moderbolag

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C98BC-C586-447B-830D-16EA532DC8EB. Page 65 of 106.

20250925003588

TeamEngine E-Signing

Förändringar i eget kapital – moderbolag

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

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

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C986-447B-93DD-16EA532DCBEB, Page 67 of 106.

20250925003359

TeamEngine E-Signing

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Årsredovisningen rapporteras även i enlighet med rapporteringsformatet Esef.

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna överensstämmer med de som tillämpades föregående räkenskapsår.

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

Konsolideringsprinciper

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

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

Tillgångsförvärv

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

Segmentsredovisning

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på derivat

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

Uppskjuten skatt

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

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9BBC-C586-4478-93DD-16BA532DCBE8. Page 69 of 106.

202509250036O

TeamEngine E-Signing

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

Not 3 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av segmenten förvaltning och projekt.

Resultaträkning

	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	1919,3	1903,5	71,9	0,3	–13,0	–11,9	1978,2	1891,9
Fastighetskostnader	–503,8	–509,5	–44,7	–3,1	22,4	21,2	–526,1	–491,4
Driftöverskott	1415,5	1394,0	27,2	–2,8	9,4	9,3	1452,1	1400,5
Central administration					–44,6	–42,8	–44,6	–42,8
Övriga förelsekostnader					–11,2	–1,9	–11,2	–1,9
Finansnetto					–342,6	–336,1	–342,6	–336,1
Tomträttsavgälder					–17,9	–17,9	–17,9	–17,9
Förvaltningsresultat	1415,5	1394,0	27,2	–2,8	–406,9	–389,34	1035,8	1001,8
Värdeförändringar fastigheter	233,6	–2454,8	–53,6	–124,9			180,0	–2579,7
Värdeförändringar derivat					–29,9	–508,3	–29,9	–508,3
Resultat före skatt	1649,1	–1060,9	–26,4	–127,7	–436,8	–997,7	1185,9	–2086,2
Skatt					–243,7	417,8	–243,7	417,8
Årets resultat	1649,1	–1060,8	–26,4	–127,7	–680,5	–479,9	942,2	–1668,4

Nyckeltal

	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	35 517,1	36 477,8	3 572,5	1690,0	–	–	39 089,6	38 167,8
Investeringar i egna fastigheter, mkr	302,9	472,0	451,6	520,9	–12,7	–2,9	741,8	990,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	–	92,5	–	–	–	–	–	92,5
Överskottsgrad, %	74	73	38	–	–	–	73	74

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C99BC-C586-447B-83DD-16EA532DCBE6, Page 71 of 106.

202509250036l

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 6

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – koncern/moderbolag

	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
tkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Styrelse						
Anders Gränäs (ordförande 2023)	344	236	–	–	–	–
Ola Evensson	64	236	–	–	–	–
Jonas Rosman	258	236	–	–	–	–
Karin Slarrin	–	74	–	–	–	–
Sten Dunér	308	286	–	–	–	–
Per-Ove Bäckström	–	59	–	–	–	–
Susanna Bäsk	64	177	–	–	–	–
Hans Ljungkvist	278	202	–	–	–	–
Åsa Röhs	193	–	–	–	–	–
Lars Hallqvist	208	–	–	–	–	–
Företagsledning						
Anneli Jansson (Vd)	5 280	5 040	420	400	1848	1764
Övrig företagsledning 5 personer (5)	9 184	8 491	–	–	1539	1569
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	16 182	15 117	420	400	3 387	3 333

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning

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

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

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

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

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

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

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

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

Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter

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

Räntederivat

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-4478-93DD-16EA632DCBEB. Page 73 of 105.

202509250036 2

TeamEngine E-Signing

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet

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

Definition

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

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

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

Värdering

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

Värderingsmetod

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

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

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

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara data

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

Värderingsantaganden

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

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

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

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

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

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

Direktavkastningskrav per område, förvaltade fastigheter

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

Värde utifrån normaliserat driftnetto
2024-12-31

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 110	236	2 346
Långsiktig vakansgrad, %	5,58	6,20	5,64
Hyresintäkter	1993	221	2 213
Fastighetskostnader	–397	–34	–432
Normaliserat driftnetto	**1 595**	**187**	**1 782**
Direktavkastningskrav, %	4,40	5,13	4,47
Kalkylerat värde före justeringar	36 220	3 641	39 861
Justeringar:			
Nuvärde återstående investeringar	–1 034	–416	–1 450
Initiala vakanser	–190	–203	–393
Övriga justeringar	521	551	1 072
Verkligt värde	35 517	3 573	39 090

Redovisat i förvaltningsresultatet

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

Pågående större projekt

mkr	Beräknad investering	Varav upparbetat 2024-12-31
Päronet 8, Solna strand	326	266
Stenhöga 5, Solna strand	1067	1032
Bremen 4, Gärdet	262	8
Totalt	**1655**	**1326**

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C586-447B-83DD-16EA532DCBEB. Page 75 of 108.

20250925003363

TeamEngine E-Signing

Not 14 Andelar i koncernföretag

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

Moderbolagets direktägda koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Redovisat värde, mkr 2024-12-31	2023-12-31
Apelsinen 4 Fastighets AB	556983-7502	Stockholm	50 000	100	109,9	109,9
Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6	556769-6132	Stockholm	100 000	100	244,5	244,5
Fastighets AB Cirkusstenen Holding	556891-5481	Stockholm	50 000	100	100,5	100,5
Fastighets AB Citygården	556053-5253	Stockholm	12 674 016	100	474,7	474,7
Fastighets AB Kungsbrunnen	556683-3835	Stockholm	1000	100	137,9	137,9
Fastighets AB NMT	556738-3509	Stockholm	1000	100	11,2	11,2
Fastighets AB Nystenen	556673-5790	Stockholm	1000	100	113,6	113,6
Fastighets AB Riny	556683-3819	Stockholm	1000	100	187,9	187,9
Fastighets AB Styrpinnen	556738-4036	Stockholm	1000	100	480,8	480,8
Fastigheten Automobilpalatset AB	559136-4020	Stockholm	500	100	1030,4	1030,4
Fastigheten Dykarhuset AB	556678-4004	Stockholm	1000	100	401,7	401,7
Humlegården Holding II AB	556682-1178	Stockholm	616 274	100	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	1100,1	1100,1
Humlegården Holding V AB	559201-7007	Stockholm	500	100	1379,5	3 379,5
Humlegården Slottsbacken AB	556683-3850	Stockholm	1000	100	132,0	132,0
Humstad Stadsutveckling AB	556994-3771	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Gelben Holding AB	559352-0520	Stockholm	250	100	0,1	0,1
Totalt					**9 773,1**	**11 773,1**

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Blasieholmen 24 AB	556683-9105	Stockholm
Cirkusängen Komplementär AB	556892-6066	Stockholm
Engelbrektsplan Fastighets Aktiebolag	556380-6537	Stockholm
Fabriksvägens Fastighets AB	556601-6739	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	556839-8192	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

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Gelben Fastighets AB 5	559388-1666	Stockholm
Gelben Fastighets AB 6	559388-1674	Stockholm
Gelbfyren AB	556788-7087	Stockholm
Gelben Holding 2 AB	559352-0496	Stockholm
Gelben Holding 3 AB	559352-0504	Stockholm
Gelben Holding 4 AB	559352-0538	Stockholm
Gelben Holding 5 AB	559352-0546	Stockholm
Gelben Holding 6 AB	559352-0744	Stockholm
Gelben Holding 7 AB	559434-5596	Stockholm
Gelben Projekt AB	559388-1575	Stockholm
Gröna Triangeln Fastighets AB	559228-2296	Stockholm
Hagalunds Fastighets AB	556421-3055	Stockholm
Hagastaden Kv 38 AB	559202-8483	Stockholm
Hopsgården AB	559348-0030	Stockholm
Humlegården Norra City AB	559192-0698	Stockholm
Humlegården Partner 1 AB	559201-7015	Stockholm
Humlegården Partner 2 AB	559201-7064	Stockholm
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Mjölnertrean AB	559069-0482	Stockholm
Origoettan Fastighets AB	559164-7507	Stockholm
Päronet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Ribosomen Bostäder AB	559348-0048	Stockholm
Ribosomen Kontor AB	556994-3730	Stockholm
Solna Banvakten 1 AB	559406-3579	Stockholm
Space as a service AB	559348-0055	Stockholm
Stenhöga Utveckling AB	559165-1806	Stockholm
Stockholm Dykaren Hotellfastighets AB	559158-1540	Stockholm
Ugnesjuan AB	556788-7012	Stockholm
Ugnetrean AB	556788-7004	Stockholm
Utile Dulci 2 Handelsbolag	916601-0067	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 6 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BEC-C586-447B-93DD-16EA632DC8EB, Page 77 of 106.

20250925003364

TeamEngine E-Signing

Not 21 Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skatteskuld

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

Förändring av uppskjuten skatteskuld

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

Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder

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

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

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

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

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

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

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

Likviditetsreserv

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

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

Förfallostruktur

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

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 922C9BBC-C586-4478-93DD-16EA632DCBEB. Page 79 of 106.

202509250036S

TeamEngine E-Signing

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

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

Eventualförpliktelser

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

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern, 2024 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värdeförändringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 897,6	46,1	–2,3		12 941,4
Räntederivat	–365,4			29,9	–335,5
	12 352,2	46,1	–2,3	29,9	12 605,9

Koncern, 2023 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värdeförändringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 535,0	263,0	–0,4		12 897,6
Räntederivat	–873,7			508,3	–365,4
	11761,3	263,0	–0,4	508,3	12 532,2

Ej kassaflödespåverkande förändringar

Moderbolag, 2024 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Upplupen ränta	Ej betalda koncernbidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 897,6	46,1	–2,3		12 941,4
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–14 768,0	–1 199,1		–54,9	–16 022,0
Förändring av skulder till koncernföretag	6 618,9	–1 570,0		23,4	5 072,3
	4748,5	–2 723,0	–2,3	–31,5	1991,7

Ej kassaflödespåverkande förändringar

Moderbolag, 2023 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Upplupen ränta	Ej betalda koncernbidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 535,0	263,0	–0,4		12 897,6
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–14 081,5	–398,5		–288,0	–14 768,0
Förändring av skulder till koncernföretag	6 098,3	544,0		–23,4	6 618,9
	4 651,8	389,8	18,3	–311,4	4748,5

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 81 of 106.

Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande

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

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

Stockholm den 18 mars 2025

Anders Grånäs
Ordförande

Åsa Röhs
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Lars Hallkvist
Styrelseledamot

Hans Ljungkvist
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C8B6C-C586-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 83 of 106.

20250925003367

TeamEngine E-Signing

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9BBC-C586-4478-93DD-16EA632DCBEB. Page 85 of 106.

Styrning

202509250036

TeamEngine E-Signing

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

Vd och företagsledning

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

Förändringar i företagsledningen

Inga förändringar har skett under 2024.

Revisorer

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

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

Riskhantering

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Styrning och uppföljning

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C98BC-C686-4478-89DD-16EA532DC3EB, Page 89 of 106.

20250925000370

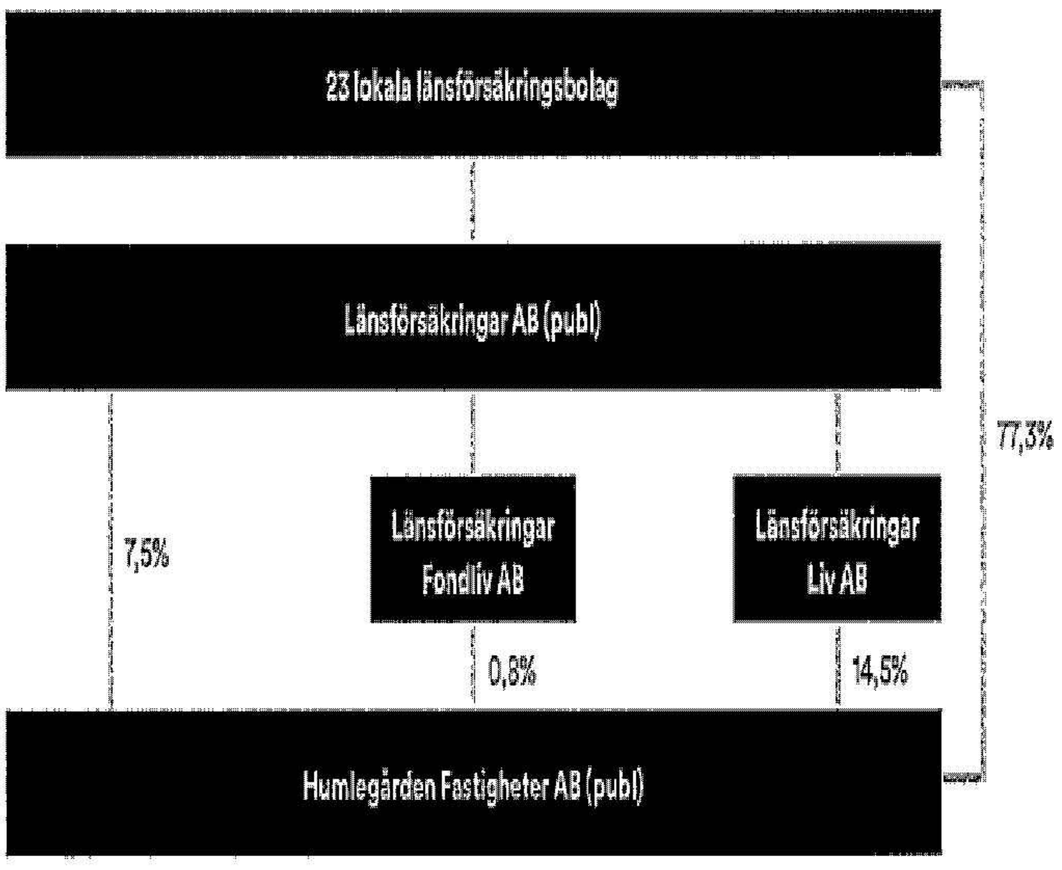
TeamEngine E-Signing

Ägarstruktur

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

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

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



Ägare Länsförsäkringsbolag	Ägarandel %	Antal aktier
Länsförsäkringar Liv	14,5	102 494
Älvsborg	10,0	70 680
Länsförsäkringar AB	7,5	52 955
Dalarna	7,4	52 691
Göteborg och Bohuslän	7,4	52 173
Östgöta	5,9	41 909
Jönköping	4,8	34 333
Bergslagen	4,6	32 624
Skåne	4,6	32 606
Södermanland	4,4	31 510
Halland	3,6	25 773
Kalmar	3,3	23 159
Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad	3,2	22 907
Uppsala	3,0	21 047
Jämtland	2,5	17 511
Kronoberg	2,1	15 195
Blekinge	1,9	13 363
Västerbotten	1,4	9 805
Gotland	1,3	9 314
Värmland	1,2	8 536
Stockholm	1,2	8 281
Skaraborg	1,1	8 142
Västernorrland	1,1	7 520
Norrbotten	0,9	6 553
Länsförsäkringar Fondliv	0,8	5 602
Gävleborg	0,3	2 436
Totalt	100	709 119

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 822C9BBC-C586-4478-83DD-16EA532DC8EB. Page 91 of 106.

20250925000371

TeamEngine E-Signing

Företagsledning



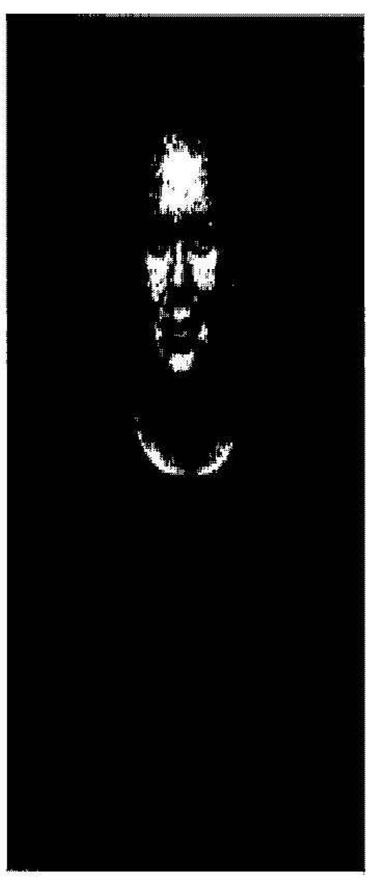
Anneli Jansson

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



Mikael Andersson

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



Madeleine Castenvik Holt

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



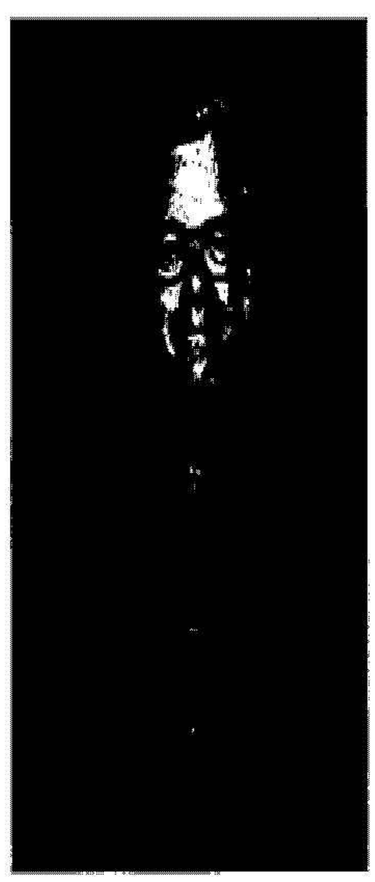
Marie Edling

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



Anna Kullendorff

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



Fredrik Lantz

Född 1972
Fastighets- och uthyrningschef, anställd sedan 2023.
Utbildning: Civilingenjör, Luleå tekniska universitet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C93BC-C586-4479-93D0-166A532DC8EB. Page 93 of 105.

20250925000372

TeamEngine E-Signing

Fastighets-förteckning

Stockholm

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	City									
1	Blasieholmen 24	●		Blasieholmsgatan 6	3 285	0	1 060	4 345	1979	293
2	Blasieholmen 55	○		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1–3	8 369	209	70	8 648	1898–1910/2006	759
3	Humlegården 60	●		Linnégatan 2–6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 646	1 765	906	10 317	1884/1966	609
4	Kåkenhusen 25	●		Kungsgatan 12–14, Brunnsgatan 11–13	8 046	3 293	681	12 020	1983	826
5	Käpplingeholmen 3	●		Nybrokajen 5	3 368	0	65	3 433	1881/1940, 1997	252
6	Landbyska Verket 8	●		Birger Jarlsgatan 28–30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29–31	9 020	840	609	10 469	1929, 2012	541
7	Landbyska Verket 9	●		Biblioteksgatan 25–27	1 464	0	119	1 583	1982, 2012	73
8	Riddaren 18	●		Nybrogatan 15–17	4 542	1 200	14	5 756	2020	516
9	Riddaren 27	●		Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 412	1 468	807	7 687	1912	292
10	Skravelberget Större 20	○		Birger Jarlsgatan 6	4 932	979	26	5 937	1963	476
11	Sparbössan 1	●		Engelbrektsplan 1–3, Birger Jarlsgatan 32, Rimbogatan 1	7 672	2 136	1 821	11 629	1910, 2008	657
12	Styrpinnen 19	●	○	Hamngatan 15	4 480	871	2 278	7 629	1881, 1995	552
13	Styrpinnen 20	●		Berzelii Park 9, Näckströmsgatan 3–5	2 276	0	2 554	4 830	1929	0
14	Styrpinnen 22	●		Hamngatan 17, Kungsträdgårdsgatan 20	3 929	933	178	5 040	1943	539
15	Österbotten 8[1]	●		Birger Jarlsgatan 25–27, Brunnsgatan 2, David Bagares gata 1–3	10 416	1 889	372	12 677	1904, 1912/2000, 2003	779
	Gärdet									
16	Bremen 2	○		Tegeluddsvägen 11–13	25 614	1 822	8 840	36 276	1988	1024
17	Bremen 4	●	○	Tegeluddsvägen 15–23	17 283	788	2 210	20 281	1979/2002	613
	Hagastaden									
18	Härden 15	●		Hälsingegatan 40	19 748	348	461	20 557	1962, 2021	853
19	Mitokondrien 1	○		Norra Stationsgatan 59	0	375	0	375	2022	10
20	Härden 16	●		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 124	312	1 089	25 525	1932, 1988/2006	679
	Kungsholmen									
21	Dykaren 10	●		Alströmergatan 39, Arbetargatan 35	8 065	0	1 687	9 752	1929, 1998/2018	295
22	Dykaren 33	●		Alströmergatan 41–43	0	0	2 421	2 421	1983/2010	65
	Summa Stockholm				179 691	19 228	28 268	227 187		10 713

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

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 dec 2024.

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

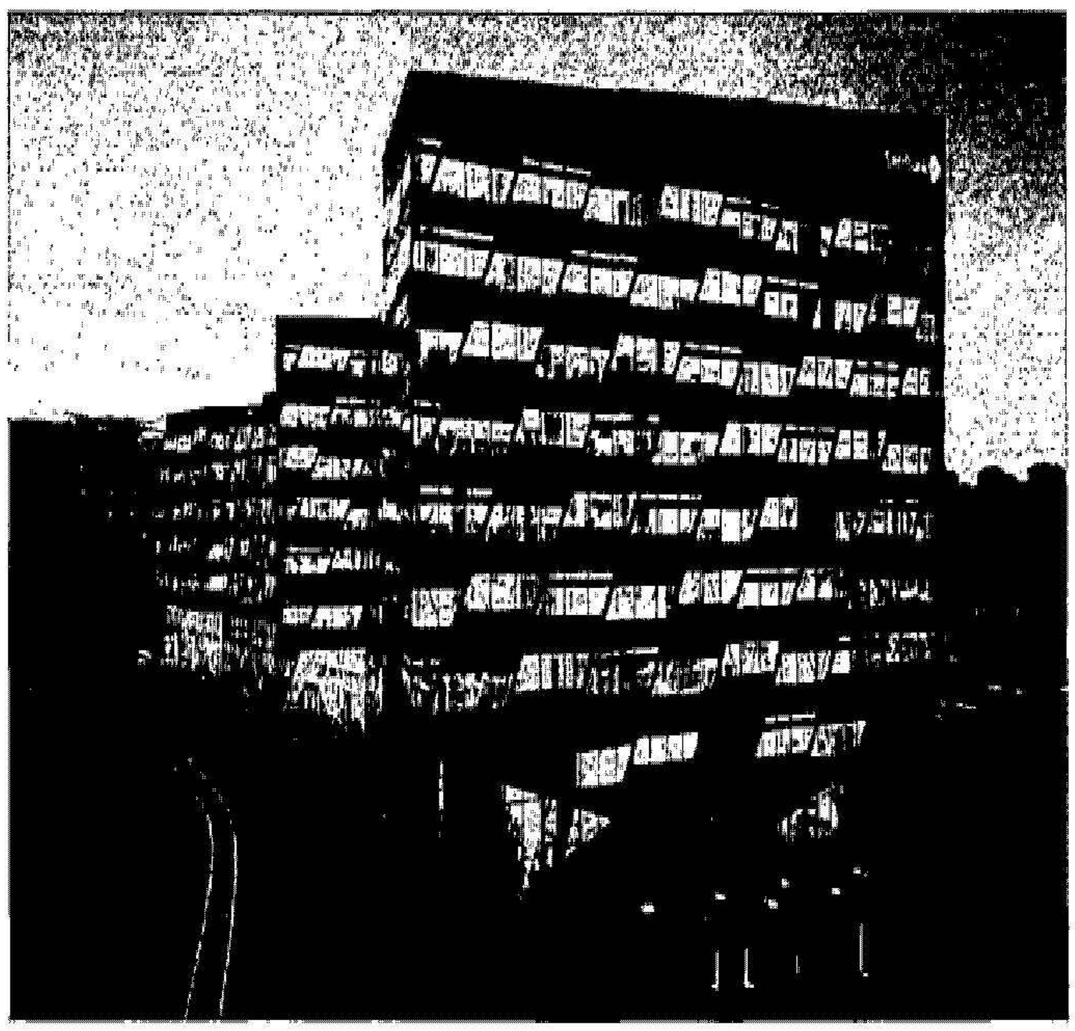
TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9BBC-C986-4478-930D-165A532DCBEB, Page 95 of 106.

20250925003373

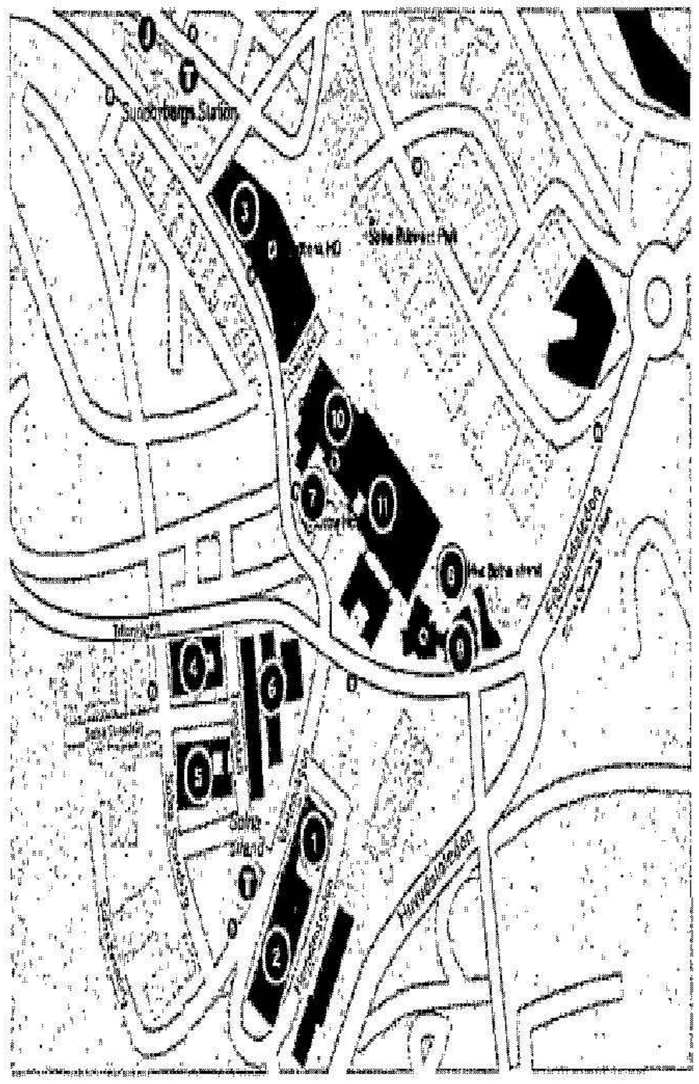
TeamEngine E-Signing

Solna/Sundbyberg

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	Uthyrningsbar area (LOA, kvm) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Solna strand/Sundbyberg									
1	Apelsinen 4	●		Hemvärnsgatan 8–10, Vretenvägen 7–11	11 413	0	1 853	13 266	1974	132
2	Apelsinen 5	●		Hemvärnsgatan 12–22, Vretenvägen 13–15, Solna	16 174	972	3 279	20 425	1970, 2008	291
3	Cirkusängen 6	●		Cirkusgränd 3, Landsvägen 40, Sundbyberg	33 134	2 157	0	35 291	2014	1046
4	Päronet 6	●		Solna Strandväg 1–7, Torggatan 11–15, Tritonvägen 9–15, Solna	16 626	578	3 792	19 996	1951, 2008	313
5	Päronet 8	○	○	Korta Gatan 2–12, Solna strandväg 13–15	16 530	184	3 750	20 464	1978, 2009	274
6	Smultronet 2	○		Torggatan 2	27 885	1 754	6 562	36 201	1963, 1965, 1966	409
7	Stenhöga 2	●		Landsvägen 30	0	0	7 041	7 041	2018	149
8	Stenhöga 3			Landsvägen, Solna	0	0	0	0	2016	133
9	Stenhöga 4	●		Röntgenvägen 11	24 322	616	2 310	27 248	2019	794
10	Stenhöga 5	●	○	Landsvägen 32	17 788	532	2 104	20 424	-	326
11	Stenhöga 6	○		Landsvägen 32–34, Röntgenvägen 1–9, 2–4, Cirkusgränd 2–4	19 208	1 234	32 231	52 673	1972/1988, 2007	280



Fastigheten Cirkusängen 6, Landsvägen 40 i Sundbyberg.

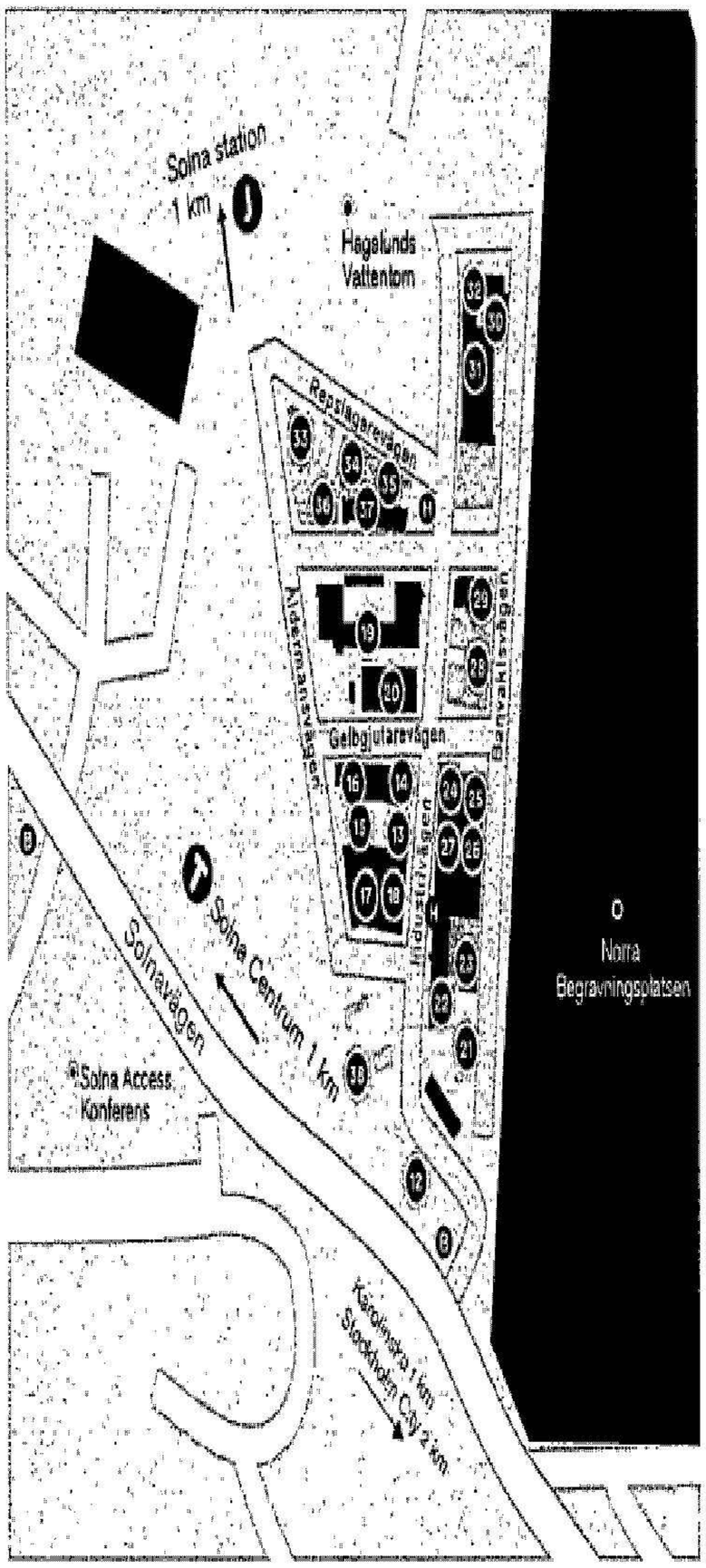


TeamEngine Document E-Sign ID: 622C3BBC-C586-447B-93DD-16EA532DCBE3, Page 97 of 106.

20250925000374

TeamEngine E-Signing

Södra Hagalund





Fastigheten Aldermannen 1, Aldermansvägen 10 i Solna.

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C388-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 99 of 106.

20250925080375

TeamEngine E-Signing

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	541 257	512 099	508 454	522 095
Fastigheter, antal	60	60	59	58
Fastigheter marknadsvärde, mkr	39 090	38 168	39 665	37 740
Uthyrningsgrad, %	91	93	92	93
Överskottsgrad, %	73	74	73	75
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	–	93	–	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	–	1252
Investeringar i egna fastigheter, mkr	742	990	786	675
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,9	2,3	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år[1]	3,8	4,4	3,8	4,1
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,1	3,0	3,6	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1	5,5	5,3
Belåningsgrad, %	30,8	32,5	31,1	32,9
Skuldkvot, ggr	8,7	9,1	10,3	11,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,5	0,6
Soliditet, %	55,5	54,9	56,5	54,7
Eget kapital, mkr	22 872	21 952	23 611	21 223
Avkastning på eget kapital, %	4,2	–7,3	10,4	16,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	–4,3	7,8	10,5
Substansvärde, mkr	22 605	21 662	22 917	21 185
Substansvärde per aktie, kr	31 878	30 548	32 317	29 876
Förändring substansvärde per aktie, %	4,4	–5,5	8,2	15,9
Övriga nyckeltal				
Antal anställda[2]	96	91	93	86

[1] Inkluderar effekt av kuponginränta på räntederivat

[2] För 2022 och tidigare redovisas medelantal anställda

Härledning av alternativa nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	1978,2	1891,9
Fastighetskostnader, mkr	–526,1	–491,4
Driftöverskott, mkr	1452,1	1400,5
Överskottsgrad, %	73	74

Substansvärde	2024	2023
Utgående eget kapital, mkr	22 871,6	21 952,2
Återläggning av derivattillgång, mkr	–335,5	–365,4
Uppskjuten skatt på derivattillgång, mkr	69,1	75,3
Substansvärde, mkr	22 605,2	21 662,1
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	31 878	30 548

Finansiella risker

Belåningsgrad	2024	2023
Räntebärande skulder, mkr	12 941,4	12 897,5
Avdrag likvida medel, mkr	–905,8	–480,1
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr	12 035,6	12 417,5
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	39 089,6	38 167,9
Belåningsgrad, %	30,8	32,5

Räntetäckningsgrad	2024	2023
Förvaltningsresultat, mkr	1 036,8	1 001,8
Återläggning av räntenetto, mkr	325,2	323,3
Justerat förvaltningsresultat, mkr	1 361,0	1 325,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1

TeamEngine Document E-Sign ID: 622C9B8C-C586-4478-93DD-16EA532DCBEB. Page 101 of 106.

20250925003376

TeamEngine E-Signing

FINANSRELATERADE DEFINITIONER

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

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

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

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

Finansnetto, mkr
Finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter.

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

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

Genomsnittlig räntebindning, %
Genomsnittlig kvarstående löptid till 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 922C99BC-C566-447B-93DD-16EA532DCBEB. Page 103 of 105.

humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN