20250402057787

Undertecknad verkställande direktör i Hufvudstaden AB (publ) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-03-20. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

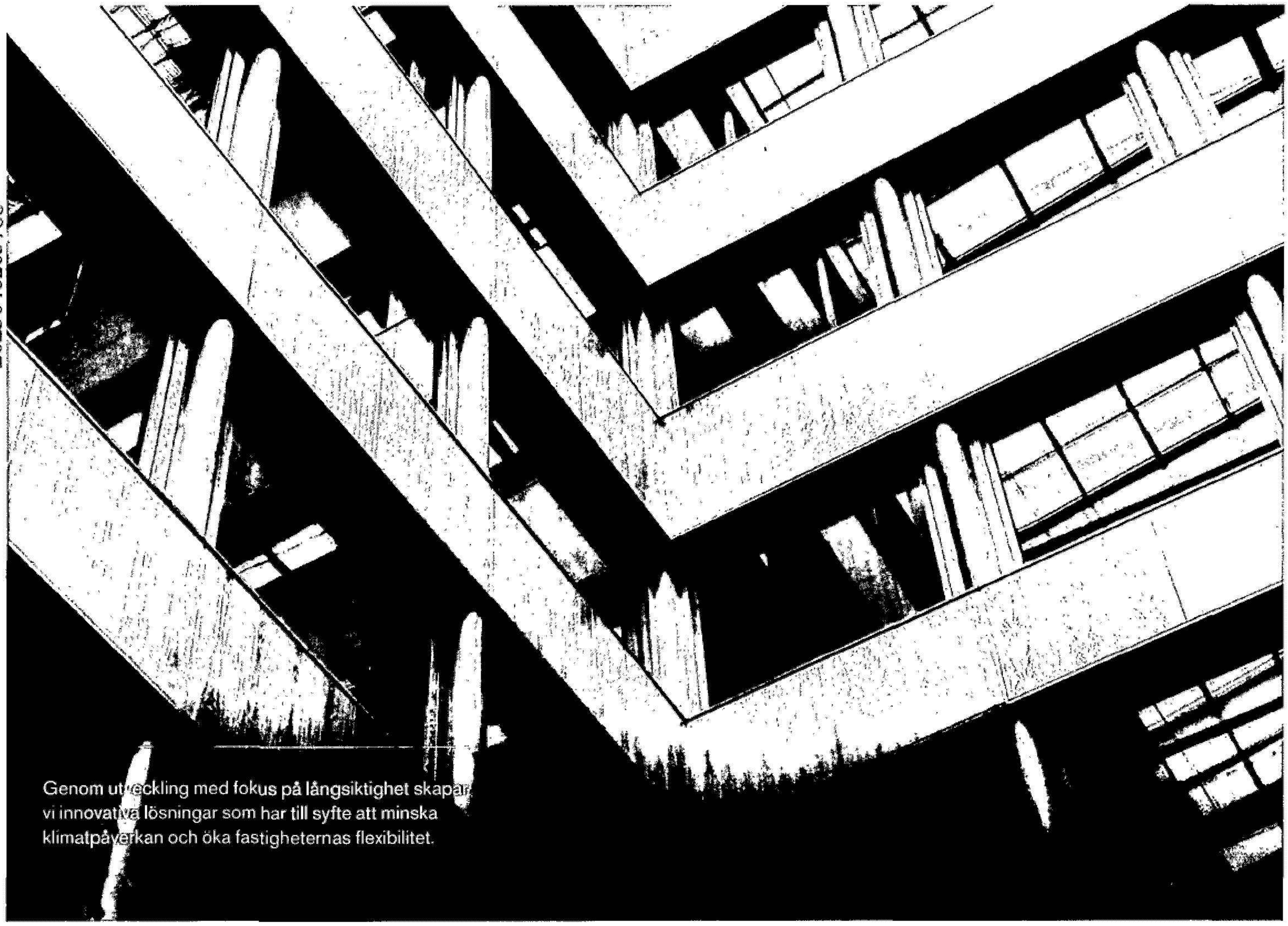
Stockholm 2025-03-31

Anders Nygren

2024

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

20250402205788



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

Innehåll

OM HUFVUDSTADEN

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

VERKSAMHET

Fastighetsmarknaden 9
Fastighetsförvaltning
- Affärsområde Stockholm 12
- Affärsområde NK 15
- Affärsområde Göteborg 18

Övriga segment
- NK Retail 21
- Övrig verksamhet 22

Utveckling av fastigheter 24
Hållbarhet 28
Medarbetare 32

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse 35
Finansiering 38
Risker och riskhantering 40
Koncernens räkningar
- Resultat 44
- Finansiell ställning 46
- Förändringar i eget kapital 49
- Kassaflöden 50

Moderbolagets räkningar
- Resultaträkning 52
- Balansräkning 52
- Förändringar i eget kapital 53
- Kassaflödesanalys 53

Finansiella noter 54
Förslag till vinstdisposition 71
Revisionsberättelse 73

NYCKELTAL

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

BOLAGSSTYRNING

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

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnoter 96
Granskningsrapport hållbarhet 109

FASTIGHETER

Fastighetsförteckning 110
Fastighetsbeståndet 112
Adresser 115

Hänvisning till legal årsredovisning och hållbarhetsrapport. Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 6–7, 28–71, 76–79, 84–89 samt 96–108. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen återfinns på sidorna 6–7, 28–33, 43 samt 96–108.

Hufvudstaden i korthet

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

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

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

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

Affärsmodell

Hufvudstadens affärsmodell är att vara en långsiktig fastighetsägare med kundfokus och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter.

Intressenter

Kunder
Ha branschens nöjdaste kunder med fokus på långsiktiga relationer.

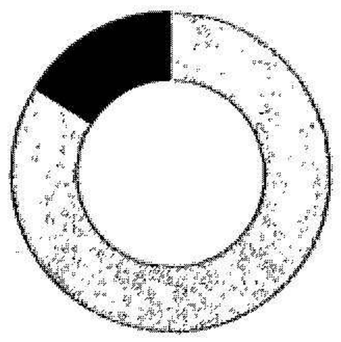
Medarbetare
Attrahera och behålla professionella medarbetare med stort engagemang.

Samhället
Bevara och utveckla attraktiva innerstadsmiljöer för alla.

Aktieägare
Ge god avkastning till låg risk.

Marknadsvärde fastigheter

47,1 mdkr



☐ Stockholm 39,6 mdkr
■ Göteborg 7,5 mdkr

NÖJD KUND INDEX-VINNARE 2024

Branschens mest nöjda kontorshyresgäster finns hos Hufvudstaden. Vi har för sjunde året i rad placerat oss på första plats i Fastighetsbarometern bland storbolagen[1]. Vi behåller vår toppnotering från förra året med index 88 av 100. Placeringen är ett resultat av långsiktigt gemensamt arbete inom hela organisationen där alla medarbetare har en viktig roll att fylla. Hufvudstadens mål är att bidra till att göra kunderna mer framgångsrika i våra fastigheter. Fastighetsbarometern startades 1997 och sedan dess har Hufvudstaden alltid placerat sig bland de tre främsta fastighetsbolagen.

[1] Storbolag definieras som ett fastighetsbolag med fler än 100 hyresgäster.

20250402057789

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

Stabilitet i osäkra tider

Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 2 120 mnkr (2 033), en ökning om 4 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 2 319 mnkr (2 216).

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 6 procent och uppgick till 1 435 mnkr (1 359). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 633 mnkr (1 542).

Årets resultat efter skatt uppgick till 365 mnkr (-1 927), motsvarande 1,80 kronor per aktie (-9,53). Förbättringen förklaras av lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

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

Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 47,1 mdkr (46,7), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 185 kronor per aktie (185). Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -603 mnkr (-4 042).

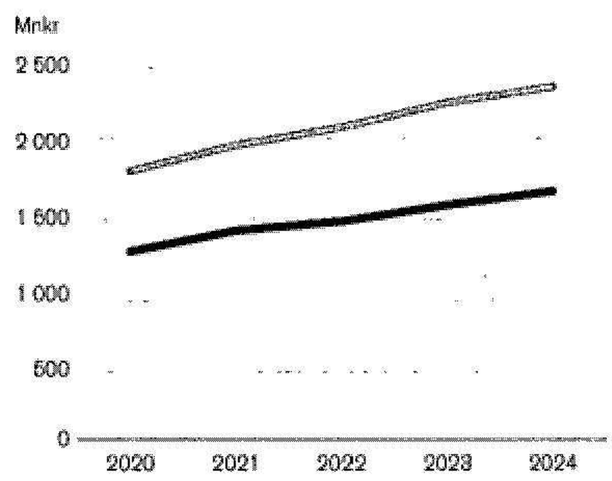
Soliditeten uppgick till 59 procent (59), nettobelåningsgraden till 21 procent (21) och räntetäckningsgraden var 4,5 gånger (4,9).

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

Ekonomi i korthet

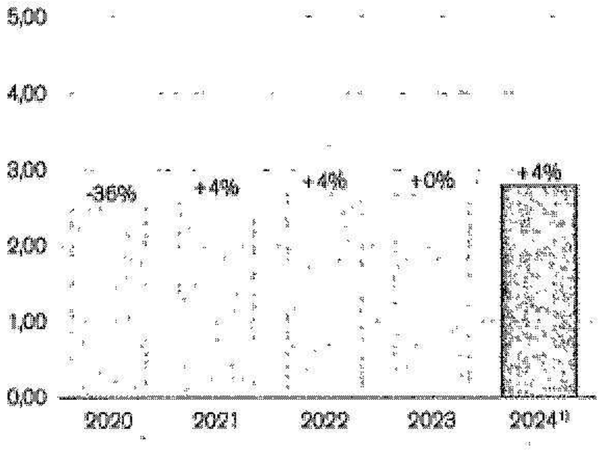
Mnkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	2 319	2 216	2 055	1 936	1 768
Hyresintäkter, koncerninternt	-198	-183	-200	-153	-44
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	2 120	2 033	1 855	1 783	1 724
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 435	1 359	1 235	1 221	1 194
Värdeförändringar fastigheter	-603	-4 042	-209	2 579	-2 930
Rörelseresultat	884	-2 256	1 089	3 865	-1 702
Årets resultat	365	-1 927	722	2 955	-1 462
Nettovinst från löpande verksamhet	934	903	884	911	834
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,1	46,7	49,5	48,8	45,6
Hyresvakansgrad, %	7,1	8,8	7,0	7,3	8,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,4	20,9	18,7	17,9	18,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,9	7,7	9,3	9,1

Bruttoresultat och nettoomsättning



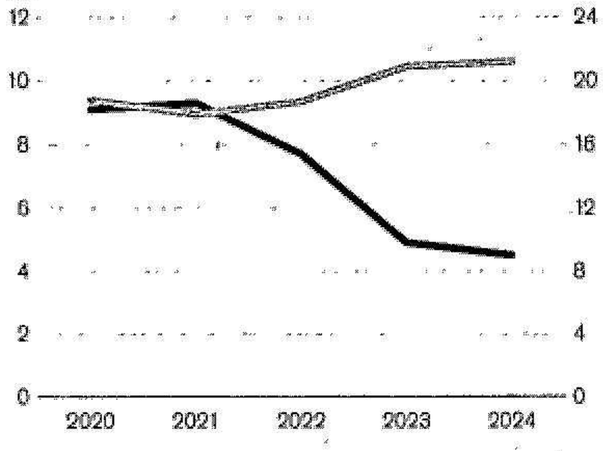
1) Fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyresintäkter.

Utdelning

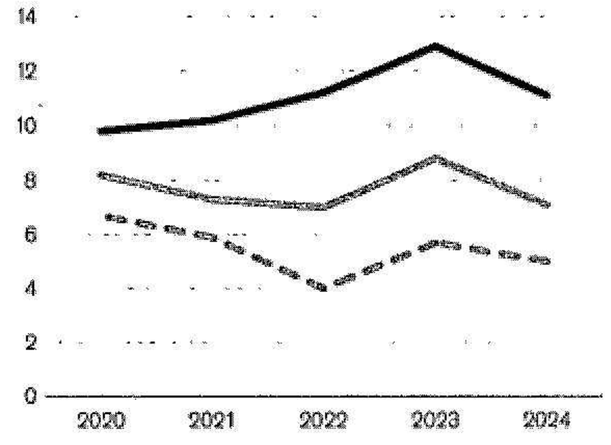


1) Enligt styrelsens förslag

Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Vakans



20250402057790

Lokaler i citylägen attraherar allt fler

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

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

Marknadsplatser under utveckling

Våra fastigheter är väl omhändertagna och håller hög kvalitet, flertalet med uppskattad och hållbar arkitektur. Med detta som grund skapar och utvecklar vi attraktiva marknadsplatser tillsammans med andra aktörer i staden. Platser som kombinerar kontor, butiker, restauranger och kultur med en trygg och välkomnande miljö. Här stärker hyresgästerna varandras verksamheter när kontorsmedarbetarna handlar, äter och umgås i området och företagen, som hyr kontoren, får nöjdare medarbetare och lättare att rekrytera personer med rätt kompetens.

I Göteborg har vårt största utvecklingsprojekt Kvarteret Johanna nått full byggnadshöjd och den nya gestaltningen är nu synlig för Göteborgs invånare. Intresset för kvarteret är stort och uthyrningsarbetet är i ett intensivt skede, där flera hyresavtal tecknats med starka företag. Efter projektets färdigställande kommer det nya kvarteret att stärka området Fredstan.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i Nordstan i Göteborg erhölls en ny detaljplan för en tillbyggnad av norra delen av köpcentrumet där Västlänken öppnar en ny stationsuppgång i slutet av 2026. Den nya uppgången kommer medföra ökade besöksflöden till butikerna och underlätta resandet för medarbetarna på kontoren.

Under våren antogs en ny detaljplan för fastigheten Orgelpipan 7 belägen vid centralstationen i Stockholm. Detaljplanen tillåter en påbyggnad om cirka 3 000 kvm kontor. Projekteringsarbetet har påbörjats och projektstart planeras till 2026/2027.

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

Stabil men avvaktande kontorsmarknad

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

Vi märker att fler företag ställer högre krav på kontorsnärvaro. För att skapa rätt förutsättningar söker företagen allt oftare flexibla kontor i bra lägen som erbjuder plats för samarbete, innovation och kulturbyggande. Gatumiljön utanför kontoret ska också vara trivsam och på marknadsplatser som erbjuder allt detta är det kö för att hyra kontor. Ett sådant område är Bibliotekstan i Stockholm.

Fortsatta utmaningar för detaljhandeln

2024 var ett utmanande år för detaljhandeln där lönsamhetsproblemen medförde en fortsatt press nedåt på butikshyrorna. Hushållens köpkraft var låg, främst kopplat till bolåneräntor, livsmedelspriser och en svagare arbetsmarknad. Restauranger hade också ett tufft år. Människor fortsatte att gå ut för att äta och umgås men snittnotan var lägre än i goda tider.

> *För att vara ett förstahandsval på marknaden arbetar vi kontinuerligt med att hitta rätt blandning av verksamheter.*

I Bibliotekstan, en av Skandinaviens starkaste marknadsplatser, är intresset stort för att etablera sig från både svenska och internationella varumärken. För att vara ett förstahandsval på marknaden arbetar vi kontinuerligt med att hitta rätt blandning av verksamheter. I våra fastigheter i Nordstan har vi sett en ökad aktivitet och flera nyuthyrningar gjordes vilket resulterade i en låg vakans vid årets slut.

NK fortsätter att erbjuda kunderna minnesvärda upplevelser genom att kombinera ett attraktivt sortiment med förstklassig service. Vi har haft flera framgångsrika lanseringar som fått stor uppmärksamhet, till exempel Tommy Myllymäkis och Pi Les övertagande av anrika Bobergs Matsal samt det eftertraktade varumärket SKIMS.

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

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

Hållbarhet allt mer prioriterat

Hufvudstaden arbetar långsiktigt för att minska klimatpåverkan från våra fastigheter. Ett prioriterat arbete är att anpassa lokalerna för att över tid skapa hög flexibilitet i användningen. För att framtidssäkra fastigheterna väljer vi hållbara material och robusta tekniska lösningar med lång livslängd. Vår ambition med detta är att skapa förutsättningar för att minska klimatavtrycket från framtida ombyggnationer. Vid utgången av 2024 var 84 procent av våra fastigheter

miljöcertifierade. Intresset för hållbarhet ökar och allt fler hyresgäster visar ett större engagemang för återbruk och minskad klimatpåverkan. Ett lyckat exempel är lokalanpassningen för Danske Bank vid Norrmalmstorg i Stockholm, där vi tillsammans har en hög ambition kring hållbarhet och återbruk. Arbetssättet har medfört minskade avfallsmängder och minskad mängd materialinköp vilket resulterat i färre transporter.

För att underlätta omställningen till elbilar har vi i parkeringshuset NK Parkering i Stockholm installerat snabbladdare som möjliggör en effektiv elbilsladdning i innerstaden. Vi har också genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att möta de nya kraven på hållbarhetsrapportering som börjar gälla 2025.

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



Fastighetsmarknad i förändring

Årets räntesänkningar medförde att det för stabila fastighetsbolag blev lättare att refinansiera lån både via bank och kapitalmarknad. Även om räntorna sjunkit är de högre än under den tidigare låg-ränteperioden vilket fortsatt haft en dämpande effekt på fastighets-marknaden.

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

Direktavkastningskraven var stabila i Stockholms och Göteborgs centrala delar. Vid årets slut värderades Hufvudstadens fastigheter till 47,1 mdkr.

Ökat bruttoresultat från fastighetsförvaltning

Hufvudstadens bruttoresultat från fastighetsförvaltningen ökade för fjärde året i rad och var 1 435 mnkr (1 359). Ökningen med 6 procent förklaras framför allt av högre hyresintäkter. Årets resultat efter skatt uppgick till 365 mnkr (-1 927), en betydande förbättring som främst påverkats av lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

En ljusare framtid

Jag har en positiv syn på 2025, även om vi fortsatt befinner oss i en osäker omvärld. Min bedömning är att konjunkturen gradvis kommer stärkas, men effekterna för vår verksamhet kommer troligen att märkas först under andra halvåret. Vi ska bibehålla vår starka finansiella ställning för att kunna möta nya förutsättningar och över tid leverera en stabil utdelningstillväxt till aktieägarna.

Det är med stor glädje jag kan konstatera att Kvarteret Johanna i Göteborg närmar sig färdigställande. Efter flera års hårt arbete ser vi fram emot att under 2026 välkomna de första hyresgästerna till ett kvarter som återigen kommer att fyllas med liv och rörelse. Detta projekt är en milstolpe för oss och en viktig investering som kommer att skapa nya kassaflöden och stärka resultatet.

Under 2025 ska vi fortsätta att utveckla den löpande förvaltningsverksamheten med fokus på uthyrningsarbete, kundnöjdhet, hållbarhet och förbättrad lönsamhet för NK.

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

Stockholm i februari 2025

Anders Nygren
Verkställande direktör

20250402057911

Hög kvalitet, god service och långsiktighet

Vision

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

Affärsidé

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

Syfte

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

Värderingar

- *Kvalitet*
- *Ärlighet*
- *Lyhördhet*
- *Engagemang*

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värderingsgrund som genomsyrar allt vi gör. Värderingarna är vårt viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål. De är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten med ett ansvarsfullt företagande.



Strategier för att uppnå våra mål

Kundfokus
Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

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

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

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

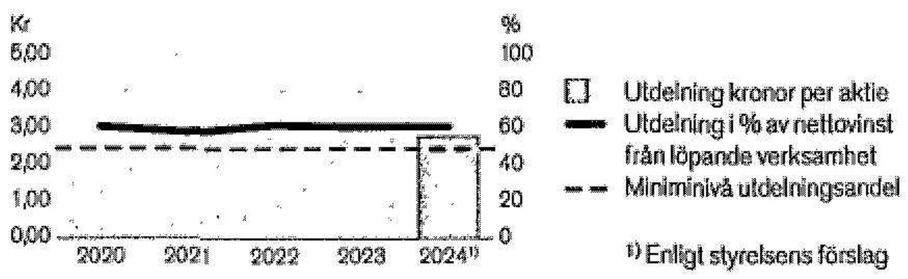
Hållbarhet
Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Mål och utfall

61%

Utdelning av nettovinsten

Hufvudstadens aktie ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,80 kronor per aktie (2,70), motsvarande totalt 566 mnkr.

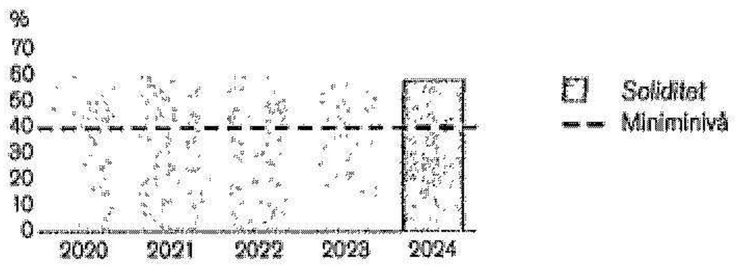


¹⁾ Enligt styrelsens förslag

59%

Soliditet

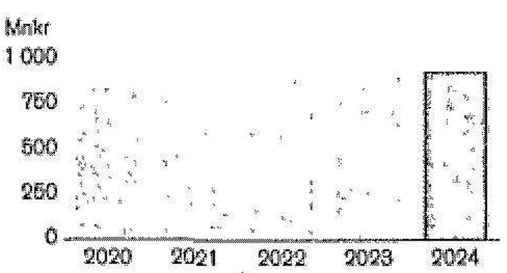
Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.



+3%

Nettovinst

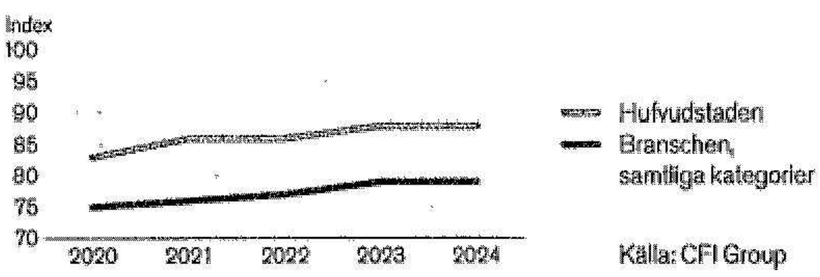
Hufvudstaden ska successivt öka nettovinsten från den löpande verksamheten. 2024 ökade nettovinsten från den löpande verksamheten med 31 mnkr till 934 mnkr.



Första plats

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder. Vi placerade oss för sjunde året i rad på första plats i Fastighetsbarometerns Nöjd Kundundersökning, kategori storbolag.

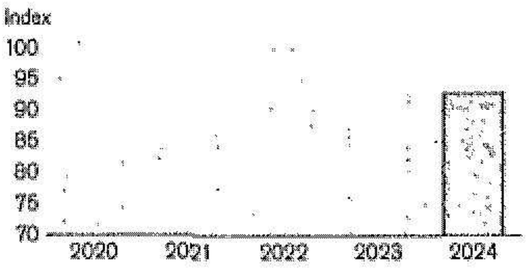


Källa: CFI Group

93 av index 100

Professionella medarbetare

Hufvudstaden ska ha branschens mest engagerade och professionella medarbetare med stort kundfokus och hög affärsmässighet. I NKI-undersökningen ställs frågan om hur våra kontorshyresgäster upplever våra medarbetare utifrån uppsatta mål.



Källa: CFI Group

88 av index 100

Välutvecklat fastighetsbestånd

Hufvudstaden ska ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd. I NKI-undersökningen ställs frågor om hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter.

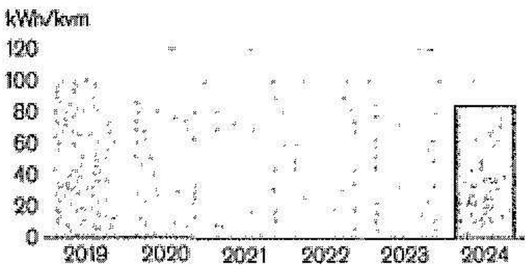
	Frågeområde				
	Läge	**Fastigheten**	**Lokalen**	**Miljöhänsyn**	**Snitt**
Hufvudstaden	91	87	85	87	**88**
Branschsnitt	82	77	80	76	**79**

Källa: CFI Group

–17%

Energianvändning

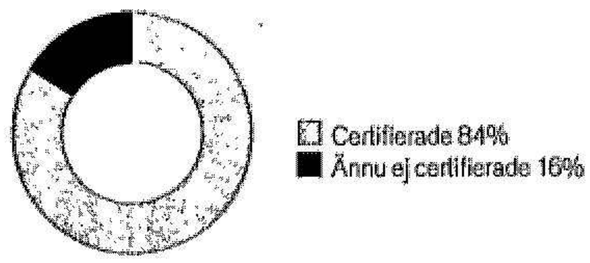
Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16 procent från 2019 till och med 2025.



84%

Miljöcertifiering

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade vid utgången av 2025.





Inspirerande kontor stärker kreativiteten,
bygger företagskulturen och hjälper företag
att nå sina mål.

Utmanande förutsättningar men viss återhämtning kan skönjas

Ekonomisk omvärld

Lågkonjunkturen fortsatte att prägla den svenska ekonomin under 2024. De senaste årens höga inflation har haft stor negativ påverkan på hushållens köpkraft. Inflationen avtog under året och från sommaren var inflationen under det långsiktiga målet om 2 procent. Delar av näringslivet har också haft utmanande förutsättningar med svag privat konsumtion och låg investeringsvilja. Dessutom har många företag tvingats hantera sina förfallna ekonomiska stöd som erhölls i samband med Covid-19. Detta försämrade arbetsmarknaden och medförde att arbetslösheten steg till cirka 8,5 procent. BNP-tillväxten var fortsatt svag och uppgick till cirka 0,5 procent. För att motverka den svaga ekonomiska utvecklingen sänkte Riksbanken styrräntan från 4,00 till 2,50 procent.

I omvärlden fortsatte krigen i Ukraina och Mellanöstern. Även i Sveriges direkta närhet fanns geopolitiska spänningar och under året anslöt sig Sverige till försvarsalliansen Nato. Den ekonomiska utvecklingen i euroområdet var svag medan den amerikanska ekonomin var starkare. Sammantaget beräknas den globala bruttonationalprodukten (BNP) ha ökat med cirka 3 procent under 2024. Centralbankerna genomförde ett antal räntesänkningar och flera av världens större aktieindex steg med tvåsiffriga uppgångar, även om skillnaderna var stora mellan olika länder och branscher.

Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstaden äger och förvaltar 24 fastigheter i centrala Stockholm och 5 fastigheter i centrala Göteborg. Befolkningen i Storstockholm uppgår till 2,5 miljoner invånare och i Storgöteborg till 1,1 miljoner.

Den ekonomiska tillväxten har över tid varit stark i båda städerna. Under 2000-talet har BRP-tillväxten i genomsnitt varit 2,6 procent per år i Storstockholm och 2,2 procent per år i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg. Motsvarande tillväxt för hela Sverige är 2,0 procent.

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

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

Det centrala affärsdistriktet (CBD) i Stockholm omfattar cirka 1,9 miljoner kvm kontor belägna i ett område runt Centralstationen, Hötorget, Stureplan, Östermalmstorg, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg.

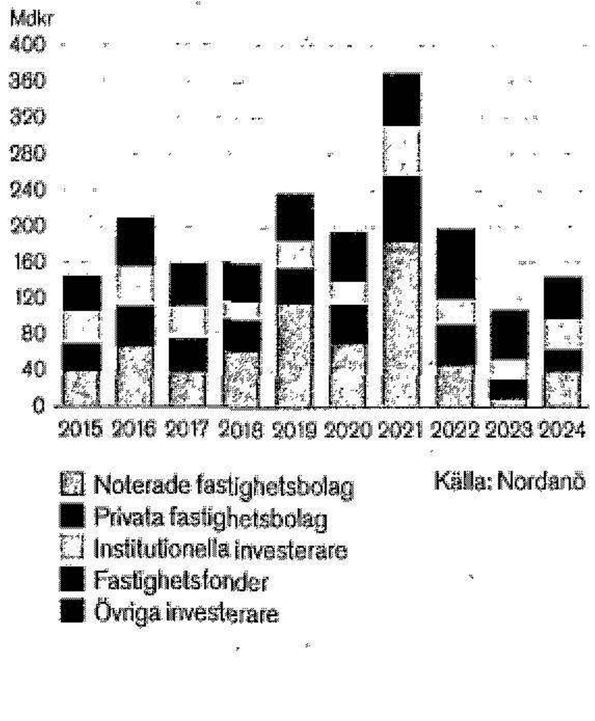
Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsportsavenyn, Masthuggskajen, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. I Göteborg CBD uppgår kontorsytan till ungefär 0,8 miljoner kvm.

Investerarmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden var generellt avvaktande under stor del av 2024. Försäljningsprocesserna var utdragna och det var inte sällan som det rådde diskrepans mellan säljarnas och köparnas prisförväntningar. I centrala Stockholm lades ett antal fastigheter ut till försäljning och här var marknaden starkare med transaktionsavslut på förväntade eller något högre prisnivåer. I Göteborg var marknaden svag under stor del av året men under det sista kvartalet genomfördes ett par transaktioner som påvisade viss återhämtning.

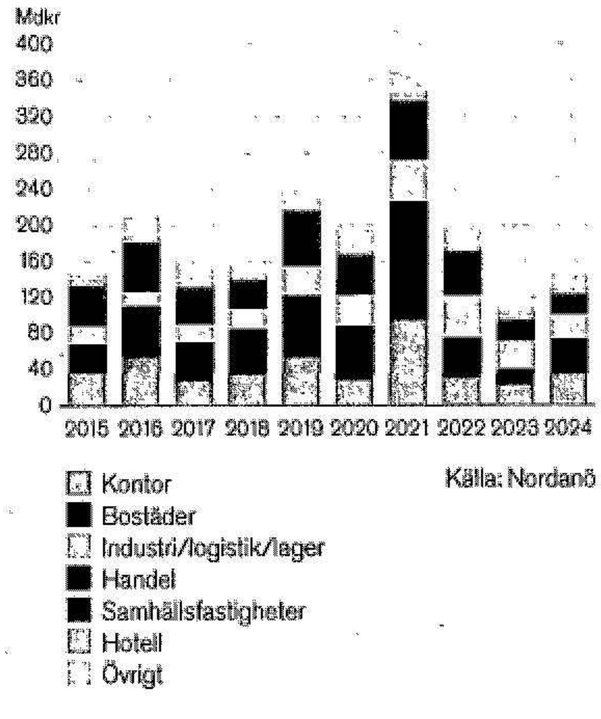
Möjligheten till finansiering via bank och kapitalmarknad var god, särskilt vid upparbetade kontakter. I takt med att inflationen avtog och signaler om styrräntesänkningar stärktes, sjönk också flera av de svenska marknadsräntorna.

Transaktionsvolym per investerarkategori



Källa: Nordanö

Transaktionsvolym per fastighetstyp



Källa: Nordanö

25%

Kontorsfastigheter stod för cirka 25 procent av transaktionsvolymen 2024.

20250402057793

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

För kommersiella fastigheter med kontor och butiker i Stockholm CBD bedömdes direktavkastningskraven vara mellan 3,70 och 4,40 procent i slutet av året. I Göteborg CBD bedömdes direktavkastningskraven uppgå till mellan 4,30 och 5,25 procent.

Hyresmarknaden

Kontor

Kontorshyresmarknaden i Stockholm CBD var stabil under 2024. Det rådde dock en viss avvaktan och uthyrningsprocesserna tog något längre tid jämfört med tidigare år. I centrala Göteborg präglades kontorshyresmarknaden av ett ökat utbud från färdigställda projektfastigheter, vilket hade en något återhållande effekt på marknadshyrorna. I både Stockholm och Göteborg efterfrågades främst moderna och flexibla kontor i centrala lägen med närhet till goda kommunikationer samt ett brett utbud av service, butiker och restauranger. I Göteborg bekräftades detta med nya topphyresnivåer för de allra bästa kontoren i de mest attraktiva lägena.

Marknaden för kontor har förändrats de senaste åren. Kontorsmedarbetare arbetar mer flexibelt och en till två dagar i veckan utförs arbetet på annan plats än på kontoret. Detta har resulterat i att hyresgästerna, i främst större förhyrningar, emellanåt minskar den förhyrda lokalytan. En annan effekt av detta är att kontorets läge och utformning blivit än viktigare vilket gynnar centrala kontorslokaler med hög standard. För dessa kontorslokaler har betalningsviljan bibehållits eller ökat något under året.

Efterfrågan på kortare och flexiblare hyresavtal består, även om det under året varit något mer utmanande för coworkinganläggningar och andra nyckelfärdiga hyreskoncept. Främst efterfrågas unika koncept med förstklassig service och goda möjligheter till nätverkande. Det traditionella kontoret är dock fortsatt det som främst efterfrågas på hyresmarknaden.

I flera av Stockholms kontorsområden har vakansen stigit under året. Det gäller även Stockholm CBD där vakansen vid utgången av 2024 var något över normalintervallet. Marknadshyrorna var inom intervallet 7 000–9 900 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I Göteborg CBD var vakansen fortsatt över normalintervallet och marknadshyrorna var mellan 3 300–4 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För de allra mest moderna och attraktiva kontorslokalerna var hyresnivåerna högre.

Butiker

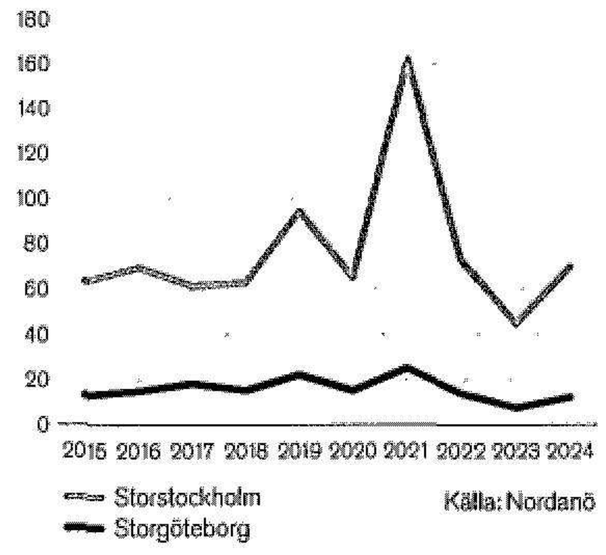
Detaljhandeln påverkades fortsatt av hushållens försämrade köpkraft och allmänna kostnadsökningar under 2024. Mellanprissegmentet märkte störst effekt medan aktörer inom lågpris- och lyxsegmenten klarade året bättre trots den svaga konjunkturen.

Intresset för att etablera nya butiker i bra gatuplanslägen i centrala Stockholm och centrala Göteborg ökade successivt under året. Vakansnivåerna var fortsatt begränsade i dessa lägen och hyresutvecklingen var stabil, främst i Stockholm.

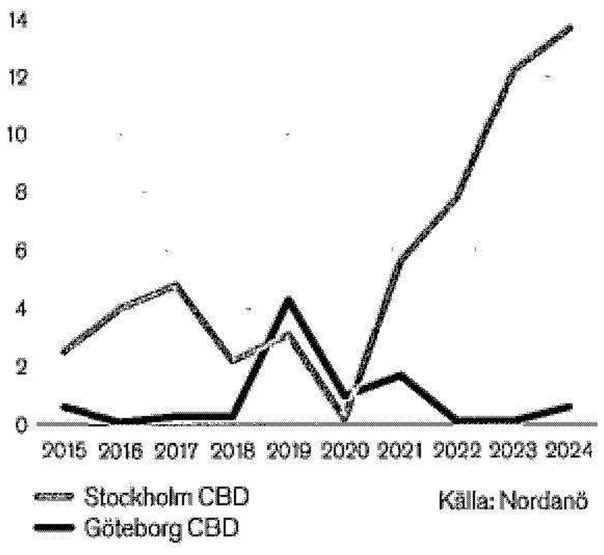
Flera detaljhandelsaktörer har lönsamhetsproblem, hänförligt till både svagare försäljning och ökade kostnader. Konkurrensen är stor, både mellan olika handelsplatser och från e-handeln. Distansarbete ett par dagar i veckan har påverkat besökstalen i främst citylägen i Stockholm och Göteborg. Vissa dagar har lägre kundflöden medan andra har ökade flöden. Sammantaget har året varit utmanande för detaljhandeln men det märks en ökad optimism inför framtiden i takt med räntesänkningar, beslutade skattesänkningar och prognostiserade reala löneökningar. De fastigheter som erbjuder konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köpupplevelser bedöms ha goda förutsättningar till ökad lönsamhet framöver.

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

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg



Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD



145 mdkr

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

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	377 000
AMF Fastigheter[1)]	290 000
Hufvudstaden	269 000
Pembroke Real Estate	120 000
Skandia Fastigheter	119 000
Folksam Fastigheter	115 000

[1)] Inklusive ytor som delägs med AP7.

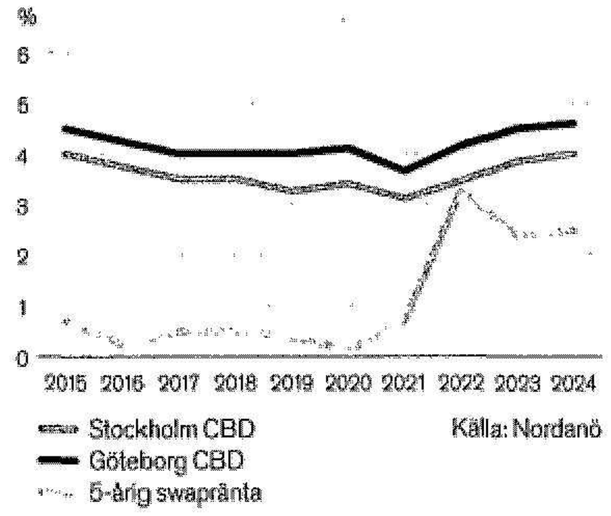
Källa: Nordanö

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

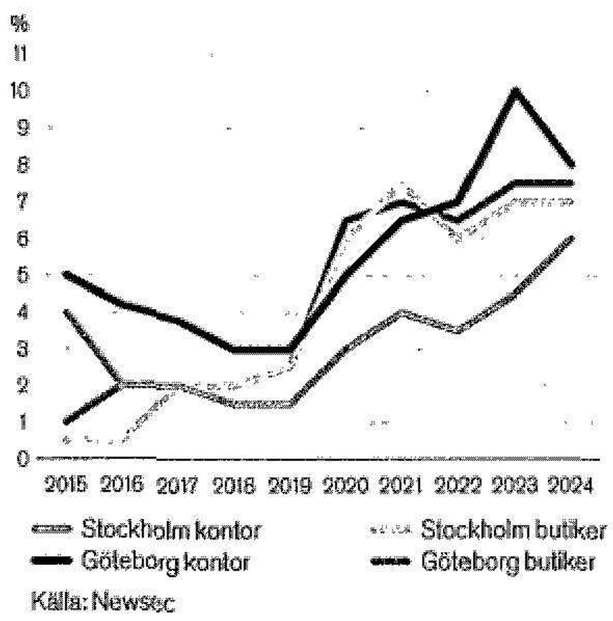
	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	336 000
Wallenstam	231 000
Balder	159 000
Hufvudstaden	105 000
Bygg-Göta Göteborg	91 000
Platzer	82 000

Källa: Nordanö

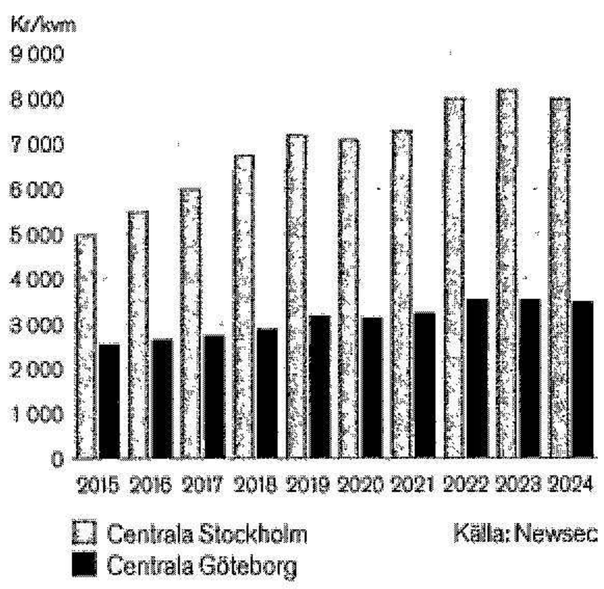
Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



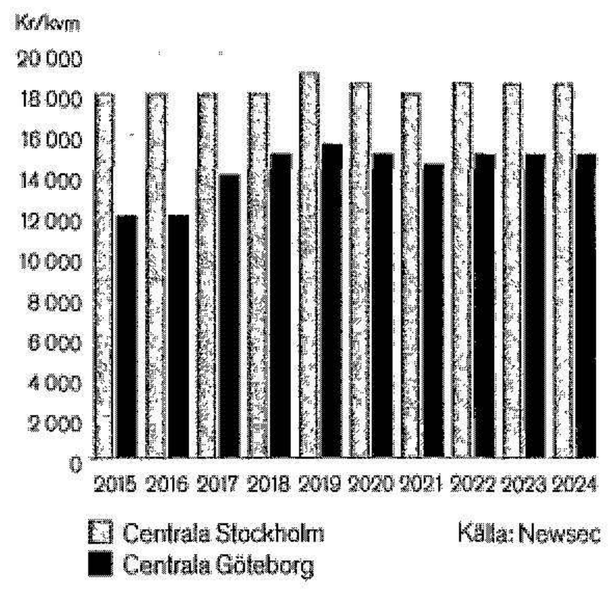
Vakansgrad kontor och butik i bästa läge



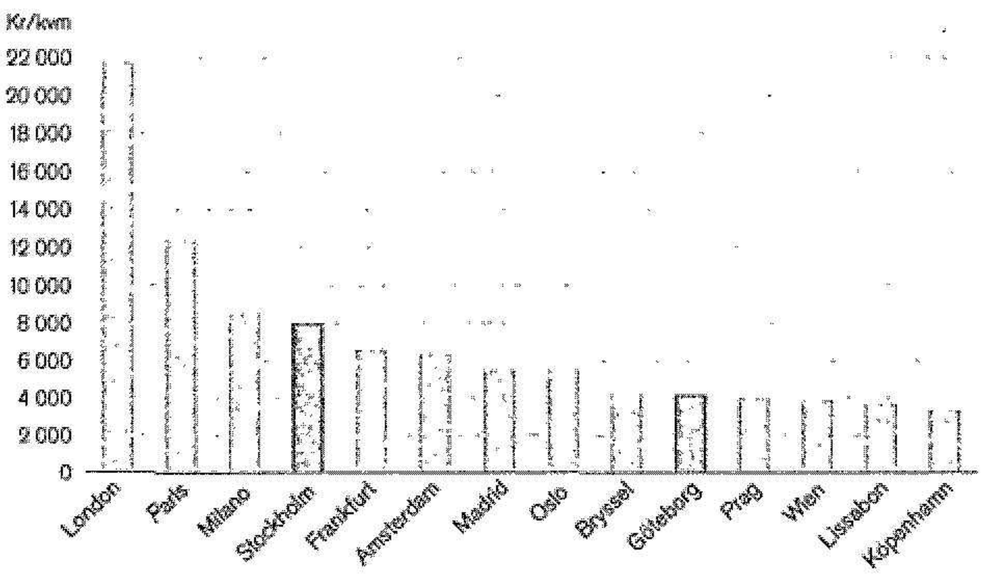
Marknadshyra kontor i bästa läge
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Marknadshyra butik i bästa läge
(exklusive fastighetsskattetillägg)



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



Källa: Newsec

Marknadshyror december 2024
(exklusive fastighetsskattetillägg)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Bibliotekstan/NK	8 200–9 900	11 000–25 000
Övriga CBD	7 000–9 900	3 000–12 000
Östermalm	4 400–6 900	2 500–7 500
Gamla Stan	3 700–5 400	2 000–5 500
Södermalm	3 900–6 100	2 000–6 500
Kungsholmen	3 600–6 200	2 000–6 500
Liljeholmen	2 500–3 600	2 000–5 000
Globen	2 500–3 600	2 000–4 000
Arenastaden	2 700–3 900	2 500–10 000
Kista	2 000–2 800	2 000–5 000

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

20250402057794

Bästa läge allt attraktivare

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

Beståndets utveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt för att skapa framgångsrika marknadsplatser. Kontoren, butikerna och restaurangerna formar tillsammans en helhet som gör att människor vill verka och vara i våra områden och fastigheter. Under året har det blivit ännu tydligare att högkvalitativa kontorsytor i centrala lägen efterfrågas för att attrahera medarbetare samt stärka varumärke och företagskultur.

Hufvudstaden erbjuder flera olika kontorskoncept som är noggrant utformade för att tillgodose kundernas varierande behov: Eget kontor, REDO och Cecil Coworking. Koncepten kompletterar varandra och gör det möjligt för Hufvudstaden att leverera flexibla och attraktiva lösningar för alla typer av hyresgäster. Det mest efterfrågade är Eget kontor, där hyresgästerna kan teckna längre hyresavtal och få lokalerna anpassade efter sina behov. REDO erbjuder fullt möblerade och utrustade lokaler med möjlighet till snabb inflyttning och kortare avtalstider. Det passar företag som vill ha en smidig lösning utan att kompromissa med kvalitet och komfort. Cecil Coworking är det mest flexibla alternativet med kontorsplatser och kontorsrum. Här erbjuds frukost- och lunchservering i en unik miljö inspirerad av framgångsrika boutiquehotell. Detta skapar en dynamisk arbetsmiljö som främjar kreativitet och nätverkande.

Under året har en omfattande renovering färdigställts i fastigheten Hästhuvudet 13, belägen vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Moderna och flexibla kontorsytor med energieffektiva lösningar har skapats. Här har HCLTech, Simon-Kucher & Partners och Stillfront Group flyttat in. I butikslokalen, belägen i hörnan av korsningen, har Tesla öppnat ett showroom.

I Packarhuset 4 vid Norrmalmstorg pågår en omfattande renovering för Danske Bank där vi tillsammans med hyresgästen har stort fokus på återbruk och hållbarhet.

Bibliotekstan har fortsatt att befästa sin position som Skandinaviens främsta destination för premium- och lyxmode. Intresset för området är stort från både svenska och internationella varumärken. Under året har flera nyuthyrningar och omförhandlingar som förnyar och stärker marknadsplatsen genomförts. Prada Homme öppnade en butik på Smålandsgatan, Totême invigde en större flagshipbutik mitt på Biblioteksgatan och Byredo flyttade till en större butik. I Vildmannen 7 öppnade Lululemon och Van Bruun butiker och därmed är samtliga kontors- och butiksytor i fastigheten fullt uthyrda. Andra nya tillskott i området är Malina, Soft Goat och Teurn Studios.

Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm är företag som värdesätter lokaler med hög kvalitet i centrala lägen. De dominerande verksamheterna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och medier. Under året genomfördes omförhandlingar med flera kunder och hyresavtal tecknades med ett antal nya hyresgäster. En av de större omförhandlingarna var med Coeli i Järnplåten 28 som utökade ytan med ett extra våningsplan. I Bibliotekstan utökade Lannebo Kapitalförvaltning sina lokaler. Några kontorshyresgäster som flyttade in i under året var Arris, Elixir Pharma, M&G och Terra Labs. Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra Brummer & Partners, Danske Bank, Entercard, Exportkreditnämnden, Finansinspektionen, KG 10, Lannebo samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case.

Butikshyresgästerna representerar ofta välkända varumärken som endast finns på ett fåtal väl utvalda platser. I Bibliotekstan finns skandinaviska varumärken med hög modegrad som Axel Arigato, By Marlene Birger, Byredo, Filippa K, Gant, Our Legacy, Rodebjer och Totême kombinerat med större internationella modeföretag som Cartier, Céline, Chanel, Moncler, Prada, Ralph Lauren och Zara. Längs Kungsgatan återfinns flera av de största hyresgästerna inom sport och fritid, såsom Alewalds, Haglöfs, Naturkompaniet och Stadium. Andra stora hyresgäster är Cervera, Telenor, Telia, Tesla och Ströms.

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

Totalt har affärsområdet 335 kunder (339). De tio största kunderna hyr cirka 51 000 kvm (51 000), med en total årshyra på 432 mnkr (410).

Varumärken inom affärsområdet

BIBLIOTEKSTAN – Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.
BIRGER JARLSPASSAGEN – Den historiska passagen, belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, är en välkänd mötesplats som erbjuder spännande restaurangkoncept.
CECIL COWORKING – Anläggningen i Bibliotekstan erbjuder medlemmar förstklassig service och flexibla kontorsarbetsplatser som främjar kreativitet och nätverkande.
NORRMALMSTORG 1 – Byggnaden är en unik profilfastighet och en kommersiell knutpunkt i Stockholm city.

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	210 867	210 904
– varav kontor	135 587	135 870
– varav butik och restaurang	43 002	42 815
Årshyra, mnkr	1 587	1 510
Hyresvakansgrad, %	4,9	7,0
Ytvakansgrad, %	6,2	8,3

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Danske Bank	10 800
Advokatfirman Vinge	7 800
Finansinspektionen	7 200
KG10	5 900
Entercard	3 600

Butik & Restaurang	Kvm
Eataly	2 600
Zara	2 100
Alewalds	1 300
Ströms	1 300
Tesla	1 100

Fastighetsförvaltningens resultat[1)]

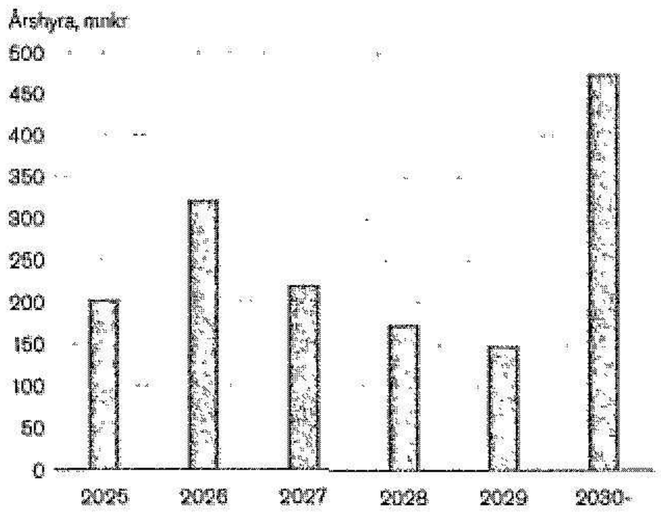
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	**1 502,6**	**1 404,1**
Underhåll	-11,9	-19,0
Drift och administration	-145,0	-138,8
Övriga kostnader	-157,0	-155,6
Summa kostnader	**-313,9**	**-313,4**
Bruttoresultat	**1 188,7**	**1 090,7**

[1)] Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

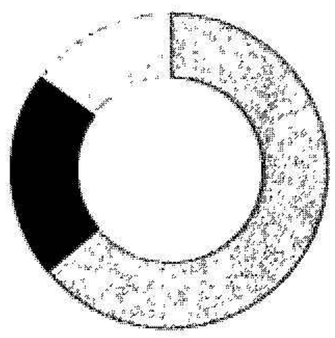
Nyuthyrning och omförhandling

	2024	2023
Nyuthyrning, kvm	11 800	10 700
Nyuthyrning årshyra, mnkr	91	70
Omförhandlade avtal, kvm	30 000	28 400
Omförhandlad årshyra, mnkr	235	212

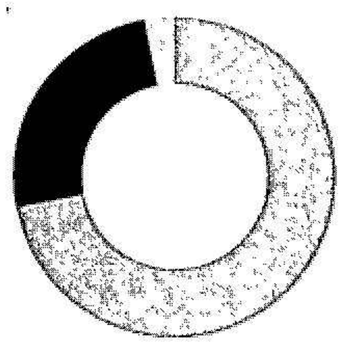
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



2025040205795

varje morgon

DAGENS NYHETER

Vid det nyinvigda Vattentorget möter
Aaden Mälaren och Saltsjöns vatten.
Här [illegible] ster ta sig
mellan Södermalm och Gamla Stan
via lågbroarna.

Förändringar inom NK

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

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

Varuhusens utveckling
NK:s varuhus i Stockholm och Göteborg ligger i bästa affärsläge med starka kundflöden och goda kommunikationer. Visionen är att vara ett varuhus i världsklass. Året var utmanande med en svag konjunktur och försämrad köpkraft. Besöks- och försäljningsutvecklingen var trots förutsättningarna positiv i båda varuhusen jämfört med föregående år men vakanser och höga kostnader medförde att resultatet för NK:s fastighetsförvaltning minskade. För att stärka lönsamheten initierades en rad åtgärder som successivt kommer öka uthyrningsgraden och sänka kostnaderna.

Under året lanserades många nya varumärken i varuhusen. I varuhuset i Stockholm tog de välkända kockarna Tommy Myllymäki och Pi Le över fyra restauranger, bland annat anrika Bobergs Matsal. Rabanne och Samsung öppnade pop-up-avdelningar. Konceptet NK Stage, där nya varumärken under kortare perioder kan marknadsföra och sälja sina produkter, presenterade under året 20 nya varumärken. NK:s ljusgård är en annan attraktiv plats för varumärken att visa upp sitt sortiment och lansera exklusiva nyheter. I Göteborg öppnade CAIA och Polo Ralph Lauren nya avdelningar och NK Man byggdes om. Det eftertraktade varumärket SKIMS lanserades i Sverige exklusivt på NK, både i varuhusen och på nk.se.

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

I början av 2025 tillträder Hannes Hasselrot som ny VD för NK. Med bred erfarenhet från olika delar av detaljhandeln har han goda förutsättningar att tillsammans med övriga medarbetare vidareutveckla NK:s verksamhet och stärka lönsamheten.

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

Kunder
Sammanlagt har affärsområdet 107 hyresgäster (107). De tio största hyresgästerna hyr cirka 29 000 kvm (28 000) varav det egna dotterbolaget NK Retail hyr cirka 11 300 kvm butiksyta (11 300). Tillsammans representerar de en årshyra på 254 mnkr (229).

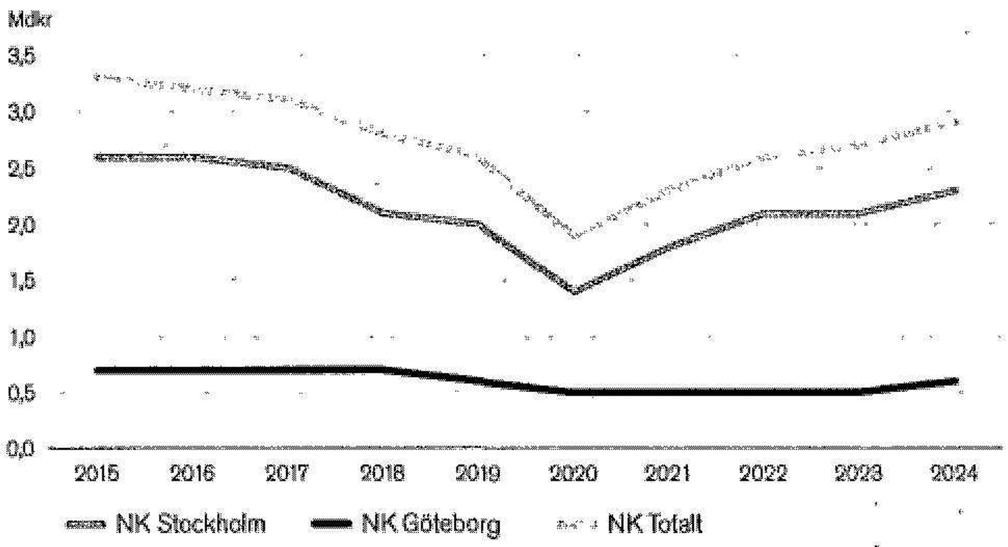
Affärsområdet omfattar 18 000 kvm (17 000) kontor vilket motsvarar 19 procent (18) av totala uthyrningsbara ytan.

NK-varuhusen

Stockholm	2024	2023
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 029	25 050
Uthyrbar lageryta, kvm	9 223	9 269
Totalt	**34 252**	**34 319**
Antal avdelningar	98	96
Antal restauranger	13	13
Försäljning inkl moms, mnkr	2 347	2 145

Göteborg	2024	2023
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 524	10 589
Uthyrbar lageryta, kvm	1 046	983
Totalt	**11 570**	**11 572**
Antal avdelningar	47	48
Antal restauranger	3	3
Försäljning inkl moms, mnkr	579	544

Försäljning NK-varuhusen



20250402057796

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	91 249	91 281
– varav kontor	17 742	16 864
– varav butik och restaurang	35 553	36 480
Årshyra, *mnkr*	531	492
Hyresvakansgrad, %	4,5	4,5
Ytvakansgrad, %	4,4	5,5

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Starbreeze	2 800
AG Advokat	2 500
Deloitte	2 400
Hasten 21	1 800
Foyen Advokatfirma	1 200
Butik & Restaurang	**Kvm**
NK Retail[1)]	11 300
Calceos	1 600
Cervera	1 500
Plan4 Restaurang	1 400
Harjak & Månsson	1 300

[1)] Helägt dotterbolag.

Fastighetsförvaltningens resultat[1)]

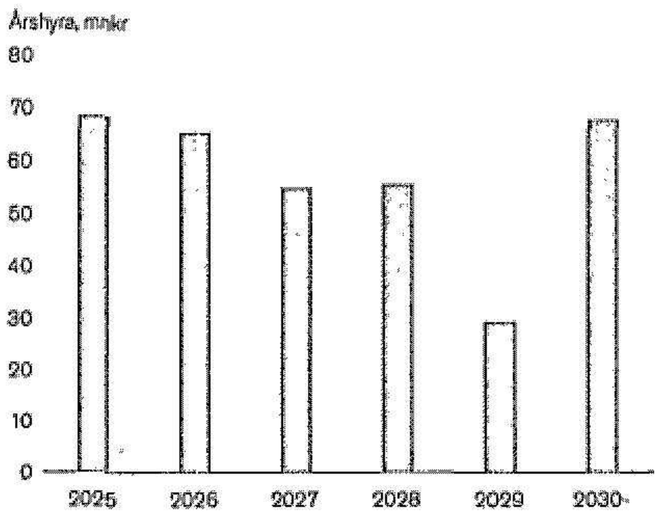
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	**487,7**	**484,0**
Underhåll	-16,9	-22,2
Drift och administration	-189,8	-180,2
Övriga kostnader	-58,2	-50,7
Summa kostnader	**-264,9**	**-253,1**
Bruttoresultat	**222,8**	**230,9**

[1)] Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

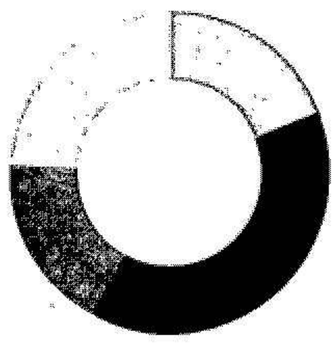
Nyuthyrning och omförhandling

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

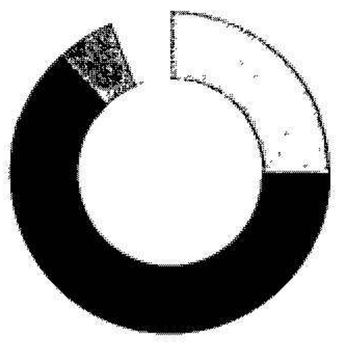
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning




Fransk och nordisk gastronomi på nya Toujours.
En bistro mitt i NK:s ljusgård där enkelhet förenas
med vardaglig lyx.

20250402057797

Välkända företag till Kvarteret Johanna

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

Beståndets utveckling

I det stora utvecklingsprojektet Johanna har nu brända tomten börjat formas till att bli en del av stadens nya moderna mötesplats. Hela stommen i kvarteret har nått full byggnadshöjd. Från att ha haft små fönster och låga takhöjder kommer nu kvarterets byggnader få härliga ljusinsläpp, generösa terrasser och ett attraktivt taklandskap. Kontoren kommer bli flexibla och moderna med de senaste tekniska installationerna. Flera framgångsrika företag har tecknat kontorsavtal i kvarteret, däribland advokatfirman Vinge och revisions- och konsultföretaget EY. I kvarteret kommer även tre större servicekoncept med gym, takrestaurang och Cecil Coworking etableras. Inflyttning i kvarteret sker från 2026 och framåt.

I Nordstan genomfördes under 2024 lokalanpassningar för de nya hyresgästerna Sightic och Nordstans Samfällighetsförening som flyttade in i Fyran vid halvårsskiftet. Under hösten flyttade hyresgästen BeGreen från Femman till utökade och anpassade lokaler i Fyran.

Hufvudstaden är en av de största delägarna i Nordstans Samfällighetsförening som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus med tillhörande butiker samt torg och gågator. Nordstan är ett av Sveriges största och mest välbesökta affärscentrum med ett rikt utbud av butiker, restauranger och parkering samt moderna kontor i Göteborgs bästa läge. I den norra delen av köpcentrumet planeras en tillbyggnad med direkt anslutning till tågtrafiken. Under året har detaljplanen för området vunnit laga kraft och ansökan om bygglov för tillbyggnaden har lämnats in. Vidare har vissa invändiga arbeten påbörjats med bland annat nya butiksfronter i den västra delen och en ny generös entré vid Spannmålsgatan i den östra delen. Trafikverket bedömer att Västlänkstrafiken vid Centralstationen och Nordstan kommer att vara i drift vid årsskiftet 2026/2027. I samband med detta ska tillbyggnaden stå klar för att ta emot och framtidssäkra flödet av besökare till Nordstan och vidare upp till Fredstan.

Gallerian Femman i Nordstan består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Under året har flera nya koncept etablerat sig och antalet besökare har åter nått samma nivåer som före pandemin. I entréplanet har DRM-LND, Mr. Cake, Yeppo & Soonsoo och Zeekr flyttat in. I Fyran har Hemtex etablerat sin största butik i Sverige.

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

Totala detaljhandelsomsättningen i Nordstan uppgick till mer än 4,1 mdkr varav Femman omsatte närmare 1 mdkr och Fyran omsatte drygt 340 mnkr.

Kunder

Kunderna i Göteborg verkar både lokalt, nationellt och internationellt. Affärsområdets kontorshyresgäster uppskattar centralt belägna lokaler av hög kvalitet med närhet till Centralstationen, parkeringshus, butiker, restauranger och service. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer samt finans- och konsultföretag. Butikshyresgästerna uppskattar unika och starka marknads- och handelsplatser i centrala lägen.

Totalt finns 113 kunder (112) inom affärsområdet. De tio största kunderna hyr cirka 27 000 kvm (26 000) med en total årshyra på 130 mnkr (124).

Varumärken inom affärsområdet

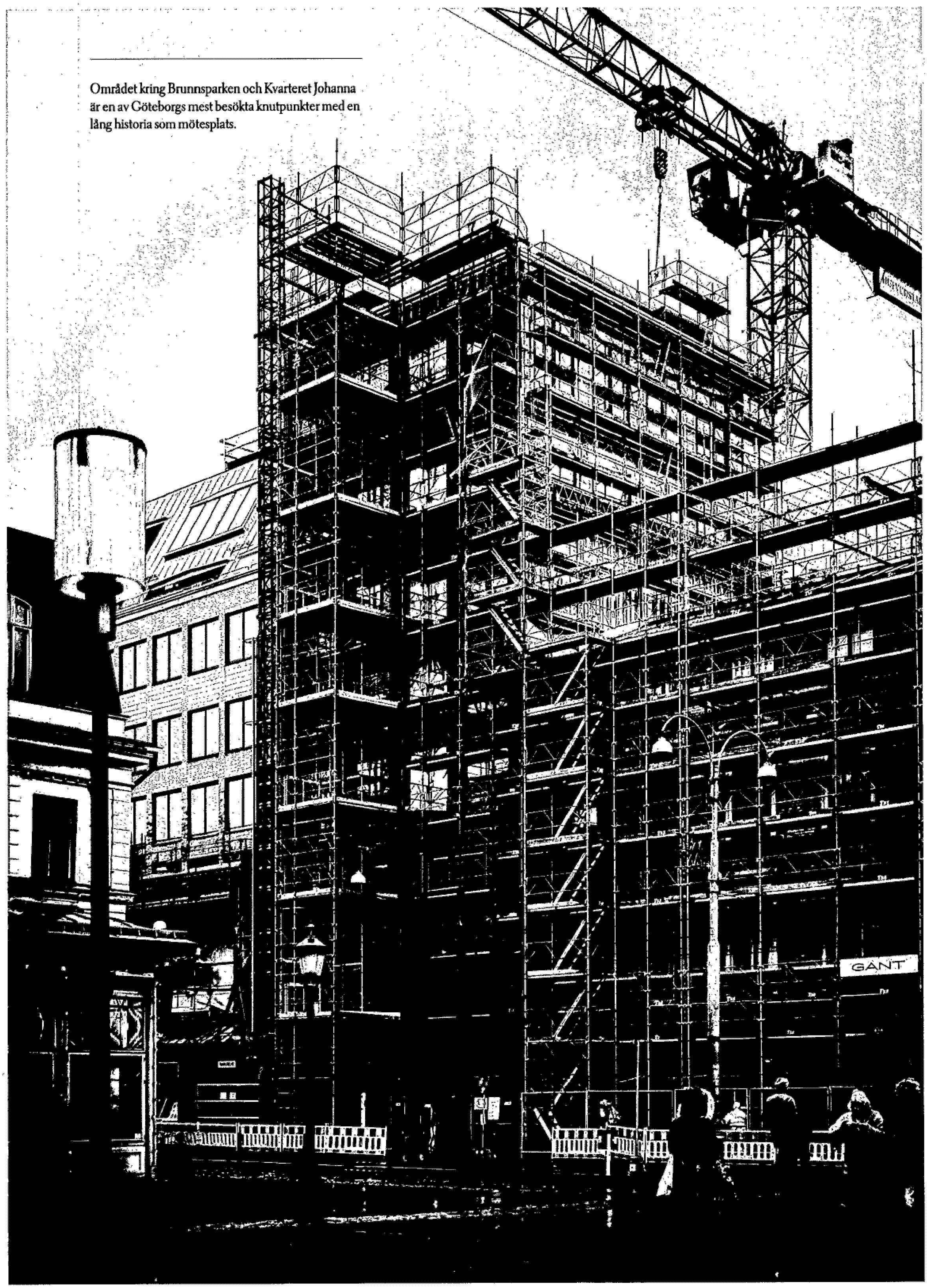
FEMMAN – Gallerian Femman i Nordstan är en av Göteborgs främsta marknadsplatser för shopping, mat och möten, men erbjuder också centrala kontor av hög kvalitet.

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

KVARTERET JOHANNA – Hufvudstadens största utvecklingsprojekt omfattande cirka 32 000 kvm om- och nybyggda kommersiella lokaler. En dynamisk destination och mötesplats i Göteborgs citykärna.

NORDSTAN – Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till antal besökare. Hufvudstaden är en av de största ägarna i Nordstans Samfällighetsförening med en andel om cirka 40 procent.

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



20250402057798

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	88 662	88 657
– varav kontor	49 205	49 195
– varav butik och restaurang	31 232	31 237
Årshyra, mnkr	395	379
Hyresvakansgrad, %	19,4	21,8
Ytvakansgrad, %	29,5	31,4

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Alektum Group	6 100
Folksam	3 800
Advokatfirman Vinge	3 300
Iver	2 800
Grant Thornton	2 000
Butik & Restaurang	**Kvm**
H&M	2 100
Lidl	2 100
Stadium Outlet	1 900
KappAhl	1 900
Lager 157	1 800

Fastighetsförvaltningens resultat[1)]

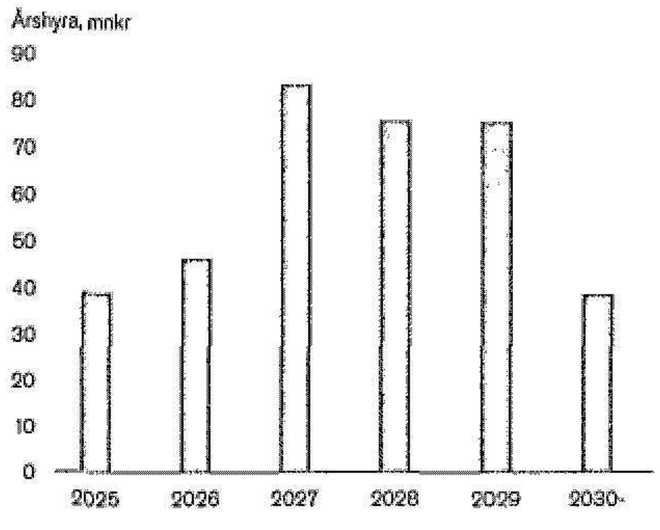
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	**328,3**	**327,9**
Underhåll	-2,9	-5,2
Drift och administration	-66,8	-64,1
Övriga kostnader	-36,8	-37,9
Summa kostnader	**-106,5**	**-107,2**
Bruttoresultat	**221,8**	**220,7**

1) Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

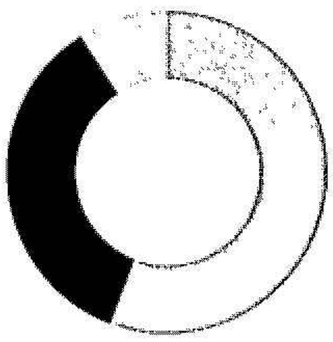
Nyuthyrning och omförhandling

	2024	2023
Nyuthyrning, kvm	9 900	3 500
Nyuthyrning årshyra, mnkr	47	15
Omförhandlade avtal, kvm	5 400	6 600
Omförhandlad årshyra, mnkr	33	30

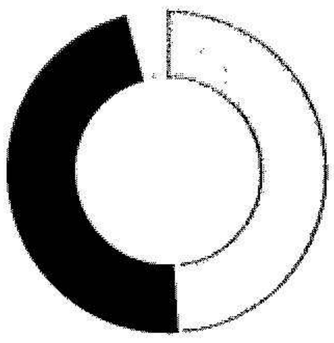
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Produktutveckling och nya målgrupper i fokus

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

NK Retail

Engagemang, förstklassig service och inspirerande multibrand-koncept är det som definierar NK Retail. Varumärkesportföljen består av noggrant utvalda internationella och svenska premium- och lyxvarumärken. Förutsättningarna för verksamheten har varit utmanande under flera år. Försäljningen har påverkats av svag köpkraft hos konsumenterna och de senaste årens höga inflation har påverkat verksamhetens kostnader. För att uppnå lönsamhet har ett förändringsarbete inletts som delvis innebär att utvärdera varumärkesutbudet och interna arbetsprocesser.

I varuhusen i Stockholm och Göteborg har Caia Cosmetics öppnat permanenta ytor. Det amerikanska varumärket SKIMS lanserades samtidigt i båda varuhusen och på nk.se. Stort fokus har även lagts på utveckling och lansering av NK:s eget varumärke NK Collection. NK Man i Göteborg har byggts om och i Stockholm har NK Retail tagit över avdelningen Paul & friends.

NK Retails största avdelningar är NK Beauty, NK Fine Jewellery & Watches och NK Man. Dessa avdelningar utgör ungefär hälften av den totala omsättningen och visade en ökning på 20 procent jämfört med föregående år. Sortimentet omfattar cirka 600 kända varumärken däribland Bulgari, Caia Cosmetics, Cartier, Chanel, Charlotte Tilbury, Dior, Khaite, Moncler, Omega, SKIMS, Tom Ford, Victoria Beckham och Zegna.

I verksamheten arbetar 487 medarbetare, motsvarande cirka 314 heltidstjänster.

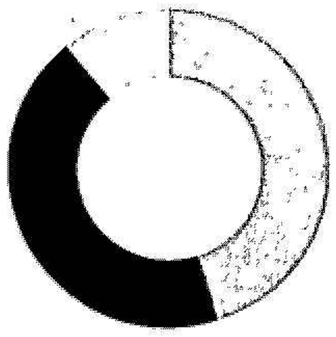




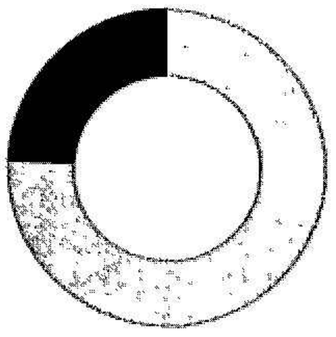
NK Retail

NK Stockholm	2024	2023
Försäljningsyta, kvm	6 944	6 909
Antal avdelningar	16	16
Försäljning inkl moms, mnkr	830	735
NK Göteborg	**2024**	**2023**
Försäljningsyta, kvm	4 308	4 369
Antal avdelningar	17	17
Försäljning inkl moms, mnkr	258	224
Totalt	**2024**	**2023**
Antal anställda	487	454

Försäljning per kategori



Försäljning per varuhus



2025040205799

Service med kunden i centrum

Cecil Coworking

Cecil Coworking är Hufvudstadens egna coworkinganläggning, belägen i bästa läge i Bibliotekstan. Anläggningen omfattar cirka 3 200 kvm och har plats för 300 medlemmar. Anläggningen erbjuder olika alternativ för medlemmar, såsom egna kontor i varierande storlekar, egen skrivbordsplats eller loungeplats. Lokalen är fördelad på två våningsplan med fullt inredda kontorsrum och ett flertal lounger som är inspirerade av boutiquehotell runt om i världen. Den vackra ljusgården är hjärtat av anläggningen och en härlig plats att nätverka på över en kopp kaffe eller lunch som tillagas av Cecils egen kock. Under 2024 har beläggningen i genomsnitt varit runt 86 procent och cirka 90 bolag inom flertalet branscher har sin hemvist hos Cecil. Medlemmarna erbjuds bland annat förstklassig receptionsservice, inspirerande medlemsevents samt en varierande frukostbuffé. På Cecil finns också en fullt utrustad konferensanläggning med rum i olika storlekar för att passa alla typer av möten, vilka kan bokas av både medlemmar och externa kunder. Förutom den professionella och personliga servicen är det anläggningens centrala läge, fokus på design och inredning samt framför allt medlemmarna som skapar den unika atmosfären. Cecil är en plats där nya idéer föds och nätverk flätas samman. Här bygger vi tillsammans en kultur där människor och företag trivs, växer och når sin fulla potential.



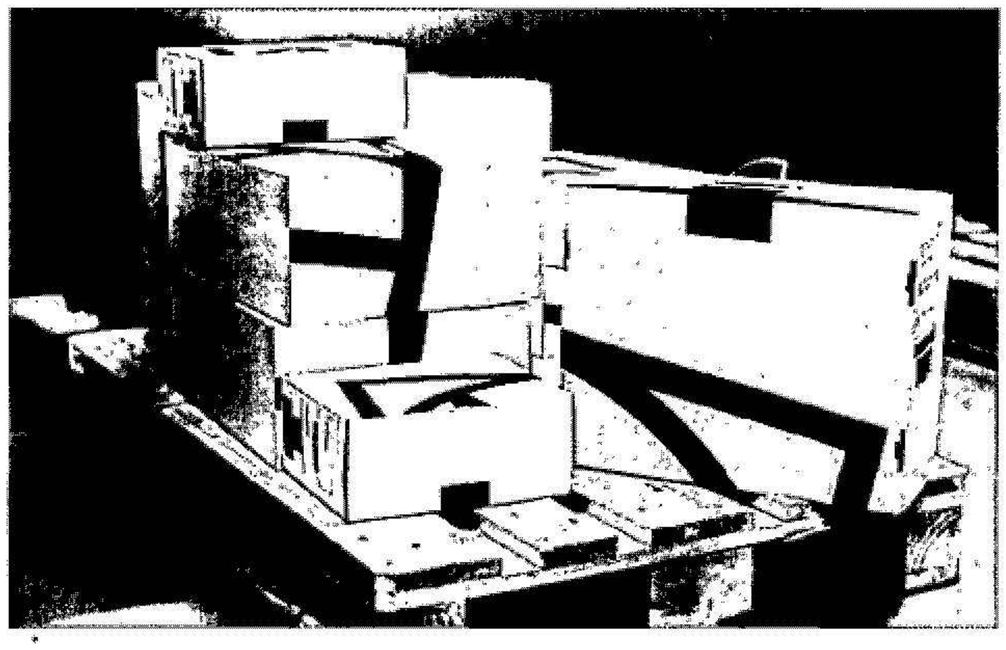


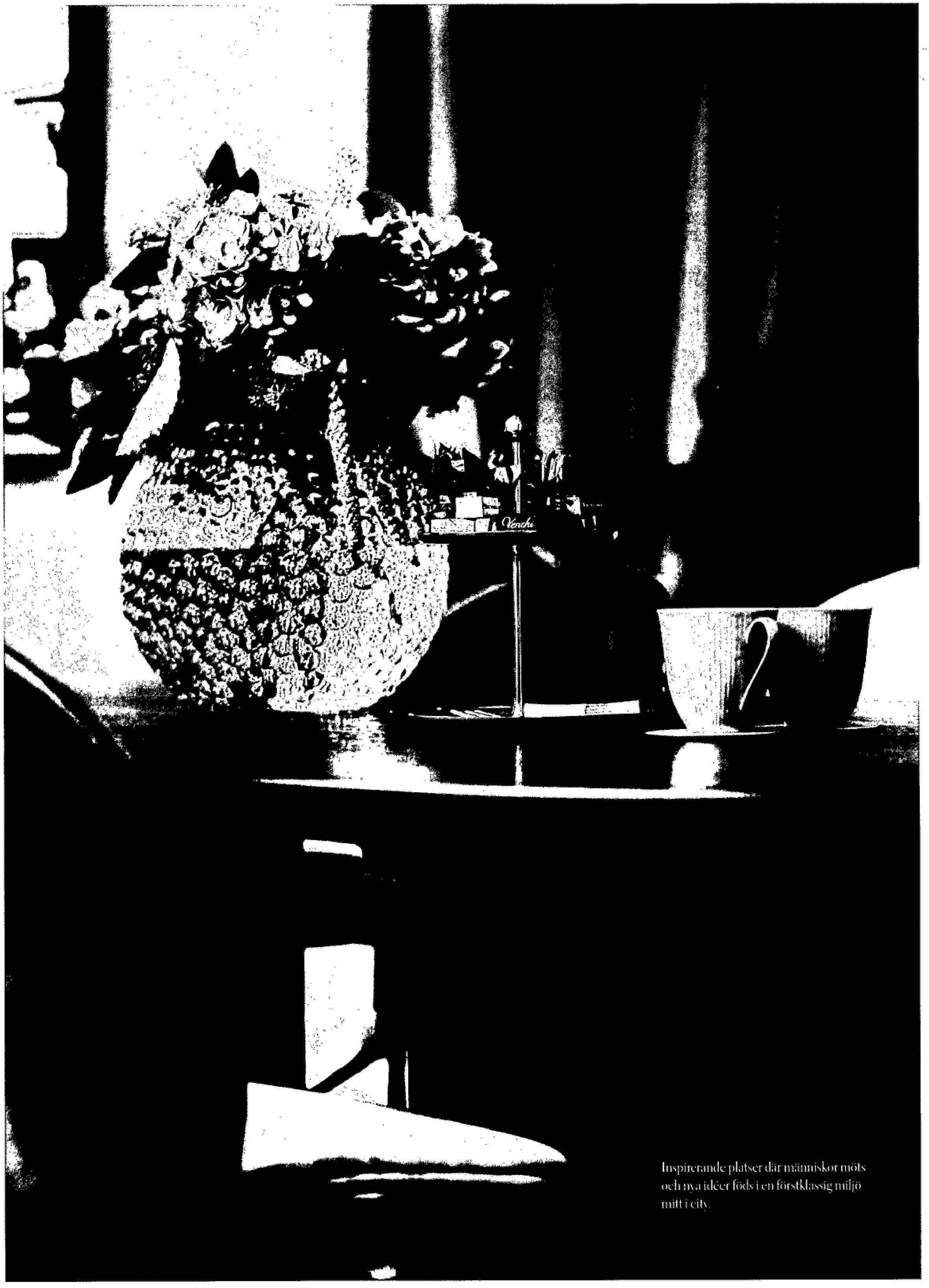
Parkaden

Det helägda dotterbolaget Parkaden AB bedriver parkeringsverksamhet i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. NK Parkering i Hästskon 10 erbjuder 665 platser. I Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 erbjuds 425 platser. Antalet elbilar fortsätter att öka vilket leder till ett större behov av laddning i samband med parkering. NK Parkering är ett av de parkeringshus i Stockholm city som erbjuder flest laddplatser. Hälften av parkeringsplatserna är utrustade med laddpunkter. Under 2024 installerades åtta stycken snabbladdare och ett samarbetsavtal tecknades med Taxi Stockholm för att underlätta för deras förare som då inte behöver lämna city för att ladda sin elbil.

NK e-handel

NK e-handel har haft en positiv försäljningsutveckling under året. Fler varumärken har lanserats och fler konsumenter väljer nk.se som inspirationskälla och köpkanal. Antalet produkter ökar successivt och målsättningen är att sortimentet online till stor del ska spegla sortimentet i varuhuset i Stockholm. Under året har e-handeln varit en del av omnikanalslanseringar för SKIMS och Rabanne samt lanserat många nya varumärken. Kännedomen om nk.se ökar även utanför Stockholm och Göteborg, cirka 40 procent av försäljningen skedde till övriga delar av Sverige. Syftet med e-handeln är att inspirera till försäljning både i varuhusen och på nk.se.





Inspirerande platser där människor möts och nya idéer föds i en förstklassig miljö mitt i city.

20250402058OO

Utveckling för morgondagens stad

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

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

I Nordstan pågår ett utvecklingsprojekt tillsammans med övriga fastighetsägare. En tillbyggnad planeras i köpcentrumets norra del där en ny entré från tågtrafiken skapas. Affärsutveckling deltar i arbetet med gestaltning och koncept för att skapa en attraktiv marknadsplats för framtiden. Projektet omfattar cirka 8 000 kvm ombyggnad samt en tillbyggnad om cirka 700 kvm.

Stort fokus lades på utveckling av det kommersiella konceptet samt uthyrning av Kvarteret Johanna i Göteborg med syfte att skapa en attraktiv marknadsplats. Arbetet innefattar även anpassning av vårt koncept Cecil Coworking inför etablering i kvarteret.

Strategiskt arbete med digitalisering fortgår för att utveckla och anpassa våra verksamheter till framtida behov. Syftet är att stötta verksamhetens övergripande strategier som ska bidra till att uppnå verksamhetsmålen samt utveckla processer och organisationen.

Fastighetsutveckling
Fastighetsutveckling bidrar till att skapa morgondagens stadsmiljöer genom att omvandla idéer till lönsamma projekt i vårt fastighetsbestånd. Vi strävar ständigt efter att anpassa och utveckla våra fastigheter för att tillgodose näringslivets och samhällets föränderliga krav. Syftet är att skapa attraktiva marknadsplatser som pulserar av liv, arbetsplatser som inspirerar och stadsrum som förenar.

Ett av Hufvudstadens verksamhetsmål är att ha branschens mest utvecklade fastighetsbestånd. Efter nästan 110 år i branschen har Hufvudstaden byggt upp en stark position inom premiumsegmentet för kontors- och butikslokaler i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva lägen.

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

Pågående projekt
Kvarteret Johanna i Göteborg är vårt största pågående utvecklingsprojekt. Här byggs moderna och energieffektiva lokaler med hög standard och flexibilitet. I projektet strävar vi efter att välja material och tekniska installationer i syfte att minska byggnadernas klimatavtryck. För att framtidssäkra kvarteret mot klimatförändringar anpassas byggnaderna för att stå emot kraftig nederbörd och översvämning. Under året har stommen färdigställts samt installationer av hissar, undercentraler och fläktrum påbörjats och till vissa delar färdigställts. Projektering och förberedande arbeten för hyresgästanpassningar har inletts. Efter färdigställandet 2026 kommer kvarteret omfatta totalt cirka 32 000 kvm uthyrningsbar yta.

I fastigheten Packarhuset 4 i Bibliotekstan pågår ett större uppgraderingsprojekt tillsammans med hyresgästen Danske Bank där stort fokus ligger på återbruk. Läs mer om projektet på sidorna 26–27.

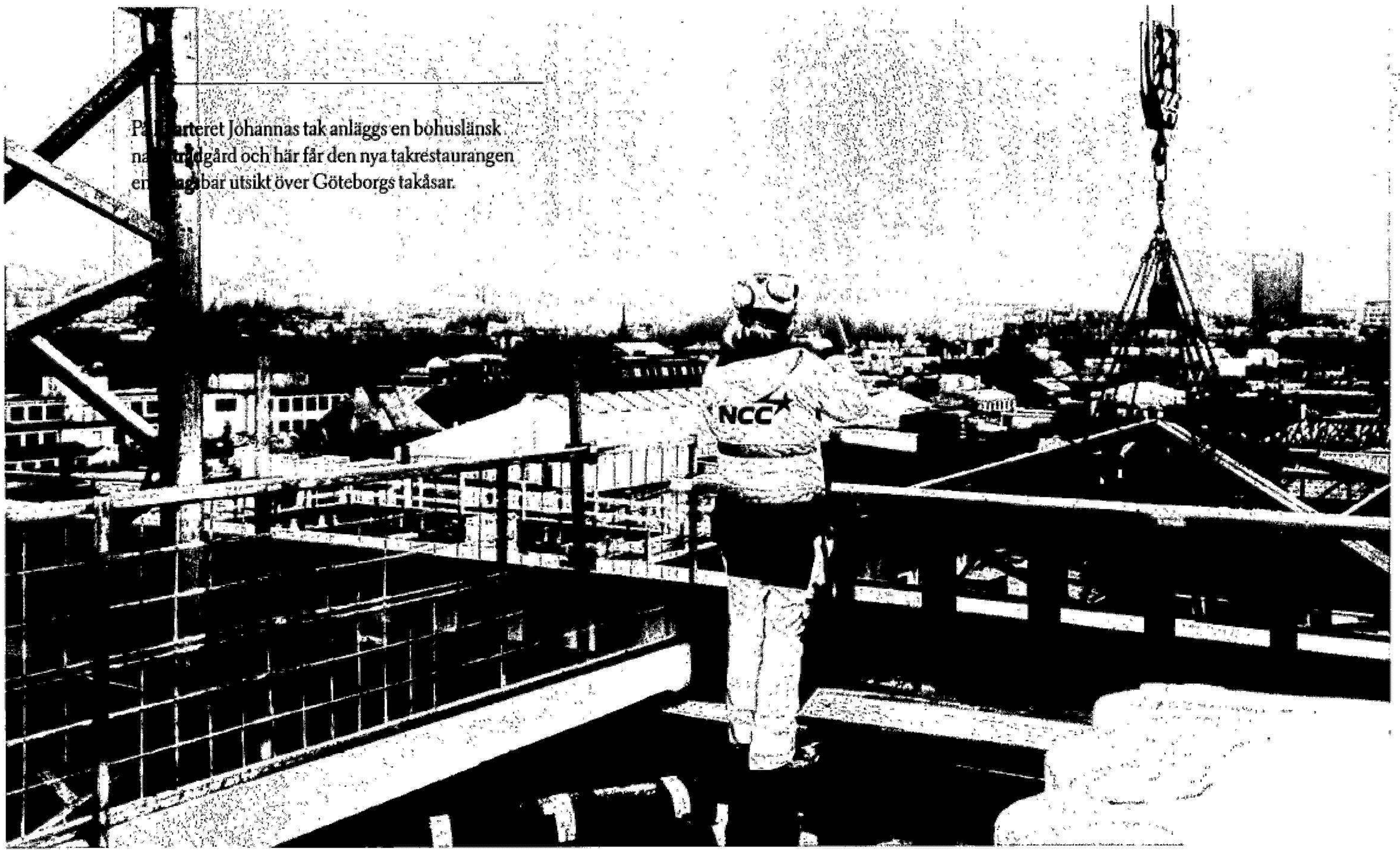
Under året har en ny detaljplan för Orgelpipan 7 i Stockholm vunnit laga kraft och planering av det kommande projektet har påbörjats. Detaljplanen medger påbyggnad av två indragna våningsplan om cirka 3 000 kvm kontor. Byggnadens ursprungliga karaktär behålls och på påbyggnaden kommer ett grönt tak med solceller och regnvattenuppsamling att anläggas. Byggstart är planerad till årsskiftet 2026/2027.

Lokalanpassningar
Lokalanpassningar syftar till att anpassa befintliga lokaler och skapa individuellt anpassade lösningar som möter hyresgästernas behov och samtidigt ökar fastigheternas värde. Stor vikt läggs vid att anpassningen är flexibel över tid för att minimera antalet ombyggnationer och optimera lokalerna för olika användningar. Lokalanpassningar kan inkludera allt från mindre justeringar och renoveringar till omfattande ombyggnationer. Ambitionen är att erbjuda anpassade och moderna lokaler som främjar hyresgästernas produktivitet, trivsel och stärker deras varumärke.

Våra projektledare arbetar utifrån Hufvudstadens högt ställda ambitioner avseende kvalitet, flexibilitet och långsiktighet. Genom närvaro och engagemang ansvarar projektledarna för varje steg i projekten, allt i nära samarbete med hyresgästerna och andra samarbetspartners. Med ett helhetsperspektiv på arbetsmiljö och hållbarhet arbetar projektledarna för att lokalerna ska möta hyresgästernas förväntningar och bli inspirerande platser där företag och människor kan växa och utvecklas.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat cirka 950 mnkr per år i projekt. 2024 uppgick investeringarna till cirka 980 mnkr (1 270). Större utvecklingsprojekt stod för cirka 70 procent, lokalanpassningar för cirka 20 procent och underhållsprojekt för närmare 10 procent.

Under året pågick ett 60-tal lokalanpassningar om totalt cirka 37 000 kvm. Anpassningarna gjordes både för befintliga och nya hyresgäster.



På kvarteret Johannas tak anläggs en bohuslänsk naturträdgård och här får den nya takrestaurangen en fantastisk utsikt över Göteborgs takåsar.

Lokalanpassningar under året

Stockholm

Efter en genomgripande ombyggnation i fastigheten Hästhuvudet 13, vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen, har ett par lokalanpassningar genomförts till nya hyresgäster. Färdigställandet har medfört öppnare planlösning, uppgraderade tekniska installationer och nya takterrasser. Vid samma korsning, i fastigheten Järnplåten 28, har Coeli förlängt hyreskontraktet och utökat sina ytor. Lokalen har anpassats och de tekniska installationerna uppgraderats efter hyresgästens behov.

I Kvasten 6 och Kvasten 9 i Bibliotekstan har Lannebo Kapitalförvaltning förlängt hyrestiden och utökat ytan. I samband med det har en renovering genomförts och lokalerna moderniserats.

Göteborg

I Fyran i Nordstan har en ny butik om över 1 000 kvm färdigställts för den nya hyresgästen Hemtex. I kontorsdelen anpassades lokaler till BeGreen och Nordstans Samfällighetsförening. I gallerian Femman har ett antal mindre lokalanpassningar genomförts för både befintliga och nya butikshyresgäster.

I NK-huset har kontorshyresgästen Deloitte utökat ytan och den tillkommande ytan har anpassats och integrerats med ursprunglig lokal. På herrplanet i varuhuset har flera avdelningar och delar av kundstråken uppgraderats med ny teknik och ytskikt.

Större pågående och planerade projekt i slutet av året

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering[1] (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Packarhuset 4	Pågående	Kontor	9 800	–	160	2025
Stockholm	Orgelpipan 7	Projektering	Kontor	3 000	3 000	–	–
Göteborg	Kvarteret Johanna[2]	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 800	10 700	2 500	2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

[1] Total investering inklusive bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering.
[2] Kvarteret Johanna är beläget i kvarteret Inom Vallgraven 12 som omfattar fastigheterna Inom Vallgraven 12:10 och Inom Vallgraven 12:11.

20250402058O1

”

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

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

Återbruk vid anpassning av Danske Banks kontor

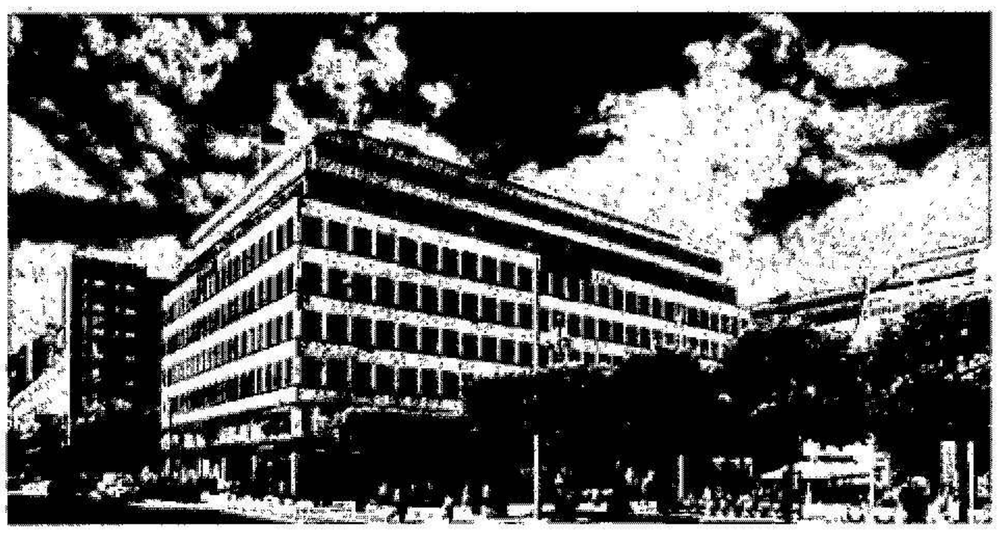
Fastigheten Packarhuset 4, också känd som Citypalatset, stod färdig 1932 och är ett av de främsta exemplen på tidig svensk funktionalism. Byggnaden ritades av Ivar Tengbom och uppfördes med en stålkonstruktion utan bärande innerväggar. Det har skapat ett flexibelt hus där hyresgästanpassningar kan genomföras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

Hufvudstaden förvärvade fastigheten år 2000 och sedan 2004 har Danske Bank varit en av de största hyresgästerna. När hyresavtalet förlängdes 2023 inleddes en modernisering av de 9 800 kvm stora lokalerna för att anpassa dem till bankens framtida behov och arbetsmetoder.

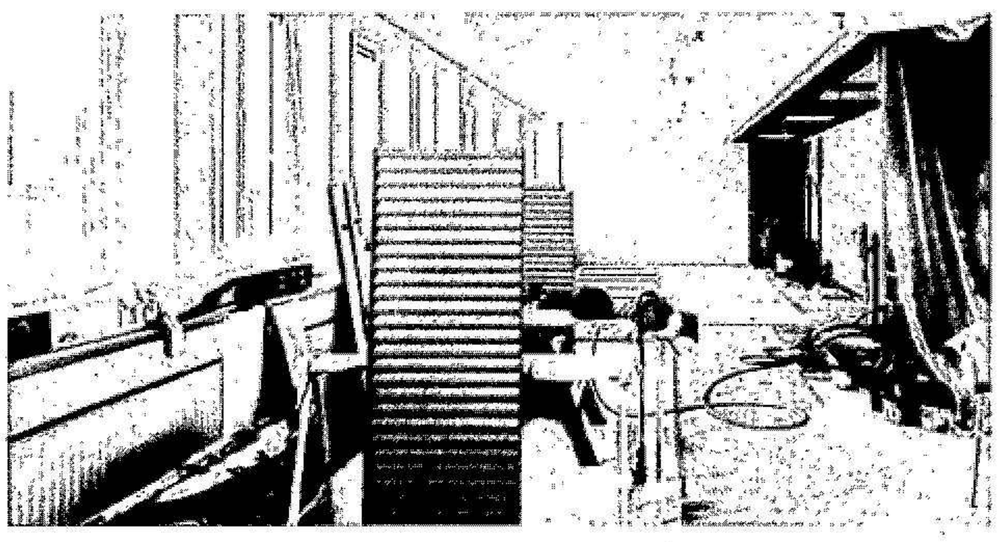
Höga ambitioner vad gäller hållbarhet

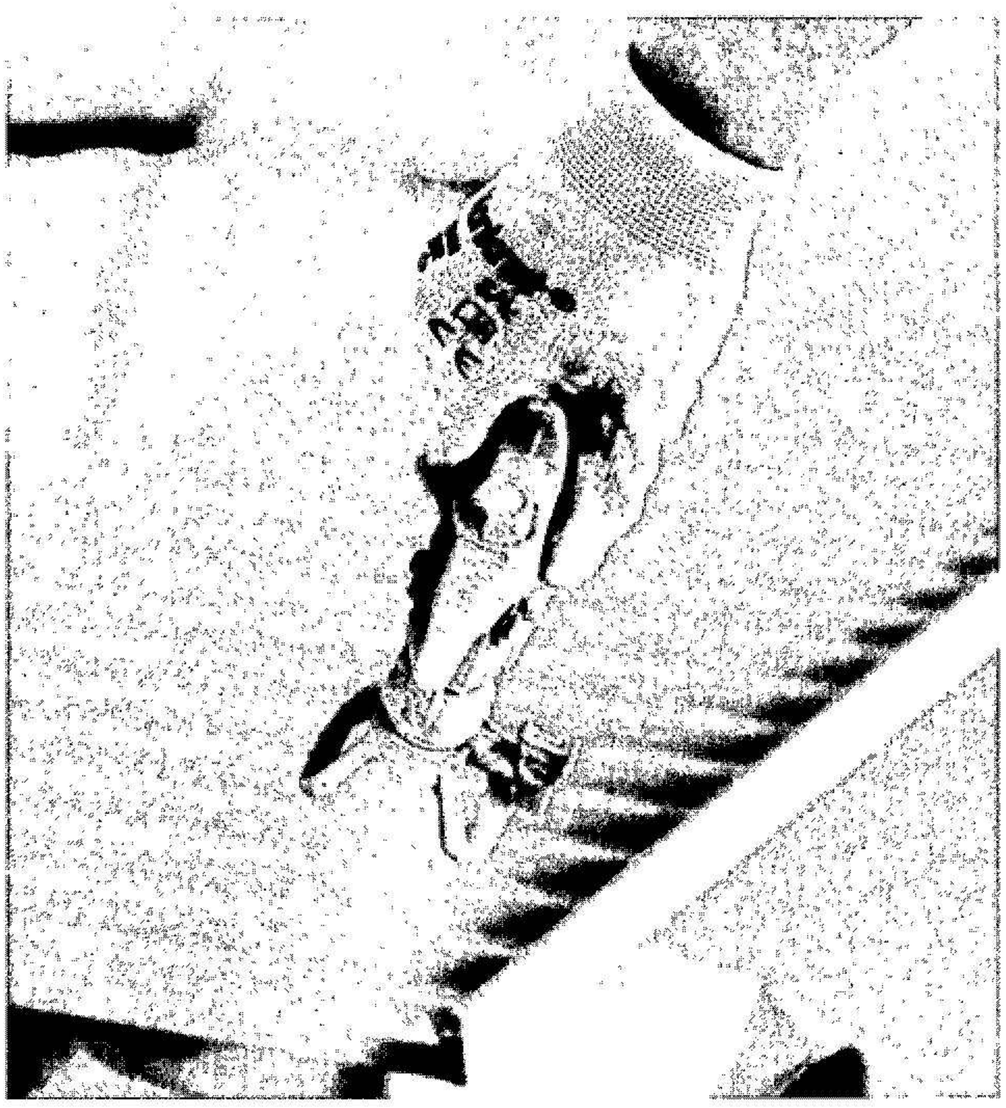
Hufvudstaden och Danske Bank delar höga ambitioner vad gäller hållbarhet och återbruk. Projektet genomförs i nära samarbete där båda parter bidrar med kunskap och idéer. Byggnadens unika karaktär behålls men många innovativa lösningar har implementerats. Hyresvärd och hyresgäst har i samverkan sett över frågor om möjligheter till återanvändning av material, reparation eller rekonditionering, vilket bidrar till att växthusgasutsläppen från renoveringen hålls nere.

Bland annat har glaspartier, snickerier, reglar och gipsskivor kunnat återbrukas. Tekniska installationer har återanvänts och uppgraderats med modern närvarostyrning. De gamla fönsterbänkarna i ek har slipats och oljats medan WC-porslin polerats. Arbetssättet har medfört minskade avfallsmängder och minskad mängd materialinköp vilket resulterat i färre transporter. Hela anpassningen beräknas vara klar hösten 2025.











20250402035802

Morgondagens stad i fokus

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

Hufvudstadens hållbarhetsarbete
För Hufvudstaden är hållbarhet en förutsättning för långsiktig framgång och möjligheten att skapa värde för både dagens och framtidens generationer. Vi erbjuder hyresgäster attraktiva lokaler som enkelt kan anpassas efter framtida behov. Det skapar nöjda hyresgäster, minskar vårt behov av att bygga om och därmed reducerar vårt klimatavtryck vid ombyggnationer.

Vi arbetar utifrån en hållbarhetsplan som sätter riktningen för hållbarhetsarbetet i koncernen. I tillägg har AB Nordiska Kompaniet en kompletterande hållbarhetsstrategi för varuhusverksamheten med fokus på sortiment, varuhus och upplevelser. Koncernens hållbarhetsplan består av tre fokusområden:

○ Minimera
Vi arbetar för att minimera vårt klimatavtryck

◍ Framtidssäkra
Vi förvaltar våra fastigheter och verksamheter med ett långsiktigt perspektiv

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

Inom varje fokusområde finns mål, varav flera sträcker sig till och med 2025. Det pågår en översyn och uppdatering av samtliga *hållbarhetsmål för att säkerställa fortsatt fokus på vårt långsiktiga* hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsmål

Löpande mål	Utfall 2024
○ Minska den totala mängden avfall och öka sorteringsgraden från förvaltning och byggprojekt.	Sorteringsgraden för avfall från våra hyresgäster uppgick till 36 procent (34) och från våra byggprojekt till 96 procent (92).
◍ Fastigheterna ska framtidssäkras för klimatförändringar.	Samtliga fastigheter har analyserats och konkreta handlingsplaner har tagits fram. Flertalet åtgärder har genomförts.
◍ Öka andelen grön finansiering.	Andelen grön finansiering uppgick till 73 procent (49).
● Aktivt arbeta för en hållbar leverantörskedja. Våra huvudleverantörer ska bedömas årligen.	73 procent av våra huvudleverantörer har utvärderats.
● Nollvision mot allvarliga arbetsplatsolyckor.	Under året har inga allvarliga arbetsplatsolyckor inträffat.
● Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.	Hufvudstaden placerade sig för sjunde året i rad på första plats i kategorin Storbolag i *Fastighetsbarometerns Nöjd Kundundersökning*.

Mål 2025[1]	Utfall 2024[1]
○ Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutral.	Utsläppen av CO_2e har minskat med 10 procent.
○ Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16 procent.	Energianvändningen per kvadratmeter har minskat med 17 procent.
◍ Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.	84 procent av fastigheterna är certifierade.

Mål 2030[1]	Utfall 2024[2]
○ Klimatpåverkande utsläpp från byggverksamheten ska halveras.	Strategi för att uppnå målet har utvecklats och integrerats i verksamheten. Initiativ såsom husstandarder och återbruk utgör centrala inslag.

[1] Målen togs fram 2020 och utgår därmed från basår 2019. Utfall beräknat i förhållande till basåret.

[2] För 2024 redovisas inte utsläpp från byggverksamheten per kvadratmeter då det saknas kvalitetssäkrad data. Metodik för att beräkna mer tillförlitlig data kommer implementeras under 2025.

Minimera

Vi arbetar för att minimera vårt klimatavtryck.

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

Minimera resursanvändningen

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

I våra projekt arbetar vi med återbruk och materialåtervinning för att skapa förutsättningar för fler cirkulära flöden av material. Ett exempel är fastigheten Packarhuset 4 där det under året pågått en omfattande ombyggnation med stort fokus på återbruk. Läs mer om projektet på sida 26–27. Våra återbruksprojekt har visat oss hur enkla lösningar och bevarande av befintligt material kan minska utsläppen betydligt jämfört med om allt hade byggts om med nya material.

Energieffektivisering

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

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

Energianvändningen har stor påverkan på våra klimatpåverkande utsläpp. Målet är att ha en klimatneutral förvaltning senast 2025, vilket omfattar utsläpp som genereras inom ramen för vår egen verksamhet. Vi köper in 100 procent förnybar ursprungsmärkt el för att minimera utsläppen från köpt el. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 10 procent. Motsvarande siffra föregående år var 26 procents minskning. Årets ökning förklaras främst av köldmedieläckage. För att minska risken för framtida köldmedieläckage sker investering i moderna kylmaskiner med lågt klimatavtryck.

Verktyg för bättre val vid ombyggnationer

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

Snabbladdning i NK Parkering

Under året invigdes Hufvudstadens första snabbladdningsstation för elbilar i NK Parkering i Stockholm. Laddningsstationen är inledningsvis tilldelad Taxi Stockholm och underlättar många taxiförares vardag då de inte behöver lämna city för att ladda sin elbil. Sedan installationen har beläggningen stadigt ökat.





Solceller på Femman

Sedan våren 2024 är cirka 600 kvm solceller i full drift på fastigheten Femman i Göteborg. Anläggningen är vår största solcellsanläggning och kommer varje år producera cirka 100 000 kWh och vår ambition är att utöka anläggningen successivt. Genom att investera i solceller minskar vårt beroende av köpt el, samtidigt som vi kan förse våra kontors- och butikshyresgäster med förnybar energi. Vid utgången av året hade Hufvudstaden en total årlig elproduktion från solceller om cirka 300 000 kWh.

20250402058O3

Framtidssäkra

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

Bevara historien och möta framtiden

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

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

För att framtidssäkra våra fastigheter använder vi även databasen Byggvarubedömningen. Där granskas byggmaterial baserat på deras kemiska innehåll och miljöpåverkan, för att främja utvecklingen av en ansvarsfullt bebyggd miljö.

Klimatanpassade fastigheter

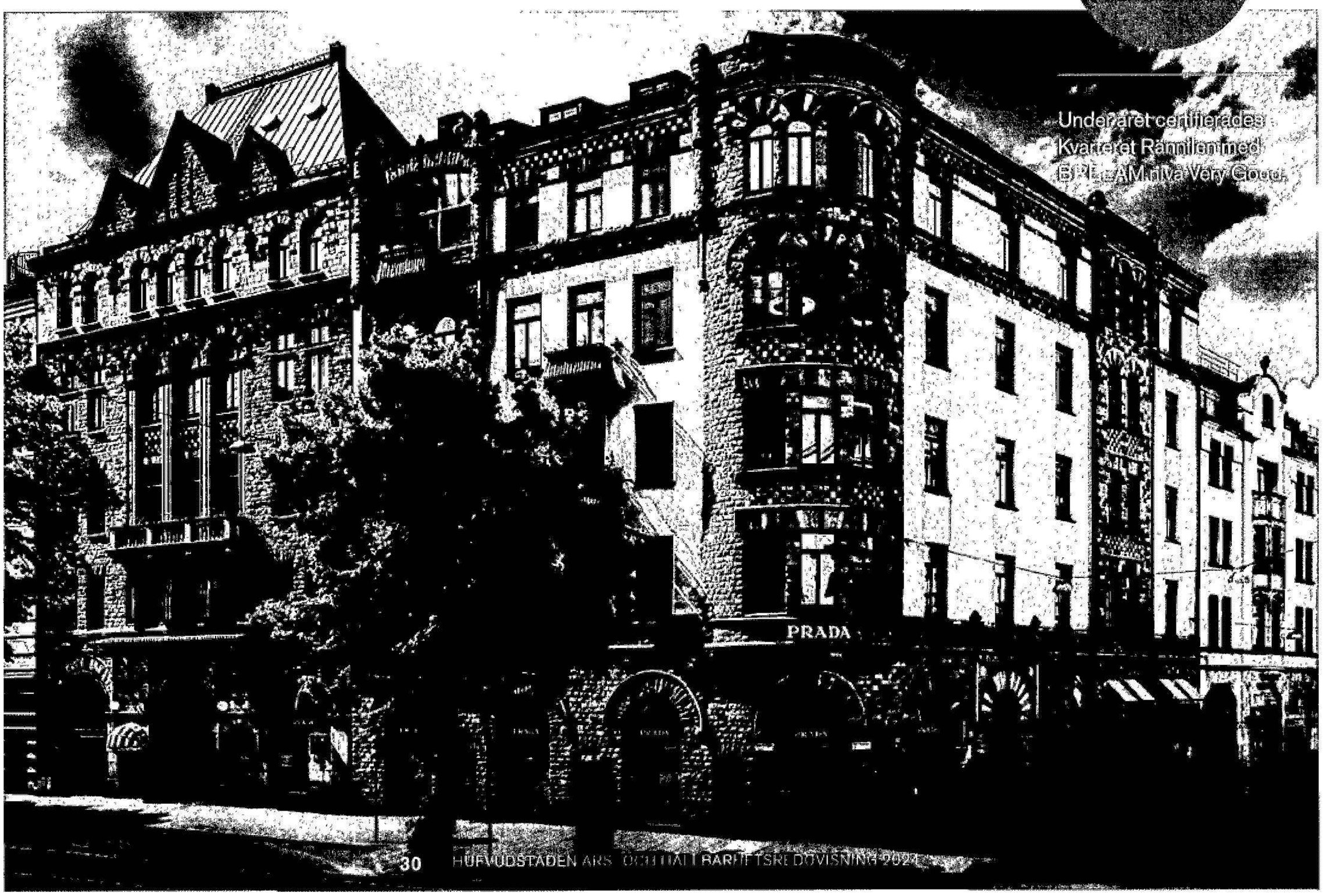
Med ett förändrat klimat behöver våra fastigheter klimatanpassas genom att säkra dem mot extremväder såsom kraftig nederbörd. Vi har sedan tidigare utvecklat specifika handlings- och utvecklingsplaner för samtliga fastigheter för att bättre kunna hantera översvämningsrisker. Under 2024 har vi installerat bräddavlopp på flera gårdar. Bräddavloppen förhindrar översvämning på fastigheternas innergårdar genom att leda bort vattnet.

Vi har under året även genomfört en skyfallsövning där vår krisgrupp övade på hur vi ska organisera oss ifall det utlyses vädervarning om extrema skyfall. Det gör oss än mer redo för hur vi ska agera och organisera oss vid en kris.

Certifiering av fastigheter

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

84%
miljöcertifierade fastigheter



● Samarbeta

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

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

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

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

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

Vi tecknar i regel gröna hyresavtal när en kontorshyresgäst flyttar in. Det innebär att vi tillsammans med hyresgästen sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till exempelvis minskad eller mer effektiv energianvändning och ökad avfallssortering. Vid årets slut uppgick gröna hyresavtal till 46 procent av total uthyrbar kontorsyta.

Samarbeten för stadsutveckling
Tillsammans med Stockholms stad kommer Hufvudstaden arbeta för att utveckla gågatorna på Jakobsbergsgatan och Mäster Samuelsgatan i Bibliotekstan. Syftet är att göra dessa områden mer tillgängliga och anpassade för gående. Projektering har påbörjats under 2024 och ombyggnationen kommer starta nästa år.

Klimatförändringarna innebär stora utmaningar som kräver nära samarbete mellan fastighetsägare, kommuner och myndigheter. Vi som fastighetsägare ansvarar för våra byggnader och staden som ansvarar för gator och andra gemensamma ytor, behöver arbeta tillsammans för att minska riskerna och skydda både fastigheter och stadsmiljöer mot extrema väderhändelser. Därför deltar vi i forskningsprojektet Fastighetsägare i samverkan när Sverige klimatanpassas (FaSaKlim) som syftar till att öka takten i genomförandet av klimatanpassningsåtgärder för fastigheter.



”

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

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



20250402050804

Tillsammans skapar vi framgång

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

Värderingsstyrd kultur

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare som utvecklar och behåller sina medarbetare. Vårt mål är att upprätthålla och stärka en organisation där medarbetarna känner stolthet och aktivt bidrar till företagets lönsamhet och utveckling.

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

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör och utgör grunden för vår företagskultur. Verksamheten mäts och styrs utifrån dessa värderingar, bland annat genom årliga medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal men också i det dagliga arbetet via feedback och möten. Koncernen omfattar flera olika verksamheter där formulering av värderingarna varierar. Gemensamt är att vi alltid sätter kunden i centrum.

Långsiktig arbetsgivare

Vi ska vara en arbetsgivare som medarbetarna är stolta över. Årets medarbetarundersökningar visar mycket höga indexnivåer, med nästan samtliga index över branschsnitt. Särskilt glädjande är den tydliga ökningen av vårt arbetsgivarvarumärke eNPS, som har tagit ett rejält kliv uppåt till 47 i årets mätning (30).

Andelen engagerade medarbetare och chefer är hög och våra resultat står starka i jämförelse med branschsnitt. Våra ledare visar respekt, ger stöd och leder sina grupper på ett bra sätt enligt vår medarbetarundersökning. Vårt fokus framåt är att fortsätta stödja varandra och att ha tydliga mål med uppföljning.

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

Vi tror på att medarbetarnas kompetens, engagemang och stolthet är viktiga parametrar både för att driva verksamheten framåt samt för att behålla och utveckla medarbetarna.

Kompetenssatsning

I år har vi genomfört en satsning på mångfald, jämställdhet och inkludering genom att sätta tydliga riktlinjer för vad dessa begrepp innebär för oss. Alla chefer har genomgått utbildning för att öka sin medvetenhet och uppmuntras att göra aktiva val för förändring. Med utbildningen som grund har cheferna genomfört workshops inom respektive arbetsgrupp för att öka kompetensen och skapa samsyn i ämnet. Som en del av arbetet med mångfald har cheferna även utbildats i kompetensbaserad intervjuteknik. Vi har också satsat på kompetensutveckling inom förändringsledning, presentationsteknik, förhandlingsteknik och projektledning.

För andra året i rad genomfördes en hållbarhetsmånad där vi bjöd in externa och interna talare för att ge praktiska tips och inspirera till att göra mer hållbara val, både på arbetsplatsen och hemma. Ett flertal aktiviteter arrangerades för att inspirera medarbetarna att proaktivt reflektera över hållbarhetsutmaningar. Dessa insatser syftade till att stärka organisationens gemensamma engagemang och påskynda utvecklingen mot bolagets hållbarhetsmål.

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

Hållbara medarbetare

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

Förebyggande krisarbete

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



Kvarteret Johanna i Göteborg tar form – en innovativ och dynamisk marknadsplats där de första hyresgästerna flyttar in 2026.

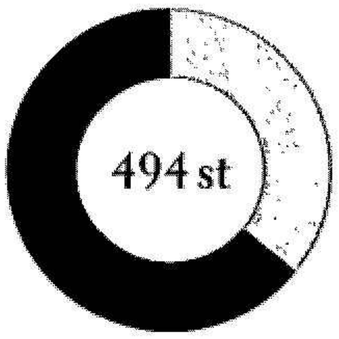
I rollen som projektledare vid våra om- och nybyggnationer i Göteborg får jag vara med och skapa framtidens stadsmiljöer – platser där människor gillar att vistas. De flesta i vårt göteborgsteam är involverade i arbetet med Kvarteret Johanna och i samverkan med våra kunder skapar vi attraktiva och inspirerande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

Henrik Gustafson, Projektledare Fastighetsutveckling Göteborg

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

Isabel Andreasson, Förvaltare Göteborg

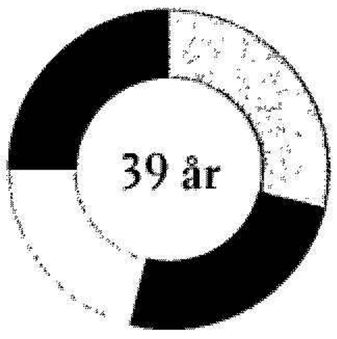
Anställda[1]



- Fastighetsverksamheten 36%
- NK Retail 64%

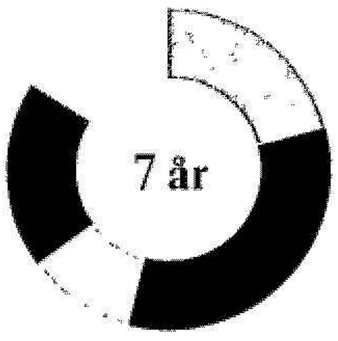
[1] Omräknat till heltidsanställda på årsbasis.

Ålder



- <30 år 29%
- 30–39 år 25%
- 40–50 år 21%
- >50 år 25%

Anställningstid



- <1 år 21%
- 1–3 år 33%
- 4–6 år 11%
- 7–9 år 9%
- 10–14 år 10%
- ≥15 år 16%

20250402058O5

FINANSIELLA RAPPORTER

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

När takterrasser fylls av blommor och gröna växter trivs både människor och pollinerande insekter.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024 för koncernen och moderbolaget. Hufvudstadens aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. L E Lundbergföretagen AB, organisationsnummer 556056-8817, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Affärsidé
Hufvudstadens affärsidé är att i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2024 var den svenska ekonomin fortsatt i en lågkonjunktur. De senaste årens höga inflation har kraftigt minskat hushållens köpkraft. Från sommaren var inflationen under Riksbankens långsiktiga mål och styrräntan sänktes etappvis ned till 2,50 procent. Den svaga privata konsumtionen påverkade delar av näringslivet och investeringsviljan var generellt låg. Många företag hade dessutom svårigheter att hantera sina förfallna ekonomiska stöd från tiden under pandemin. Arbetslösheten steg till cirka 8,5 procent och BNP-tillväxten var cirka 0,5 procent. Krigen fortsatte i Ukraina och Mellanöstern. Geopolitiska spänningar fanns i norra Europa och Sverige anslöt sig till försvarsalliansen Nato. Den ekonomiska utvecklingen i euroområdet var svag medan den amerikanska ekonomin utvecklades bättre.

Kontorshyresmarknaden i Stockholm CBD var stabil men det rådde viss avvaktan och uthyrningsprocesserna tog något längre tid jämfört med tidigare år. Marknadshyrorna var mellan 7 000–9 900 kr per kvm vid årets slut. I centrala Göteborg präglades kontorshyresmarknaden av ett ökat utbud från färdigställda projektfastigheter, vilket hade en något återhållande effekt på marknadshyrorna som var mellan 3 300–4 200 kr per kvm. För de allra bästa kontoren i de mest attraktiva lägena var topphyresnivåerna högre.

Efterfrågan på kortare och flexiblare hyresavtal består, även om marknaden var något mer utmanande för coworkinganläggningar och andra nyckelfärdiga hyreskoncept. Främst efterfrågas unika koncept med förstklassig service och goda möjligheter till nätverkande. Det traditionella kontoret är dock fortsatt det som främst efterfrågas på hyresmarknaden.

Hushållens försämrade köpkraft och allmänna kostnadsökningar påverkade detaljhandeln negativt. Störst påverkan märkte mellansegmentet medan aktörer inom lågpris- och lyxsegmenten klarade den svaga konjunkturen bättre. Intresset för att etablera nya butiker i bra gatuplanslägen i centrala Stockholm och Göteborg ökade successivt under året.

I NK-varuhusen lanserades flera nyheter som fick stor uppmärksamhet, till exempel nya aktörer för Bobergs Matsal samt etableringen av varumärket SKIMS. Försäljningen i varuhusen och på e-handeln ökade men vakanser och höga kostnader medförde att resultatet för NK:s fastighetsförvaltning minskade. Flera åtgärder vidtogs för att öka uthyrningsgraden och sänka kostnaderna, vilket ska förbättra lönsamheten framöver. För NK Retail inleddes ett förändringsarbete med fokus på varumärkesutbud och interna arbetsprocesser för att bättre möta kundernas efterfrågan och uppnå lönsamhet.

Utvecklingsprojektet Johanna i Göteborg nådde full byggnadshöjd och den nya gestaltningen blev synlig för Göteborgs invånare och besökare. Intresset för kvarteret är stort och flera hyresavtal tecknades med starka företag. Under våren antogs en ny detaljplan för fastigheten Orgelpipan 7, belägen vid centralstationen i Stockholm. Detaljplanen tillåter en påbyggnad om cirka 3 000 kvm kontor och projekteringsarbetet påbörjades under hösten.

Det långsiktiga arbetet för att minska klimatpåverkan från våra fastigheter fortsatte under året. Intresset för hållbarhet ökade och allt fler hyresgäster visade ett större engagemang för återbruk och minskad klimatpåverkan. Ett exempel är den påbörjade lokalanpassningen till Danske Bank vid Norrmalmstorg i Stockholm, där vi tillsammans har en hög ambition kring hållbarhet och återbruk. Vid utgången av 2024 var 84 procent av våra fastigheter miljöcertifierade.

Resultatet från den löpande verksamheten ökade med 3 procent till 934 mnkr. Fastigheternas orealiserade värdeförändringar var för helåret negativa men under årets sista kvartal redovisades positiva värdeförändringar. Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt mycket solid och nettobelåningsgraden var 21 procent, soliditeten 59 procent och räntetäckningsgraden 4,5 gånger.

Fastighetsbeståndet
Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 285 800 kvm i Stockholm och 105 000 kvm i Göteborg, totalt cirka 390 800 kvm (390 800).

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

Under året har 52 000 kvm (46 000) omförhandlats till ett årligt hyresvärde om totalt 390 mnkr (334) och 25 300 kvm (17 200) nykontrakterats.

20250402053806

Fastighetsvärde

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

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2024 bedömts till 47,1 mdkr (46,7). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -602,6 mnkr (-4 042,4), vilket främst beror på effekten av lägre hyror för butiker och något stigande direktavkastningskrav.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto.

I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 16.

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1]

	Förändring, +/–	Resultateffekt före skatt, +/–
Hyresintäkter	100 kr per kvm	970 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	485 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	640 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 905 mnkr

[1] Vardetidpunkt 31 december 2024.

Substansvärde

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

SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER 2024

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	28 606,9	141
Återläggning		
Räntederivat	10,8	0
Redovisad uppskjuten skatt[1]	8 757,0	43
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	**37 374,7**	**185**
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-63,1	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 125,5	-11
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	**35 186,1**	**174**
Återläggning		
Räntederivat enligt ovan	-10,8	0
Immateriella tillgångar enligt ovan	63,1	0
Redovisad uppskjuten skatt[1] med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 631,5	-33
EPRA NDV (Substansvärde)	**28 606,9**	**141**

[1] Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

Känslighetsanalys resultat

I nedanstående tabell redovisas effekterna på resultat före skatt, exklusive värdeförändringar, på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer. Ökning respektive minskning av hyresnivå, vakansgrad, underhålls- och driftkostnader, avskrivningar, fastighetsskatt samt räntenivå visar de resultateffekter som hade uppstått beräknat på aktuell information vid räkenskapsårets utgång.

Redovisade resultateffekter ska endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder ledningen skulle kunna vidta.

KÄNSLIGHETSANALYS, RESULTAT

	Förändring +/–		Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/–	39
Vakansgrad[1]	1 procentenhet	–/+	25
Underhålls-, driftkostnader och avskrivningar	10 procent	–/+	21
Fastighetsskatt[2]	1 procentenhet	–/+	28
Räntenivå	1 procentenhet	–/+	22

[1] Beräknad ytvakans med 6 400 kr per kvm.
[2] Med beaktande av att del av kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.

Hållbarhet

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

Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport utgörs av hållbarhetsredovisningen och finns intagen i denna årsredovisning på sidorna 6–7, 28–33, 43 samt 96–108.

EU:s Taxonomiförordning

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

Medarbetare

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värderingsgrund. Våra kärnvärden är: kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värderingarna präglar medarbetarnas agerande och är ett värdefullt verktyg i det dagliga arbetet. De är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande.

I koncernen uppgår antalet anställda omräknat till heltidsanställda på årsbasis till 494 medarbetare (477) och samtliga anställda omfattas av kollektivavtal, både tjänstemän och kollektivanställda. Mer information om medarbetare finns på sidorna 32–33 samt 106–107.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2023 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2023. Dessa har följts under 2024 och fullständiga riktlinjer redovisas i not 7.

Aktiemarknadsinformation

All informationsgivning styrs av bolagets informationspolicy. Årsredovisning och delårsrapporter publiceras på svenska och engelska och distribueras till de aktieägare och andra som anmält sitt intresse.

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

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

Framtiden

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

Fastigheternas klimatpåverkan ska minska och vi ska dra fördel av hyresgästernas ökade intresse för återbruk och hållbarhet. Målet är att förvaltningen av fastigheterna ska vara klimatneutral under 2025 och för att framtidssäkra fastigheterna väljs material och robusta tekniska lösningar med lång livslängd.

De senaste åren har marknaden för kontor förändrats. Kontorsmedarbetare arbetar mer flexibelt och till viss del utförs arbetet på annan plats än på kontoret. En effekt av detta är att kontorets läge och utformning blivit än viktigare. Denna trend gynnar våra attraktiva fastigheter i centrala lägen med närhet till service, butiker, restauranger och kultur samt goda kommunikationer. Efterfrågan på flexibla kontorslösningar består och arbetet med att utveckla våra tre kontorskoncept Eget kontor, nyckelfärdiga kontor REDO och Cecil Coworking kommer fortsätta även framöver.

Förutsättningarna för detaljhandeln är utmanande och lönsamheten i främst mellansegmentet är svag. Samtidigt märks en ökad optimism inför framtiden i takt med räntesänkningar, beslutade skattesänkningar och prognostiserade reala löneökningar. Fler aktörer visar intresse för att etablera nya butiker i bra gatuplanslägen i våra centrala fastigheter. I NK-verksamheten har vi påbörjat ett förändringsarbete som successivt kommer förbättra lönsamheten.

Det stora utvecklingsprojektet Johanna i Göteborg närmar sig färdigställande och under 2026 flyttar de första hyresgästerna in i kvarteret, vilket kommer skapa nya kassaflöden och stärka resultatet. Den nya detaljplanen för fastigheten Orgelpipan 7 i Stockholm medger en påbyggnad om cirka 3 000 kvm kontor, där projektstart är planerad till årsskiftet 2026/2027.

Bolagets starka finansiella ställning och låga riskprofil ska bibehållas, resultatet från den löpande verksamheten ska öka och över tid ska aktieägarna erhålla en god utdelningstillväxt.

Utdelning och vinstdisposition

Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Hufvudstadens årsstämma den 20 mars 2025. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,80 kronor per aktie (2,70) motsvarande totalt 566,5 mnkr. Utdelningen motsvarar 61 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 24 samt på sidan 71.

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

20250402053807

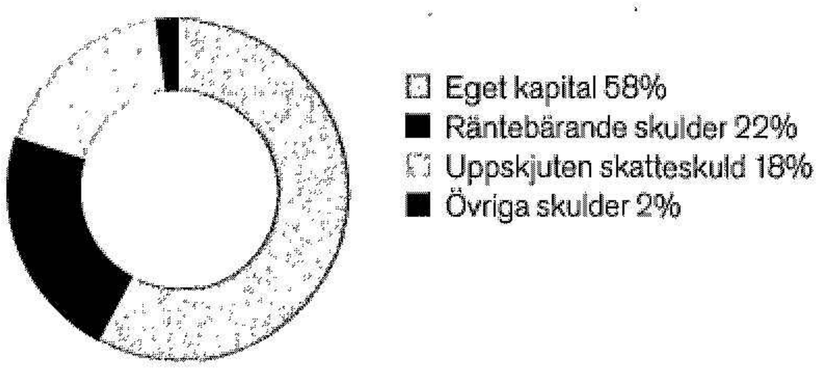
Finansiering

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

Finanspolicy
Hufvudstadens finansiering och riskprofil styrs utifrån en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med policyn är att skapa systematik och struktur för att säkerställa koncernens finansieringsbehov med kostnadseffektivitet och riskbegränsning som grund. Policyn innehåller tydliga riktlinjer vad gäller befogenheter och behörigheter inom ramen för arbetet med finansiering och skuldförvaltning.

All finansiering hanteras av moderbolaget. Finansfunktionens arbete bedrivs enligt formaliserade riktlinjer, välutvecklade system och tydligt definierad arbetsfördelning. Det säkerställer en robust intern kontroll samt underlättar effektiv uppföljning av verksamheten.

Kapitalstruktur
Koncernen strävar efter en fördelning av eget och lånat kapital som bidrar till verksamheten i syfte att uppnå uppsatta mål samt begränsa den finansiella risken. Målsättningen är att ha en skuldportfölj bestående av olika finansieringsformer med spridda kredit- och ränteförfall.



Räntebärande skulder
Koncernens totala upplåning uppgick per den 31 december 2024 till 9 800 mnkr (9 400). Av den totala upplåningen uppgick finansiering via kapitalmarknaden genom obligationer till 8 200 mnkr (6 100) och företagscertifikat till 100 mnkr (1 100). Säkerställda banklån var 1 500 mnkr (2 200) och outnyttjade lånelöften uppgick till 5 500 mnkr (4 800).

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2024

Lån-/facilitetstyp	Ram-/ facilitetsvolym	Outnyttjat
Banklån och lånelöften	7 000	5 500
MTN-program	12 000	3 800
Certifikatsprogram	3 000	2 900

Derivat
I syfte att minimera fluktuationer i finansiella kostnader är räntor till stor del bundna på olika löptider. Per 31 december 2024 uppgick långfristig upplåning med fast ränta till 6 100 mnkr (4 300). För att uppnå önskad räntebindning och reducera ränterisken har räntederivatavtal i form av traditionella swappar ingåtts. Underliggande krediter på 1 000 mnkr (–) är säkrade via räntederivat. Marknadsvärdet uppgick per 31 december 2024 till -10,8 mnkr (–). Det negativa värdet förklaras av en nedgång av marknadsräntorna.

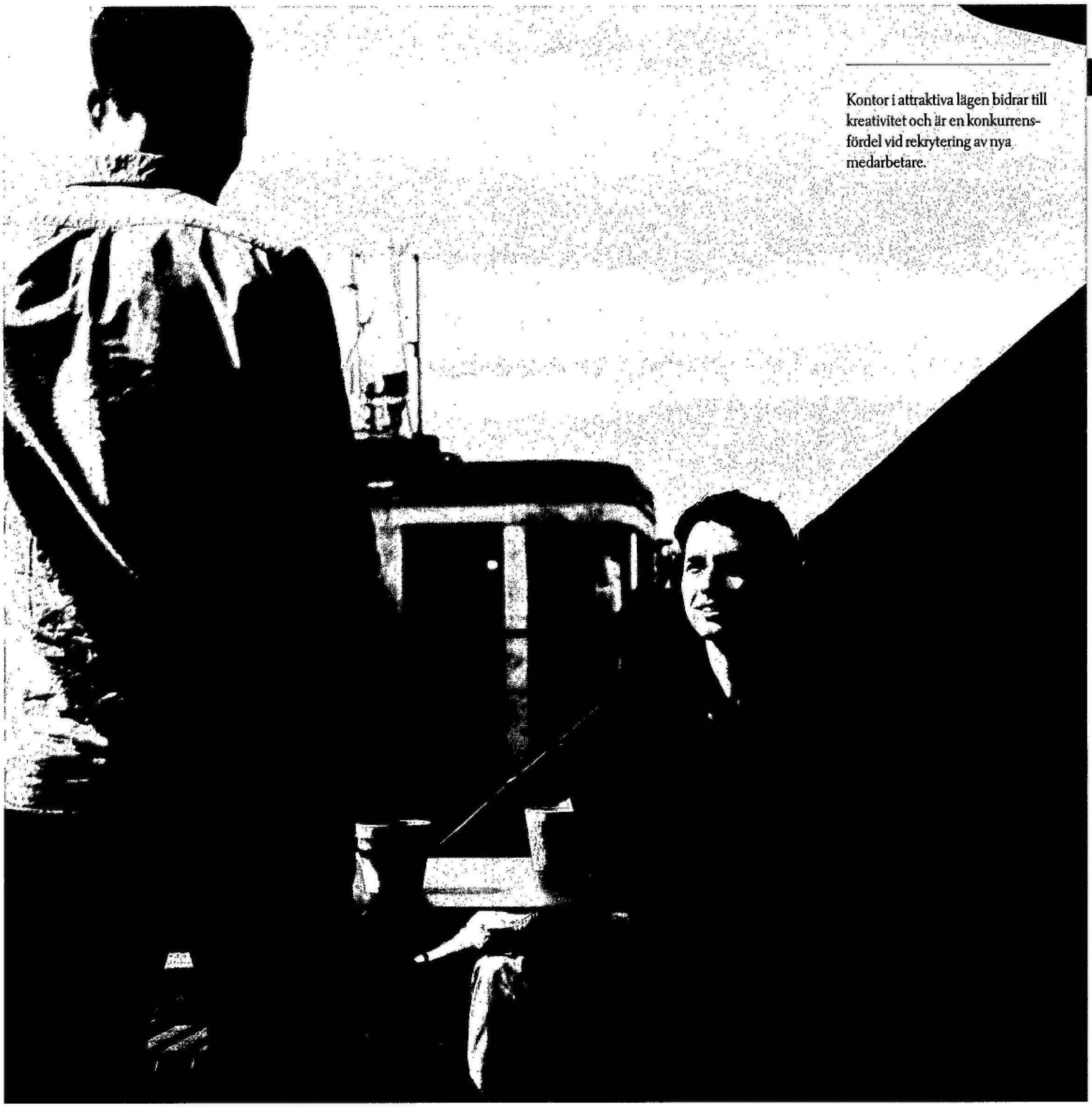
Grön finansiering
Ett nytt ramverk för grön finansiering har lanserats i september 2024 med syfte att finansiera gröna och energieffektiva fastigheter samt investeringar inom klimatomställning och hållbarhet. Det nya ramverket skapar förutsättningar för att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Ramverket är utformat i linje med de senaste principerna för gröna lån och obligationer samt har tagit hänsyn till delar av EU Taxonomins tekniska granskningskriterier för förebyggande av klimatförändringar. S&P Global Ratings har genomfört en oberoende granskning och utfärdat en second opinion med betyget Medium Green.

Hufvudstaden har totalt 7 200 mnkr (4 600) i grön finansiering, vilket motsvarar 73 procent (49) av total upplåning, varav obligationer uppgick till 5 700 mnkr (2 600) och banklån till 1 500 mnkr (2 000). Målsättningen är att successivt öka andelen grön finansiering.

Finansiella nyckeltal
Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,2 år (1,2) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,2 år (2,2). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 2,9 procent (3,2) inklusive och 2,8 procent (3,1) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 9 327 mnkr (9 018). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 om 736 mnkr (729) och total nettoskuld uppgick till 10 063 mnkr (9 747). Nettobelåningsgraden var 21,4 procent (20,9), soliditeten som över tid ska uppgå till minst 40 procent uppgick till 59 procent (59) och räntetäckningsgraden var 4,5 gånger (4,9).

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



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

Räntebindningsstruktur, 31 december 2024

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
2025	2 700	4,0[1]	28
2026	2 500	1,2	25
2027	1 000	2,5	10
2028	500	3,9	5
2029	3 100	3,3	32
Totalt	**9 800**	**2,9[2]**	**100**

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2024

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

[1] Inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.
[2] Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 2,8 procent.

20250402058O8

Risker och riskhantering

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

Riskhantering är en integrerad del av vår affärsstrategi och omfattar identifiering, bedömning och hantering av risker som kan påverka vår förmåga att nå uppsatta mål. Vi arbetar kontinuerligt med att övervaka och analysera både finansiella och operativa risker för att begränsa deras potentiella negativa konsekvenser. Prioriterade områden för vår riskhantering inkluderar fastighetsvärde, finansiering, uthyrning, projektverksamhet samt hållbarhet.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till VD. Riskerna beskrivs utifrån sannolikhet för att risken inträffar samt dess grad av påverkan på verksamheten. Om riskens betydelse bedöms öka eller minska framöver visas det med trendpilar i sammanställningen över väsentliga risker nedan.

Väsentliga risker

Område	Risk	Sannolikhet	Påverkan	Trend
Operativa risker	Fastighetsvärde	☐	☐	
	Utveckling av fastigheter	☐	☐	
	Hyresintäkter	☐	☐	
	Fastighetskostnader	☐	☐	
	Medarbetare	☐	☐	
	Skatter	☐	☐	
	Cybersäkerhet	☐	☐	↗
Omvärldsrisker	Konjunktur	■	☐	
	Kriser	☐	☐	↗
	Regelefterlevnad	☐	☐	
Finansiella risker	Ränteläge	☐	☐	↘
	Finansiering	☐	■	↘
	Kredit	☐	☐	
	Valuta	☐	☐	
	Fastighetsvärdering	☐	■	
Hållbarhetsrisker	Hälsa och säkerhet	☐	☐	
	Leverantörer	☐	☐	↗
	Klimatpåverkan	☐	☐	
	Klimatförändringar	☐	☐	↗

☐ Låg ☐ Medel ■ Hög

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Operativa risker		
Fastighetsvärde	Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, med värdeförändringar över resultaträkningen. Fastighetsvärdet kan påverkas av fastigheternas geografiska läge, standard, typ och liknande. Verkligt värde påverkas av en rad faktorer som direktavkastningskrav, hyresnivå, vakansgrad och fastighetskostnader.	Hufvudstaden har inriktat sitt fastighetsbestånd till de mest attraktiva kommersiella lägena i Sveriges största städer, Stockholm och Göteborg, något som över tid bedöms begränsa risken. Utvecklingen på delmarknaderna följs upp regelbundet internt och i samarbete med externa specialister. Investeringar görs för att anpassa och utveckla beståndet för att tillgodose näringslivets och samhällets föränderliga krav.
Utveckling av fastigheter	Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter är en hörnsten i vår strategi. Om-, till- och nybyggnadsprojekt innebär risker i samtliga faser och ökar ju mer komplexa projekten är. Riskerna är främst ekonomiska, tekniska och tidsmässiga. Felaktiga bedömningar kan resultera i höga kostnader och stora vakanser.	Hufvudstaden driver om-, till- och nybyggnadsprojekt med egna projektledare. Projektledarna upphandlar och styr genomförandet tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. Uppföljning av pågående projekt sker kontinuerligt med rapportering till styrelsen. Beslut om större investeringsprojekt fattas av styrelsen.
Hyresintäkter	Minskade hyresintäkter kan uppstå både till följd av sjunkande marknadshyror och ökad vakansgrad. Detta leder till försämrat resultat och kassaflöde, vilket även påverkar fastighetsvärdena negativt.	Hufvudstaden koncentrerar sitt bestånd till attraktiva kommersiella lägen för att begränsa hyresrisken. Hyresavtal med längre löptider är bundna till konsumentprisindex och inkluderar ofta minimiindexering. Företaget arbetar kontinuerligt med omvärldsbevakning och riskbedömningar innan nya hyresavtal tecknas. En viss vakans hålls för att erbjuda expansionsmöjligheter och pröva marknadens tolerans för högre hyresnivåer. En nära dialog och regelbundna NKI-undersökningar genomförs för att förstå hyresgästernas behov och nöjdhet, för att möta deras behov och minska risken för avflytt.
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader består till stor del av taxebundna kostnader och påverkas av säsongsvariationer. Generellt är kostnaderna högre under vinterhalvåret. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, underhåll och administration.	Hufvudstaden arbetar aktivt med kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering. Upphandling av elkraft görs på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna. Regelbundna egenkontroller, riskbesiktningar och underhållsplanering genomförs för att tidigt identifiera och åtgärda potentiella problem. En stor del av kostnaderna för el, värme och fastighetsskatt vidarefaktureras till hyresgästerna.
Medarbetare	Engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för att bygga en framgångsrik och konkurrenskraftig verksamhet som når sina mål. Det är därför nödvändigt att både behålla och utveckla befintlig personal samt rekrytera nya medarbetare.	Hufvudstaden är ett värderingsstyrt företag med en arbetsmiljö som inspirerar och engagerar. Alla medarbetare arbetar utifrån individuellt anpassade handlingsplaner och målsättningar, som är kopplade till bolagets strategiska mål. Detta stärker delaktighet, engagemang och affärsmässighet, vilket i sin tur bidrar till bolagets långsiktiga framgång. Bolaget erbjuder centralt belägna och moderna arbetsplatser, kontinuerlig kompetensutveckling samt en inkluderande och stimulerande arbetskultur. Genom att kombinera dessa faktorer med konkurrenskraftiga villkor skapar Hufvudstaden en arbetsplats där medarbetarna kan växa, utvecklas och känna stolthet över att vara en del av verksamheten.
Skatter	Hufvudstadens verksamhet påverkas främst av inkomst-, fastighets- och mervärdesskatt. Förändringar av skattelagstiftningar kan få effekter på vår verksamhet och påverka resultatet. Brister i efterlevnaden av skattelagstiftningen kan innebära påföljder.	Tydliga processer och en god kontrollmiljö tillsammans med kompetenta medarbetare med erfarenhet inom skattelagstiftning samt externa experter minimerar risken för brister i efterlevnaden. Hufvudstaden följer löpande utvecklingen inom skatteområdet och agerar proaktivt för att vidta åtgärder och genomföra förändringar när detta krävs.
Cybersäkerhet	I takt med att fastighetsbranschen blir alltmer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier. Dessa kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd och förlorad data eller läckt konfidentiell information. Det finns även risk för bedrägeriförsök, så som nätfiske och bluffakturor. Som noterat bolag finns krav att hantera marknadspåverkande information och att alla aktörer får samma information samtidigt.	Hufvudstaden har en infrastruktur och datamiljö fokuserad på säkerhet och funktionalitet i syfte att motverka attacker. Vidare genomförs sårbarhetstester, kontinuerligt förbättringsarbete samt förbättrat säkerhetsmedvetande i organisationen för att öka säkerheten. Vi har implementerat riskbaserad spridning av tjänster mellan molntjänster och lokalt driftade tjänster med omfattande backuprutiner.

20250402058O9

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Omvärldsrisker		
Konjunktur	Hufvudstadens kommersiella fastigheter inrymmer främst kontor och butiker. En nedgång i konjunkturen med minskad tillväxt, ökad arbetslöshet och sämre lönsamhet för företag, kan leda till minskad efterfrågan på kontors- och butikslokaler. En försämrad köpkraft för konsumenter påverkar även lönsamhet och omsättning för NK Retail.	Hufvudstaden strävar efter att ha långa hyresavtal för butiker med en hög garanterad minimihyra som begränsar risken för hyrestapp, kompletterat med en intäktspotential från omsättningshyrestillägg. Företaget arbetar kontinuerligt med omvärldsbevakning och riskbedömningar innan nya hyresavtal tecknas. Genom att erbjuda ett diversifierat varuutbud inom premium- och lyxsegmentet är detaljhandelsverksamheten i NK Retail mer motståndskraftig.
Kriser	Med kris avses en svårhanterlig händelse utanför Hufvudstadens kontroll som allvarligt påverkar verksamheten, som exempelvis sjukdomar, geopolitisk oro, IT, ekonomi och energi. Ett snabbföränderligt samhälle i en integrerad värld innebär att kriser kan få lokala, nationella och globala effekter. Risk finns även för att försäkringsskyddet inte räcker till, eller att krisen är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade, vilket minimerar risken för stora ekonomiska konsekvenser vid skador på fastigheterna. Vi har en krisplan som uppdateras årligen samt att krisövningar genomförs årligen. Vi avsätter resurser för en bred omvärldsbevakning, vi har en god företagskultur, geografisk koncentration och långsiktighet, vilket skapar förutsättningar för att snabbt kunna hantera och ställa om i syfte att bemöta uppkomna händelser.
Regelefterlevnad	Bristande efterlevnad av lagar och regler kan leda till betydande ekonomiska påföljder, skatter och sanktioner, samt risk för avnotering från börsen. Dessutom kan det skada företagets anseende hos hyresgäster, investerare och andra intressenter.	Företaget bedriver kontinuerlig omvärldsbevakning för att tidigt identifiera och anpassa sig till förändringar i lagar och regler. Specialister inom områden som hållbarhet, skatt och juridik är anställda för att hantera komplexa frågor. Regelbundna utbildningar inom relevanta områden som IT-säkerhet, GDPR och hållbarhet genomförs för att säkerställa att alla medarbetare är uppdaterade och följer gällande regelverk. Företaget samarbetar även med externa experter för att säkerställa hög kvalitet och minimera risken för regelöverträdelser.
Finansiella risker		
Ränteläge	Förändringar i marknadsräntor kan påverka företagets finansieringskostnader och kassaflöde negativt. En ökning av räntorna kan leda till högre räntekostnader för befintliga och nya lån, vilket kan minska vår lönsamhet och påverka vår förmåga att finansiera nya investeringar. Dessutom kan stigande räntor påverka fastighetsvärdena negativt genom högre avkastningskrav.	Företaget arbetar aktivt med att hantera ränterisken genom att använda en mix av fast och rörlig ränta på sina lån. Derivatinstrument som ränteswappar används för att säkra räntekostnaderna och minska exponeringen mot ränteförändringar. Regelbunden övervakning av ränteutvecklingen och prognoser görs för att kunna anpassa strategin vid behov. Företaget strävar också efter att sprida förfallotidpunkterna på sina lån för att undvika stora refinansieringsbehov vid ogynnsamma räntelägen.
Finansiering	Finansieringsrisk innebär risken att företaget inte kan säkerställa tillräcklig finansiering till rimliga villkor. Detta kan uppstå vid ogynnsamma marknadsförhållanden eller om företagets kreditvärdighet försämras. En brist på finansiering kan leda till att företaget inte kan genomföra planerade investeringar eller refinansiera befintliga lån, vilket kan påverka verksamheten och tillväxten negativt.	Företaget arbetar aktivt med att diversifiera sina finansieringskällor genom att använda en mix av banklån, obligationslån och andra finansieringsinstrument. Outnyttjade lånelöften finns för att säkerställa att företaget möter sina åtaganden. Regelbunden övervakning av kreditmarknaderna och företagets kreditvärdighet görs för att kunna agera proaktivt vid förändringar. Företaget strävar också efter att sprida förfallotidpunkterna på sina lån för att minska risken för refinansieringsbehov vid ogynnsamma marknadsförhållanden.
Kredit	Kreditrisk innebär risken att motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden, vilket kan leda till förluster för företaget. Detta kan påverka kassaflödet och resultatet negativt.	Hufvudstadens finanspolicy syftar till att begränsa företagets kreditriskexponering. Likviditets- och kreditaffärer genomförs med större välrenommerade finansieringsinstitut. Avtal tecknas med kunder som har dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet samtidigt som en kreditbedömning genomförs vilket begränsar kreditriskexponeringen. Bevakning av befintliga hyresgästers betalningsförmåga och finansiella ställning görs för att tidigt identifiera och hantera potentiella kreditrisker. Vidare används säkerheter och garantier för att ytterligare minska risken för kreditförluster.
Valuta	Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser.	Inom NK Retail sker en del av varuinköpen i utländsk valuta, huvudsakligen euro (EUR). Utifrån ett systematiskt arbete där marknadsförutsättningar och prognoser utvärderas sker kurssäkring med valutaterminer för viss del av det förväntade nettoutflödet av utländsk valuta för att begränsa risken för valutafluktuationer.
Fastighetsvärdering	Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, med värdeförändringar över resultaträkningen. Fastighetsvärdering grundar sig på ett antal ekonomiska indata, bedömningar och antaganden, baserade på marknadsinformation. Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden, vilket dock endast kan fastställas när en transaktion genomförts.	För att kvalitetssäkra den interna värderingen av fastigheterna inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från oberoende värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar olika fastighetskategorier, orter, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard.

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Hållbarhetsrisker		
Hälsa och säkerhet	Risk för arbetsplatsolyckor både internt och hos externa leverantörer i våra fastigheter.	Hufvudstaden arbetar systematiskt utifrån vår arbetsmiljöplan och gör kontinuerligt arbetsmiljö- och miljörevisioner. Egna projektledare upphandlar och styr genomförandet tillsammans med samarbetspartners. Vi har processer för arbets- och ansvarsfördelning genom hela projekten.
Leverantörer	I bygg- och fastighetsbranschen förekommer risk för korruption, osund konkurrens, skattebrott (arbetslivskriminalitet) och brott mot mänskliga rättigheter (arbetskraftsexploatering) i leverantörsledet. I retailbranschen finns risker kopplade till brott mot mänskliga rättigheter, såsom barnarbete, tvångsarbete och osäkra arbetsförhållanden i leverantörsledet.	Hufvudstaden arbetar efter en uppförandekod. Vi har höga krav och förväntningar på våra samarbetspartners. Vid upphandling genomför vi bakgrundskontroller av entreprenörer. Dessutom genomför vi interna och externa kontroller på byggarbetsplatser genom bland annat oannonserade platsbesök. Missförhållanden kan rapporteras anonymt via vår visselblåsartjänst. Oegentligheter som berör Hufvudstaden uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt. Utöver uppförandekoden finns särskilda krav på de produkter som säljs i NK-varuhusen. Kraven innefattar mänskliga rättigheter, djurskydd och miljöhänsyn.
Klimatpåverkan	Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets energianvändning och klimatpåverkande utsläpp, samt genererar stora mängder avfall.	Hufvudstaden har strategier och mål för att minska energianvändning och klimatpåverkande utsläpp. Vårt miljöprogram beskriver mål och hållbarhetskrav i byggprojekt. Även entreprenörer och leverantörer som arbetar åt Hufvudstaden ska följa miljöprogrammet. Samtliga fastigheter ska miljöcertifieras.
Klimatförändringar	Risk för förändrade nederbörds- och temperaturmönster med exempelvis skyfall och torka.	Hufvudstaden utför riskanalyser i fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar, såsom extrema nederbördsmängder och ändrade vattennivåer. Det för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker.

20250402058810

Rapport över resultat – koncernen

Mnkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3–4		
Fastighetsförvaltning, brutto		2 318,6	2 216,0
Hyresintäkter, koncerninternt		-198,4	-182,9
Fastighetsförvaltning, netto		2 120,2	2 033,1
Övriga segment		1 059,0	928,5
		3 179,2	**2 961,6**
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll		-31,7	-46,4
Drift och administration		-401,6	-383,1
Fastighetsskatt		-237,5	-236,4
Avskrivningar	5	-14,5	-7,8
Fastighetsförvaltningens kostnader		**-685,3**	**-673,7**
Övriga segment, kostnader brutto		-1 140,0	-1 001,6
Hyreskostnader, koncerninternt		198,4	182,9
Övriga segment, kostnader netto		-941,6	-818,7
Verksamhetens kostnader	5–9	**-1 626,9**	**-1 492,4**
Bruttoresultat		**1 552,3**	**1 469,2**
– varav Fastighetsförvaltning		1 434,9	1 359,4
– varav Övriga segment		117,4	109,8
Central administration	5–9	-54,5	-53,2
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar		**1 497,8**	**1 416,0**
Jämförelsestörande poster	10	–	370,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	16	-602,6	-4 042,4
Värdeförändringar räntederivat	2	-10,8	–
Rörelseresultat		**884,4**	**-2 256,1**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och finansiella intäkter	11	13,4	9,8
Ränte- och finansiella kostnader	12	-334,6	-288,9
		-321,2	**-279,1**
Resultat före skatt		**563,2**	**-2 535,2**
Skatt	14	-198,6	608,0
ÅRETS RESULTAT		**364,6**	**-1 927,2**
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**364,6**	**-1 927,2**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kr	24	1,80	-9,53
Utdelning per aktie, kr		2,80[1)]	2,70

[1)] Enligt styrelsens förslag.

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 198,4 mnkr (182,9) uppgick under perioden till 2 120,2 mnkr (2 033,1), en ökning om cirka 4 procent. Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna.

Omsättningshyrestillägget var 10,5 mnkr (8,5) varav NK-varuhusen stod för 7,0 mnkr (6,4). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt 2 925 mnkr (2 690). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror. Under året omförhandlade Hufvudstaden hyresavtal motsvarande cirka 390 mnkr i årligt hyresvärde. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyressänkning om cirka 2 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2024.

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

Underhållskostnaderna uppgick till -31,7 mnkr (-46,4) och driftkostnaderna var -275,0 mnkr (-270,4). Administrationskostnaderna uppgick till -126,6 mnkr (-112,7), ökningen förklaras av högre personal- och konsultkostnader. Fastighetsskatten uppgick till -237,5 mnkr (-236,4) och har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Avskrivningar uppgick till -14,5 mnkr (-7,8), ökningen förklaras av aktiveringar av immateriella tillgångar. Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till -685,3 mnkr (-673,7).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 434,9 mnkr (1 359,4). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var bruttoresultatet 1 633,3 mnkr (1 542,3).

Övriga segment

Övriga segment innefattar NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet består av Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden.

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 915,7 mnkr (789,5). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -114,8 mnkr (-106,7) var -853,7 mnkr (-731,7). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 62,0 mnkr (57,8). Resultatet har påverkats av hög andel försäljning till rabatterat pris samt svag försäljning av varor med hög marginal. Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 143,3 mnkr (139,0). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -83,6 mnkr (-76,2), var -87,9 mnkr (-87,0). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 55,4 mnkr (52,0).

Övriga resultatposter

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

Jämförelsestörande poster

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

Värdeförändringar

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

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 13,4 mnkr (9,8). Finansiella kostnader uppgick till -334,6 mnkr (-288,9). Kostnader för upplåning var -309,5 mnkr (-266,2). Räntekostnader för leasing var -25,1 mnkr (-22,7) vilket främst avser tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av högre genomsnittlig ränta och ökad upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -198,6 mnkr (608,0), varav -137,5 mnkr (-70,4) utgjorde aktuell skatt och -61,1 mnkr (678,4) uppskjuten skatt. Ökningen av aktuell skatt är främst hänförlig till lägre avdragsgilla utgifter för investeringar i förvaltningsfastigheter. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av periodens lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

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

20250402058111

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	63,1	94,5
Förvaltningsfastigheter	16	47 115,4	46 742,8
Inventarier	17	59,1	66,3
Nyttjanderättstillgångar	19	734,4	727,9
Långfristiga fordringar	20	20,2	22,7
Summa anläggningstillgångar		**47 992,2**	**47 654,2**
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	262,6	255,2
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	32,6	24,7
Övriga fordringar		18,6	19,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	95,6	108,1
Likvida medel		472,6	382,4
Summa omsättningstillgångar		**882,0**	**789,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 874,2**	**48 443,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		26 922,4	27 104,1
Summa eget kapital		**28 606,9**	**28 788,6**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	7 100,0	7 300,0
Uppskjutna skatteskulder	26	8 635,9	8 574,8
Långfristiga leasingskulder	25	727,9	721,0
Övriga långfristiga skulder		116,5	99,7
Övriga avsättningar	27	25,7	28,7
Summa långfristiga skulder		**16 606,0**	**16 724,2**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 700,0	2 100,0
Kortfristiga leasingskulder	25	7,9	8,0
Leverantörsskulder		222,2	249,3
Skatteskulder		51,8	15,1
Övriga skulder	28	131,7	98,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	547,7	459,8
Summa kortfristiga skulder		**3 661,3**	**2 930,8**
Summa skulder		**20 267,3**	**19 655,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 874,2**	**48 443,6**

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter
Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 47 115,4 mnkr (46 742,8). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av periodens investeringar men motverkas något av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet om -602,6 mnkr (-4 042,4). Den orealiserade värdeminskningen beror på effekten av lägre hyror för butiker och något stigande avkastningskrav. Under året uppgick investeringar i fastighetsbeståndet till 975,2 mnkr (1 238,3). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 16. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,4 mdkr (3,2).

Nyttjanderättstillgångar
Nyttjanderättstillgångar uppgick till 734,4 mnkr (727,9) och består främst av tomträttsavtal värderade till verkligt värde med motsvarande leasingskuld. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal varvid ingen avskrivning sker.

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

Eget kapital och substansvärde
Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick på balansdagen till 28 606,9 mnkr (28 788,6), vilket motsvarar 141 kronor per aktie (142).

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2024 uppgick till 546,2 mnkr (546,2).

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

Leasingskulder
Leasingskulder var 735,8 mnkr (729,0) bestående främst av tomträttsavtal som värderats till verkligt värde.

Räntebärande skulder
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 500,0 mnkr (2 200,0). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 100,0 mnkr (1 100,0) och obligationslån till 8 200,0 mnkr (6 100,0). Total upplåning uppgick till 9 800,0 mnkr (9 400,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,2 år (1,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,2 år (2,2) och den effektiva genomsnittliga räntan uppgick till 2,9 procent (3,2) inklusive och 2,8 procent (3,1) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Leasingskulder betraktas som räntebärande skulder men särredovisas i rapport över finansiell ställning. Räntebärande nettoskuld uppgick till 9 327,4 mnkr (9 017,6) och nettoskulden, vilket inkluderar leasingskulden, uppgick till 10 063,2 mnkr (9 746,6).

Uppskjutna skatteskulder
Uppskjutna skatteskulder uppgick till 8 635,9 mnkr (8 574,8). Ökningen förklaras främst av temporära skillnader för byggnader hänförligt till nyttjandet av ersättningsfond.

Egna projektledare säkerställde detaljet i alla detaljer genom tvådimensionella projekt.

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

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

Vid årsstämman den 21 mars 2024 fick styrelsen förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier. Syftet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet.

Hufvudstadens totala egna innehav av aktier uppgår till 8 965 000 A-aktier, vilket motsvarar 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under året eller efter rapportperiodens utgång.

Under 2024 lämnades en utdelning om 2,70 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 546 228 719 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 566,5 mnkr.

20250402053813

Rapport över kassaflöden – koncernen

Mnkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		563,2	-2 535,2
Av- och nedskrivningar av tillgångar		68,6	52,8
Jämförelsestörande poster	10	–	-187,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		602,6	4 042,4
Orealiserad värdeförändring räntederivat		10,8	–
Övriga förändringar		-3,0	-2,4
Betald inkomstskatt		-100,8	-70,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 141,4**	**1 299,4**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av varulager		-7,1	-38,2
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		1,2	-9,6
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		99,8	133,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 235,3**	**1 385,3**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar	15	-2,2	-30,8
Investering i förvaltningsfastigheter	16	-975,2	-1 238,3
Investering i inventarier	17	-13,7	-32,6
Avyttring av inventarier	17	–	0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-991,1**	**-1 301,0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	4 200,0	5 200,0
Amortering av låneskuld	25	-3 800,0	-4 800,0
Amortering av leasingskuld	25	-7,8	-8,7
Utbetald utdelning	24	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-154,0**	**-154,9**
Årets kassaflöde		**90,2**	**-70,6**
Likvida medel vid årets början		**382,4**	**453,0**
Likvida medel vid årets slut		**472,6**	**382,4**
TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER			
Erhållen ränta		13,9	10,7
Erlagd ränta		-253,3	-289,4

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 158,0 mnkr till 1 141,4 mnkr (1 299,4). Minskningen förklaras främst av föregående års erhållna försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 varav 187,8 mnkr under 2023 avsåg tidigare erhållen à conto-ersättning. Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 93,9 mnkr (85,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 235,3 mnkr (1 385,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde

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

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 472,6 mnkr (382,4) och bestod av kassa och bankmedel. Hufvudstaden har per 31 december 2024 lånelöften om 5 500,0 mnkr (5 500,0). Vid årsskiftet var 5 500,0 mnkr outnyttjat. Certifikatprogrammet uppgick till 3 000,0 mnkr varav 100,0 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgick till 2 900,0 mnkr. Hufvudstadens MTN-program uppgår till 12 000,0 mnkr varav 8 200,0 mnkr var emitterade. Outnyttjad ram uppgick till 3 800,0 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

20250402053814

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Mnkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	4	1 677,4	1 585,9
Verksamhetens kostnader	5–9	-726,2	-934,2
Bruttoresultat		**951,2**	**651,7**
Central administration	5–9	-54,5	-53,2
Jämförelsestörande poster	10	–	315,0
Värdeförändringar derivat	2	-10,8	–
Rörelseresultat		**885,9**	**913,5**
Resultat från finansiella poster			
Ränte- och finansiella intäkter	11	137,1	171,4
Ränte- och finansiella kostnader	12	-309,3	-266,1
		-172,2	**-94,7**
Resultat efter finansiella poster		**713,7**	**818,8**
Bokslutsdispositioner	13	-73,6	-72,8
Resultat före skatt		**640,1**	**746,0**
Skatt	14	-213,4	-71,0
ÅRETS RESULTAT		**426,7**	**675,0**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

BALANSRÄKNING

Mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	0,5	1,0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	9 613,2	9 108,4
Inventarier	17	9,6	13,5
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 622,8**	**9 121,9**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	5 398,4	5 398,4
Fordringar hos koncernföretag		1 163,5	1 163,5
Långfristiga fordringar	20	20,1	22,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 582,0**	**6 584,6**
Summa anläggningstillgångar		**16 205,3**	**15 707,5**

Mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	3,2	4,7
Fordringar hos koncernföretag		300,3	311,3
Övriga fordringar		1,9	1,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	35,6	55,2
Summa kortfristiga fordringar		**341,0**	**373,0**
Kassa och bank		456,5	372,2
Summa omsättningstillgångar		**797,5**	**745,2**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 002,8**	**16 452,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		**1 978,7**	**1 978,7**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 018,5	1 889,8
Årets resultat		426,7	675,0
Summa fritt eget kapital		**2 445,2**	**2 564,8**
Summa eget kapital		**4 423,9**	**4 543,5**
Obeskattade reserver	29	**61,0**	**48,3**
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	27	25,7	28,7
Avsättningar för skatter	26	963,0	881,2
Summa avsättningar		**988,7**	**909,9**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	7 100,0	7 300,0
Skulder till koncernföretag		220,5	220,5
Övriga skulder		105,7	88,7
Summa långfristiga skulder		**7 426,2**	**7 609,2**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 700,0	2 100,0
Leverantörsskulder		84,8	127,7
Skulder till koncernföretag		794,1	731,8
Skatteskulder		43,6	7,9
Övriga skulder	28	57,8	26,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	422,7	348,4
Summa kortfristiga skulder		**4 103,0**	**3 341,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 002,8**	**16 452,7**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		713,7	818,8
Av- och nedskrivningar av tillgångar		201,8	185,3
Värdeförändring derivat		10,8	–
Koncernbidrag		-76,9	-137,8
Jämförelsestörande poster	10	–	-132,5
Övriga förändringar		-3,0	-3,8
Betald inkomstskatt		-96,0	-69,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**750,4**	**660,4**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		108,7	94,6
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		70,7	593,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**929,8**	**1 348,0**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	18	–	-2 800,0
Investering i förvaltningsfastigheter		-697,6	-750,5
Investering i inventarier		-1,7	-5,9
Avyttring av inventarier		–	0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-699,3**	**-3 555,7**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	4 200,0	5 200,0
Amortering av låneskuld	25	-3 800,0	-4 800,0
Förändring av långfristiga fordringar		–	2 284,6
Utbetald utdelning	24	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-146,2**	**2 138,4**
Årets kassaflöde		**84,3**	**-69,3**
Likvida medel vid årets början		**372,2**	**441,5**
Likvida medel vid periodens slut		**456,5**	**372,2**

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	2024	2023
Erhållen ränta	60,6	33,8
Erlagd ränta	-219,9	-266,6

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 677,4 mnkr (1 585,9). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Hyresintäkterna utgjorde 1 620,3 mnkr (1 533,2) och serviceintäkter uppgick till 57,1 mnkr (52,7).

Verksamhetens kostnader uppgick till -726,2 mnkr (-934,2). Minskningen förklaras främst av lägre underhållskostnader för större utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet uppgick till 951,2 mnkr (651,7). Central administration var -54,5 mnkr (-53,2). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -10,8 mnkr (–).

Jämförelsestörande poster var föregående år 315,0 mnkr och avsåg försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,3 mnkr samt utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår om -55,3 mnkr.

Resultatet från finansiella poster uppgick till -172,2 mnkr (-94,7). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 76,9 mnkr (137,8).

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

Likvida medel vid periodens utgång var 456,5 mnkr (372,2).

20230402035815

Finansiella noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Hufvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter koncentrerat till centrala Stockholm och Göteborg. Adressen till bolagets huvudkontor är Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm. Besöksadress: Regeringsgatan 38. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2024 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 13 februari 2025. Årsredovisning och koncernredovisning *föreslås fastställas på årsstämman den 20 mars 2025.*

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de har antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten.

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

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

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

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drift- och underhållskostnader. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanvägning av ortsprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploatören samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden. Koncernens interna fastighetsvärdering stäms av med oberoende externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om cirka +/– 5 procent anges kring det bedömda marknadsvärdet.

Om koncernens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet förklaras orsaken till avvikelsen. Förändringar i omvärlden kan medföra att antaganden som gjorts av koncernledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 16.

Nya redovisningsprinciper

Hufvudstaden ingår i en koncern, L E Lundbergföretagen, som omfattas av OECD:s regler för global minimibeskattning (Pelare 2) som trädde i kraft 1 januari 2024. Koncernens utvärdering av reglerna indikerar att någon tilläggsskatt inte kommer att behöva betalas. Hufvudstaden tillämpar undantagsreglerna i IAS12 punkt 4A vilket anger att koncernen varken *ska redovisa eller lämna upplysning om uppskjutna skattefordringar och/* eller uppskjutna skatteskulder avseende inkomstskatter enligt Pelare 2.

Tillkommande nya eller ändrade, av EU godkända, standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Hufvudstadens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder som träder i kraft 2024 och framåt

International Accounting Standards Board (IASB) har publicerat en ny redovisningsstandard, IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, som ska ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden träder i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning. IFRS 18 kan även tillämpas i förtid men det förutsätter dock godkännande av EU först. IFRS 18 kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, men den kan ändra vad ett företag rapporterar som sitt "rörelseresultat". Tillämpningen av standarden kommer att kräva en rad nya bedömningar och kan komma att kräva förändringar i de finansiella rapporterna, såväl de primära rapporterna som i noter. De viktigaste nya begreppen som introduceras i IFRS 18 relaterar till:

– strukturen för resultaträkningen,
– obligatoriska upplysningar i de finansiella rapporterna för vissa resultatmått som redovisas utanför ett företags finansiella rapporter. Dessa benämns finansiella lönsamhetsmått definierade av ledningen, management performance measurements (MPM:s),
– förbättrade principer för aggregering och uppdelning som gäller för de primära finansiella rapporterna och noterna i allmänhet.

Hufvudstaden har inlett ett arbete med att analysera vilka konsekvenser *den nya standarden kan medföra.*

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas för-

värvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyres- och serviceintäkter

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

Intäkter NK Retail

Intäkter genereras i huvudsak av försäljning av kläder, accessoarer, skönhet och juveler till konsumenter. Koncernens prestationsåtagande är därmed att till kund tillhandahålla varor, antingen till konsument i koncernens egna butiker eller till e-handelskonsumenter när varor lämnas till självständig fraktförare. Samtliga intäkter redovisas enligt IFRS 15-kategorin "vid en tidpunkt", det vill säga vid leverans. Intäkter från försäljningen av varor till ett fastställt pris redovisas när bolaget har överfört kontrollen av varan till kund vilket normalt sker vid försäljningstillfället när kunden tar med sig varan ut ur butiken eller vid leverans till e-handelskonsument i enlighet med försäljningsvillkoren.

Den huvudsakliga butiksförsäljningen sker med 30 dagars öppet köp (full returrätt), vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade returer. Den beräknade återbetalningen för returnerade varor redovisas som en återbetalningsskuld (det bolaget förväntas vara skyldig kunden). Rätten att återfå den vara som returneras redovisas som varulager. Intäkterna minskas även med rörliga ersättningar i form av rabatter och kundlojalitetsprogram. Försäljningsintäkterna redovisas med avdrag för mervärdesskatt, returer och rabatter, som nettoomsättning i resultaträkningen, under övriga segment.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoresultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter och räntekostnader samt orealiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas enligt effektivräntemetoden. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och likviditetsflöden från dessa avtal resultatförs för den period de avser. Marknadsvärdering av derivatavtal redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik i rapport över resultat.

Leasing

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut. Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas. Leasingavgifterna diskonteras med koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används den räntan. Koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta uppgår per 2024-12-31 till 3,00 procent. Leasingskulden för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Koncernens avtal för lokaler och mark, ej tomträtter, består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om ett flertal år, som förlängs med ytterligare år om koncernen eller leasegivaren inte säger upp avtalet med 9–24 månaders uppsägningstid. För majoriteten av dessa avtal bedömer koncernen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leasingskulden per 31 december 2024 uppgick till 736 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 694 mnkr. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga leasingavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 000 kronor, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt bonusprogram redovisas vid årets slut, se riktlinjer för rörlig ersättning i not 7. Beträffande koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den så kallade ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatt

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Finansiella instrument

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

20250402053816

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar samt övriga fordringar. Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån, samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder. Initialt redovisat värde på lån justeras med eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp, och denna justering periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Eventuell vinst eller förlust som uppkommer om lånet löses i förtid redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde
Finansiella tillgångar och skulder som ingår i denna kategori är derivat (ränteswapavtal). Derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen och enligt IFRS 13 värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på en aktiv marknadsdata som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernen redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. För hyres- och kundfordringar värderas de förväntade kreditförlusterna utifrån fordringarnas hela återstående avtalsenliga löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av dessa förväntade kreditförluster med olika förväntade förlustgrader utifrån hur länge fordringarna är sena i sina betalningar. Förlustgraderna har beräknats utifrån historiska erfarenheter som sedan kompletterats med justeringar för de specifika förhållanden som råder per balansdagen samt förväntade förändringar i kundernas betalningskapacitet. Koncernen betraktar en 90 dagars försening av avtalsenliga betalningar som en betydande ökning av kreditrisk och vid detta tillfälle så anses fordran vara kreditförsämrad och förlustreserven beräknas såsom nuvärdet av de förväntade kassaflödena diskonterade med fordrans ursprungliga effektivränta.

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats av koncernen utgörs av e-handelsplattform samt övriga IT-system och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Utvecklingsutgifter för nya eller förbättrade processer inom koncernens e-handelsplattform redovisas som en tillgång i rapporten över finansiell ställning om processen är tekniskt och kommersiellt genomförbar och koncernen har tillräckliga resurser för att slutföra processen.

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

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

Avskrivningar fastighetsförvaltning
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar som används i administrationen ingår i administration fastighetsförvaltning.

Avskrivningar övriga segment
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader för övriga segment.

Avskrivningsprinciper
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för inventarier är 3–5 år.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att kvalitetssäkra värderingen inhämtas, minst en gång per år, oberoende externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar olika fastighetskategorier, orter, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Koncernen undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven. Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar samt uppskjutna skattefordringar – prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ner till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Varulager
Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, minskat med beräknade försäljningskostnader.

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

Kassaflödesanalyser
Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även de uttalanden som Rådet gett ut för noterade bolag har tillämpats. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen

anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Erhållna koncernbidrag redovisas inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

Moderbolaget gör avsättningar till obeskattade reserver inom ramen för gällande skatteregler.

Ändrade redovisningsprinciper

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

Dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden. Istället tillämpas anskaffningsvärdemetoden med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras ej i moderbolaget. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning *på komponenter.*

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar prövas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet fastställs genom jämförelse med försäljningar av likartade objekt. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktuella uppskattning av tidsvärdet och de risker som förknippas med tillgången. För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassainflöden fastställs återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs om återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare redovisat värde.

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

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

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

NOT 2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall och en räntebindning som följer den aktuella strategiska inriktningen. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen har en begränsad exponering för valutakursrisk. NK Retail säkrar viss del av inköp i utländsk valuta så att nettoexponeringen är låg. Upplåning sker både med kort och lång räntebindning.

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

Hufvudstadens målsättning är att arbeta strategiskt och strukturerat med likviditetsoptimering. Temporära likviditetsöverskott ska primärt användas för att amortera befintliga lån eller placeras i finansiella instrument som kännetecknas av hög likviditet och låg risk. Information om upplåning och låneramar finns i not 25.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Hufvudstaden ska eftersträva att arbeta med tre till fem kreditgivare och en låneportfölj med spridda förfall. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och säkerställa att finansiering kan erhållas har bolaget lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Hufvudstaden har även *ett etablerat certifikatsprogram med en ram om 3,0 mdkr samt ett* MTN-program med en ram om 12,0 mdkr. Dessa program syftar till att säkerställa en strukturerad och diversifierad tillgång till ytterligare finansieringskällor. Rullande prognoser upprättas för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden.

Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 9 800 mnkr (9 400). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,2 år (1,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,2) och den genomsnittliga effektiva räntan var 2,9 procent (3,2) inklusive och 2,8 procent (3,1) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Räntebärande nettoskuld var 9 327 mnkr (9 018). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 736 mnkr (729), total nettoskuld var 10 063 mnkr (9 747). Koncernen hade per 2024-12-31 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr, varav 4,0 mdkr var outnyttjat. Certifikatprogrammet med en ram om 3,0 mdkr hade 2,9 mdkr outnyttjat och MTN-programmet med en ram om 12,0 mdkr hade 3,8 mdkr outnyttjat.

Covenanter

Hufvudstadens allmänna och finansiella villkor, covenanter, är likartade i de olika kreditavtalen och anger, förutom börsnotering, soliditet om minst 30 procent, räntetäckningsgrad om minst 1,2–2,0 gånger samt belåningsgrad som inte överskrider 50–65 procent. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas covenanter.

LIKVIDFLÖDEN, 2024-12-31

Förfalloår	Ränta krediter, mnkr	Ränta derivat, mnkr	Förfall krediter, mnkr	Andel, %
2025, kv 1	89,8	0,5	1 100	11
2025, kv 2	54,1	0,5	1 300	13
2025, kv 3	36,8	0,5	–	–
2025, kv 4	57,8	0,5	300	3
2026	190,2	2,0	2 500	26
2027	159,0	2,0	2 000	20
2028	97,3	2,0	500	5
2029	76,2	0,5	2 100	22
Totalt	**761,2**	**8,5**	**9 800**	**100**

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för det rörliga benet i ränteswapparna har Stiborräntan per balansdagen använts. Utestående

20250402058 17

låneskuld och kreditmarginaler har antagits vara oförändrade mot uppgifterna per bokslutet fram till respektive kredits förfall då slutamortering har antagits. Utöver ovanstående finns övriga kortfristiga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens resultat. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital samt upplåning. Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden i normalfallet ska vara 1–4 år. För att begränsa risken struktureras räntebindningen utifrån utvecklingen på den finansiella marknaden. Differentiering av räntebindningstiden med kort, normalt 3–6 månader, och lång räntebindning, normalt 5–7 års löptid, sker med utgångspunkt i omvärldsanalys och kriterier i finanspolicyn. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur har koncernen ingått räntederivatavtal för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan. Underliggande krediter till ett nominellt belopp om 1 000 mnkr (–) är säkrade via räntederivat med förfallotidpunkt 2029. Därutöver löper 6 100 mnkr av total upplåning med fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2024 till -10,8 mnkr (–). Det negativa värdet förklaras av en nedgång av marknadsräntorna. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Per 2024-12-31 var koncernens räntebindningstid 2,2 år (1,2 år). En förändring av marknadsräntan om +1 procentenhet med antagandet om att låneskulden och kreditmarginaler är oförändrade samt att Stiborräntan per balansdagen används för framtida ränteperioder, skulle öka Hufvudstadens räntekostnad med 22 mnkr (37), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle Hufvudstadens räntekostnad minska med 22 mnkr (37).

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar och likvida medel vilka per årsskiftet hade ett bokfört värde om cirka 33 mnkr respektive cirka 473 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hufvudstaden begränsar kreditriskexponeringen från kund- och hyresfordringar genom att medvetet välja kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna ytterligare kreditkontrolleras koncernens kunder genom inhämtande av information från olika kreditupplysningsföretag. I enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy krävs normalt säkerhet i form av deposition, bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskottsaviseras.

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

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0–99	63	2 503	0,1
100–499	50	16 223	0,8
500–999	52	39 676	1,9
1 000–2 499	141	251 654	11,9
2 500–4 999	105	412 581	19,5
5 000–9 999	61	473 639	22,4
10 000–	39	917 885	43,4
Totalt	**511**	**2 114 161**	**100,0**

[1)] Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.
[2)] Årshyra per 2024-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 21 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 5 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad, till exempel finansiella tillgångar eller skulder som innehas för handel, baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument.

För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder och liknande, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med redovisat värde.

UPPLYSNINGAR OM VERKLIGA VÄRDEN, FINANSIELLA INSTRUMENT

	Redovisat till verkligt värde via resultatet		Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Upplysning om verkligt värde	
Mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
KONCERNEN						
Långfristiga fordringar			20,2	22,7	20,2	22,7
Kortfristiga fordringar			58,9	76,1	58,9	76,1
Likvida medel			472,6	382,4	472,6	382,4
Långfristiga skulder	10,8	–	7 125,7	7 328,7	7 223,3	7 535,0
Kortfristiga skulder	–	1,3	3 038,6	2 409,0	3 039,5	2 427,0
MODERBOLAGET[1)]						
Långfristiga fordringar			1 183,6	1 186,2	1 183,6	1 186,2
Kortfristiga fordringar			320,4	350,2	320,4	350,2
Likvida medel			456,5	372,2	456,5	372,2
Långfristiga skulder	10,8	–	7 346,2	7 549,2	7 443,8	7 755,5
Kortfristiga skulder			3 695,3	3 019,2	3 696,2	3 035,9

[1)] Moderbolagets siffror för 2023 har omräknat då fordringar respektive skulder till koncernföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde och ska inkluderas i tabellen.

För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 87,7 mnkr (223,0). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

NOT 3 SEGMENTINFORMATION

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

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

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
Mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
KONCERNEN										
Fastighetsförvaltning										
Intäkter och kostnader[1)]										
Hyresintäkter	1 468,6	1 373,3	439,7	434,8	305,7	305,0	-184,5	-166,6	2 029,5	1 946,5
(varav omsättningshyrestillägg)	*(3,0)*	*(2,1)*	*(7,3)*	*(6,8)*	*(0,5)*	*(0,0)*	*(-0,3)*	*(-0,4)*	*(10,5)*	*(8,5)*
Serviceintäkter	34,0	30,8	48,0	49,2	22,6	22,9	-13,9	-16,3	90,7	86,6
Underhåll	-11,9	-19,0	-16,9	-22,2	-2,9	-5,2			-31,7	-46,4
Drift och administration	-145,0	-138,8	-189,8	-180,2	-66,8	-64,1			-401,6	-383,1
Fastighetsskatt	-156,3	-155,0	-44,8	-43,9	-36,4	-37,5			-237,5	-236,4
Avskrivningar	-0,7	-0,6	-13,4	-6,8	-0,4	-0,4			-14,5	-7,8
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	**1 188,7**	**1 090,7**	**222,8**	**230,9**	**221,8**	**220,7**	**-198,4**	**-182,9**	**1 434,9**	**1 359,4**
NK Retail										
Nettoomsättning			915,7	789,5					915,7	789,5
Kostnader			-968,5	-838,4			114,8	106,7	-853,7	-731,7
Bruttoresultat NK Retail			**-52,8**	**-48,9**			**114,8**	**106,7**	**62,0**	**57,8**
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	44,6	44,4	98,7	94,6					143,3	139,0
Kostnader	-46,3	-42,9	-125,2	-120,3			83,6	76,2	-87,9	-87,0
Bruttoresultat övrig verksamhet	**-1,7**	**1,5**	**-26,5**	**-25,7**			**83,6**	**76,2**	**55,4**	**52,0**
Central administration									-54,5	-53,2
Jämförelsestörande poster									–	370,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-602,6	-4 042,4
Värdeförändringar derivat									-10,8	–
Rörelseresultat									**884,4**	**-2 256,1**
Finansiella intäkter och kostnader									-321,2	-279,1
Resultat före skatt									**563,2**	**-2 535,2**
Tillgångar										
Förvaltningsfastigheter	32 958,3	32 352,0	7 777,1	8 227,0	6 380,0	6 163,8			47 115,4	46 742,8
Investeringar										
Förvaltningsfastigheter och inventarier	280,3	715,7	66,1	136,5	642,5	418,7			988,9	1 270,9

[1)] För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sidan 80.

20250402058118

NOT 4 LEASINGAVTAL – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. För löptidsanalys av leasingavgifter se tabell nedan där återstående löptid är mellan 1 och 18 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR[1) 2) 3)]

	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Antal avtal							
Kontor	53	56	47	40	30	42	268
Butiker	69	59	65	30	26	19	268
Övrigt	469	190	146	57	39	41	942
Totalt koncernen	**591**	**305**	**258**	**127**	**95**	**102**	**1 478**
Andel, %	40,0	20,6	17,5	8,6	6,4	6,9	100,0
Totalt moderbolaget	**472**	**252**	**196**	**95**	**76**	**91**	**1 182**
Årshyra, mnkr							
Kontor	149,4	249,8	190,8	192,1	141,8	466,3	1 390,2
Butiker	129,6	156,0	142,3	91,7	90,1	105,3	715,0
Övrigt	31,1	26,9	24,4	21,0	21,1	10,0	134,5
Totalt koncernen	**310,1**	**432,7**	**357,5**	**304,8**	**253,0**	**581,6**	**2 239,7**
Andel, %	13,8	19,3	16,0	13,6	11,3	26,0	100,0
Totalt moderbolaget	**224,2**	**329,2**	**299,9**	**244,4**	**212,2**	**400,8**	**1 710,7**

1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.
2) Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.
3) Exklusive bostadskontrakt.

NOT 5 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Avskrivningar per tillgångsslag				
Balanserade utgifter för program	33,4	25,6	0,4	0,6
Förvaltningsfastigheter			192,9	176,2
Inventarier	20,9	17,2	5,6	5,7
Nyttjanderättstillgångar	8,1	8,0		
Totalt	**62,4**	**50,8**	**198,9**	**182,5**
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltningen				
Drift och administration	5,8	6,6	5,6	5,9
Avskrivningar	14,5	7,8	193,3	176,6
Övriga segment				
Övriga segment, kostnader	41,9	36,2		
Central administration	0,2	0,2		
Totalt	**62,4**	**50,8**	**198,9**	**182,5**

NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2024[1)]		2023[1)]	
		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	**154**	**49**	**151**	**49**
– varav ledande befattningshavare	8	62	8	62
Helägda dotterbolag				
NK Retail AB	314	15	295	15
Parkaden AB	2	100	2	100
Cecil Coworking AB	5	20	5	20
NK Service AB	19	53	24	33
Totalt koncernen	**494**	**27**	**477**	**27**
– varav ledande befattningshavare	8	62	8	62

Av koncernens 52 chefer (59) är 29 kvinnor (35) eller 56 procent (59).
I moderbolagets styrelse ingick 6 män (6) och 3 kvinnor (3).
Koncernen har endast anställda i Sverige.

1) Beräkningen baseras på Full Time Equivalent (FTE).

NOT 7 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen				Moderbolaget			
Tkr	2024	Varav bonus	2023	Varav bonus	2024	Varav bonus	2023	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	555		535		555		535	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 987		1 873		1 987		1 873	
Ersättning och förmåner till;								
VD	5 577	346	4 992	289	5 577	346	4 992	289
Vice VD, AO NK[1)]	2 247	127	3 399	212	2 247	127	3 399	212
Vice VD, Ekonomi och Finans	2 970	192	2 731	171	2 970	192	2 731	171
Övriga ledande befattningshavare	9 752	588	8 723	513	9 752	588	8 723	513
Övriga anställda	264 126	3 299	237 113	3 018	102 373	3 206	92 184	2 787
Totalt	**287 214**	**4 552**	**259 366**	**4 203**	**125 461[2)]**	**4 459**	**114 437[2)]**	**3 972**
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	57		55		57		55	
Övriga styrelseledamöter	493		475		493		475	
VD	2 116		1 884		2 116		1 884	
Vice VD, AO NK[1)]	828		1 266		828		1 266	
Vice VD, Ekonomi och Finans	1 161		1 038		1 161		1 038	
Övriga ledande befattningshavare	3 747		3 320		3 747		3 319	
Övriga anställda	88 655		78 911		36 076		31 879	
Totalt	**97 057**		**86 949**		**44 478**		**39 916**	
Pensionskostnader								
VD	1 469		1 286		1 469		1 286	
Vice VD, AO NK[1)]	503		809		503		809	
Vice VD, Ekonomi och Finans	940		781		940		781	
Övriga ledande befattningshavare	2 925		2 168		2 925		2 168	
Övriga anställda	29 489		25 203		18 906		15 994	
Totalt	**35 326**		**30 247**		**24 743**		**21 038**	

[1)] För 2024 avses perioden 2024-01-01 – 2024-08-31.
[2)] Löner och andra ersättningar inkluderar även icke monetära förmåner.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolaget har följt de riktlinjer som antagits av årsstämman 2023, se separat avsnitt om riktlinjer nedan.

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen exklusive dotterbolagen NK Retail AB och NK Service AB omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet, samt personlig bedömning för chefer. Bonus för koncernledningen följer det som presenteras under riktlinjer nedan. För övriga chefer utgår bonus med maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare utgår bonus med maximalt en månadslön. För bonusprogrammet gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar och andra jämförelsestörande poster. I bokslutet 2024 har bonus reserverats för resultatmål, kundnöjdhet och personliga mål.

Pensioner för koncernens anställda regleras av respektive kollektivavtal, ITP-plan för tjänstemän och avtalspension SAF-LO för kollektivanställda. ITP-planen innebär både förmånsbestämd och premiebestämd pension. Totalt omfattas 95 anställda av förmånsbestämd pension. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas konsolideringsnivå uppgick den 30 september 2024 till 163 procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Styrelsearvoden

Kostnadsförda styrelsearvoden avseende 2024 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 555 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Katarina Ljungqvist, Fredrik Persson och Sten Peterson till 277 500 kronor vardera. Verkställande direktören Anders Nygren uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Ett av bolagets verksamhetsmål för att uppfylla visionen är att ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet. En framgångsrik implementering av bolagets affärsidé, långsiktiga intressen och hållbarhet förutsätter att bolaget kan attrahera rätt medarbetare. Dessa riktlinjer avser att ge förutsättningar att rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare.

20250402053819

Formerna för ersättning

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

Kriterierna för rörlig ersättning i form av bonus ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsidé och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Bonus ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier vars uppfyllelse ska mätas årligen och utgår endast om bolaget uppvisar positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och jämförelsestörande poster. Bonus får för verkställande direktören maximalt utgå med tre fasta månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre fasta månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Bonus ska vara pensionsgrundande.

Kriterierna ska till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat (det vill säga rörelseresultat exklusive värdeförändringar i fastighetsbeståndet och jämförelsestörande poster samt med vissa övriga justeringar föranledda bland annat av befattningshavarens ansvarsområde och position), till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål.

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

Pensionsrätt för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska gälla från 65 års ålder, med förmåner motsvarande ITP-plan. I de fall ITP-planen innebär att en ledande befattningshavares pension är premiebestämd ska pensionspremierna uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören och vice verkställande direktörerna för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Sådana pensionspremier ska uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga lönen.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år för verkställande direktören och vice verkställande direktörerna respektive ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall ska avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets övriga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av beslutsunderlaget vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna.

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

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

När mätperioden för bonusuppfyllelse avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig ersättning till verkställande direktören. För rörlig ersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Avseende finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda årsredovisningen.

Frångående av riktlinjerna

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

NOT 8 ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

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

NOT 9 KOSTNADER

KOSTNADER FÖRDELADE I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Fastighetsförvaltningens kostnader	685,3	673,7	726,2	934,2
Övriga segment, kostnader netto	941,6	818,7	–	–
Central administration	54,5	53,2	54,5	53,2
Summa	**1 681,4**	**1 545,6**	**780,7**	**987,4**

KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Råvaror och förnödenheter	566,9	478,8	–	–
Underhåll	31,1	46,1	117,2	352,5
Drift och administration	379,9	366,2	74,8	85,0
Tomträttsavgälder	–	–	14,8	13,1
Fastighetsskatt	237,5	236,4	177,8	177,5
Av- och nedskrivningar	62,4	50,8	198,9	182,4
Personalkostnader	403,6	367,3	197,2	176,9
Summa	**1 681,4**	**1 545,6**	**780,7**	**987,4**

NOT 10 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Försäkringsersättning	–	370,3	–	370,3
Utrangering	–	–	–	-55,3
Totalt	**–**	**370,3**	**–**	**315,0**

Försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017. Utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår.

NOT 11 RÄNTE- OCH FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, kortfristiga placeringar	13,4	9,8	13,2	9,7
Ränteintäkter, koncernföretag			47,0	23,9
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag			76,9	137,8
Totalt	**13,4**	**9,8**	**137,1**	**171,4**

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

NOT 12 RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader				
– upplåning	287,0	243,1	287,1	243,1
– leasingskulder	25,1	22,7	–	–
Övriga finansiella kostnader	22,5	23,1	22,2	23,0
Totalt	**334,6**	**288,9**	**309,3**	**266,1**

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat vilka värderas till verkligt värde.

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023
Avskrivningar utöver plan	-12,7	2,7
Lämnade koncernbidrag	-60,9	-75,5
Totalt	**-73,6**	**-72,8**

20250402058220

NOT 14 SKATT

Mnkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-137,4	-74,3	-131,3	-71,5
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	3,9	-0,3	1,9
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-1,7	-0,2	-2,6	-0,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	21,4	676,7	–	–
Orealiserad värdeförändring derivat	2,2	–	2,2	–
Effekt avsättning obeskattade reserver	-1,4	2,2	–	–
Effekt avsättning pensioner	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Nyttjanderättstillgångar	-1,3	-3,5	–	–
Leasingskulder	1,4	3,6	–	–
Övrigt[1)]	-81,1	0,2	-80,8	–
Total skatt	**-198,6**	**608,0**	**-213,4**	**-71,0**
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Redovisat resultat före skatt	**563,2**	**-2 535,2**	**640,1**	**746,0**
Skatt enligt gällande skattesats	-116,0	522,3	-131,9	-153,7
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	3,9	-0,3	1,9
Ej skattepliktiga intäkter	1,0	84,3[2)]	0,8	82,8[2)]
Ej avdragsgilla kostnader	-3,8	-1,9	-2,8	-0,6
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	–	0,4	–	–
Övrigt	-79,7[1)]	-0,9	-79,2[1)]	-1,4
Total skatt	**-198,6**	**608,0**	**-213,4**	**-71,0**

[1)] Övrigt hänför sig huvudsakligen till förändring i temporär skillnad på fastigheter till följd av nyttjande av ersättningsfond.
[2)] Den effektiva skatteeffekten från ej skattepliktiga intäkter hänför sig huvudsakligen till försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 som hanterats enligt förfarandet om ersättningsfond.

Per balansdagen finns det för koncernen inga underskottsavdrag.

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ingående anskaffningsvärde	167,8	137,0	2,9	2,9
Årets investeringar	2,2	30,8	–	–
Försäljningar/Utrangeringar	-0,2	–	–	–
Utgående anskaffningsvärden	**169,8**	**167,8**	**2,9**	**2,9**
Ingående avskrivningar	-73,3	-47,7	-1,9	-1,3
Årets avskrivningar	-33,4	-25,6	-0,5	-0,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-106,7**	**-73,3**	**-2,4**	**-1,9**
Utgående planenligt restvärde	**63,1**	**94,5**	**0,5**	**1,0**

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

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

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

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter.

Mnkr	**2024**	**2023**
Ingående verkligt värde	46 742,8	49 546,9
Investeringar i fastighetsbeståndet	975,2	1 238,3
Orealiserad värdeförändring	-602,6	-4 042,4
Utgående verkligt värde	**47 115,4**	**46 742,8**

För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13. Fastighetsbeståndet innefattar kommersiella fastigheter med huvudsakligen kontor och butiker vilka behandlats som en klass av tillgångar. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömning har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto.

För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanvägning av ortsprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploatören samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens avkastningskrav i transaktioner av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande områden. Även affärer som inte kommit till avslut eller andra påverkande faktorer ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn tas också till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen stäms av med värderings- och rådgivningsföretag. Bedömningen är att det finns en aktiv marknad utifrån genomförda transaktioner och pågående transaktionsprocesser, därav bedöms värderingsmodellen vara tillämplig.

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

Driftnettot baseras på marknadsmässiga hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad exklusive projekt har den senaste tioårsperioden varierat mellan 1 och 7 procent och uppgick per 2024-12-31 till 5 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 575–675 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2024-12-31 låg på motsvarande nivå.

Byggkostnaden baseras på schablonuppgifter samt uppgifter redovisade i aktuella tomträttsmål uppräknade med antagen kostnadsutveckling. Därtill görs även ett avdrag för ett marknadsmässigt vinstkrav för exploatören, finansieringskostnader och hyresvakans under byggtiden.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 31 december 2024 omfattar nio fastigheter och motsvarar 39 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 31 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 31 december 2024 är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Hästhuvudet 13, Kvasten 9, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Rännilen 18 och Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 19,0 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 18,2 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 47,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,4 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

VID VÄRDERINGEN HAR FÖLJANDE UPPGIFTER ANVÄNTS:

	Intervall (vägt genomsnitt)			
Kontors- och butiksfastigheter	**2024**		**2023**	
Driftnetto, kr/kvm	2 650–9 140	(5 390)	2 650–8 880	(5 370)
Vakans, %	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav, Stockholm, %	3,7–4,2	(3,9)	3,7–4,2	(3,9)
Direktavkastningskrav, Göteborg, %	4,7–5,0	(4,9)	4,7–4,9	(4,8)
Direktavkastningskrav, genomsnitt fastighetsbeståndet, %	4,1		4,1	

20250402058211

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1)]

	Förändring, +/–	Resultateffekt före skatt, +/–
Hyresintäkter	100 kr per kvm	970 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	485 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	640 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 905 mnkr

[1)] Värdetidpunkt 31 december 2024.

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KONCERNEN

Mnkr	2024	2023
Taxeringsvärden byggnader	14 063,4	13 548,2
Taxeringsvärden mark	10 089,0	10 038,0
	24 152,4	**23 586,2**

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt principerna för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden.

Mnkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	9 613,2	9 108,4

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE MARK

Mnkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	6 248,2	5 590,6
Årets investeringar	697,6	750,5
Årets utrangeringar	–	-92,9
Utgående anskaffningsvärden	**6 945,8**	**6 248,2**
Ingående avskrivningar	-2 328,6	-2 207,5
Årets avskrivningar	-179,2	-162,5
Årets avskrivningar på utrangeringar	–	41,4
Utgående avskrivningar	**-2 507,8**	**-2 328,6**
Ingående uppskrivningar	940,0	957,6
Årets avskrivningar	-13,6	-13,7
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	–	-3,9
Utgående uppskrivningar	**926,4**	**940,0**
Utgående planenligt restvärde	**5 364,4**	**4 859,6**

MARK

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

Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skrivs av enligt nedan:
– Byggnader: Kontor 1 procent
– Byggnader: Varuhus, parkeringshus, hotell, restaurang 2 procent
– Byggnadsinventarier: 5–20 procent
– Markanläggningar: 3,75–5 procent

INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mnkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	35 548,7	34 832,4

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MODERBOLAGET

Mnkr	2024	2023
Taxeringsvärden byggnader	10 460,7	9 945,5
Taxeringsvärden mark	7 631,9	7 580,9
	18 092,6	**17 526,4**

NOT 17 INVENTARIER

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

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2024, mnkr
MODERBOLAGET						
Aktier i dotterbolag						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB	556724-2531	Stockholm	100	1 000	100	0,0
Cecil Coworking AB	559242-1506	Stockholm	100	1 000	100	5,1
						2 598,1
Aktier i vilande bolag						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	2 800,0
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						2 800,3
Moderbolaget totalt						**5 398,4**
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
Ägda av AB Citypalatset						
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
Ägda av Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr 1						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	2 800,0
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City						
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
NK Retail AB	559268-4103	Stockholm	100	10 000 000	10 000	10,0
NK Service AB	559401-3491	Stockholm	100	100 000	1	0,1
						10,6
Övriga koncernföretag totalt						**3 045,5**

Koncernintern omsättning avser främst hyror och uppgick under året till 254,9 mnkr (237,7).

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS INNEHAV AV KONCERNFÖRETAG

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

NOT 19 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

2024

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

2023

Ingående balans	**675,8**	**33,6**	**1,6**	**711,0**
Avskrivningar	–	-7,7	-1,3	-9,0
Omvärdering	18,4	7,5	0,0	25,9
Utgående balans	**694,2**	**33,4**	**0,3**	**727,9**

Tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2024 uppgick till 0,3 mnkr (–). För löptidsanalys av leasingskulderna och effekterna av IFRS 16 på kassautflödet, se not 25.

20250402205822

EFFEKTER AV IFRS 16, KONCERNEN

Mnkr	2024 Resultat	2024 Balans	2024 Totalt	2023 Resultat	2023 Balans	2023 Totalt
Av- och nedskrivningar nyttjanderättstillgångar	-8,1	–	-8,1	-7,9	-1,1	-9,0
Ränta på leasingskulder	-25,1	-0,0	-25,1	-22,7	0,0	-22,7
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	-1,0	–	-1,0	-1,4	–	-1,4
Intäkter från nyttjanderättstillgångar	5,1	–	5,1	5,7	–	5,7
Korttidsleasing/leasar av lågt värde	-2,0	–	-2,0	-2,2	–	-2,2
Nettoeffekt	**-31,1**	**0,0**	**-31,1**	**-28,5**	**-1,1**	**-29,6**

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

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

NOT 21 VARULAGER

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

Varulagret utgjorde 0,5 procent (0,5) av koncernens balansomslutning och 8,3 procent (8,6) av koncernens nettoomsättning.

Varulagrets värde i redovisningen avser enbart egenägda varor. Koncernen tillhandahåller även lagerhållning åt partnerleverantörer där koncernen inte äger varorna och betraktas inte som en tillgång.

Inkurans

Lagret genomgår en inkuransbedömning 4 gånger årligen i samband med kvartalsboksluten. Varulagret värderas utifrån ålder och nedskrivning görs för varor tillhörande äldre säsonger där nettoförsäljningsvärdet bedöms justerat. Per bokslutsdagen bedöms varulagret inneha god sammansättning.

NOT 22 KUNDFORDRINGAR

Mnkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Kundfordringar	23,2	18,9	0,6	0,6
Hyresfordringar	9,4	5,8	2,6	4,1
Totalt	**32,6**	**24,7**	**3,2**	**4,7**

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

Hyresfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 5,6 mnkr (-2,8). Nedskrivning görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster.

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Upplupna hyresintäkter	22,4	23,2	20,1	21,8
Upplupna intäkter	13,3	10,4	0,5	1,0
Förutbetalda kostnader	58,1	55,4	13,2	13,3
Förutbetalda räntekostnader	0,1	19,1	0,1	19,1
Upplupna ränteintäkter	1,7	–	1,7	–
Totalt	**95,6**	**108,1**	**35,6**	**55,2**

NOT 24 EGET KAPITAL

KONCERNEN

AKTIEKAPITAL

Mnkr	2024
Fördelning på aktieserier	
A 203 001 209 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0
C 8 270 724 aktier à nominellt 5 kr	41,4
Totalt	**1 056,4**

Mnkr	2023
Fördelning på aktieserier	
A 203 001 207 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0
C 8 270 726 aktier à nominellt 5 kr	41,4
Totalt	**1 056,4**

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie. Serie C har 100 röster per aktie. Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och skulder. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C noterades 1998 och avnoterades i slutet av januari 2020 efter begäran från Nasdaq Stockholm. Aktieägare har rätt att begära omvandling av C-aktier till A-aktier. Under året har 2 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Hufvudstadens eget innehav uppgår till 8 965 000 A-aktier. Återköpen genomfördes 2003 och 2020. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 202 306 933 (202 306 933). Inga instrument finns som innebär att utspädning av antalet aktier kan ske.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost.

Utdelning

Under 2024 lämnades en utdelning om 2,70 kronor per aktie eller totalt 546 228 719 kronor. För 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 2,80 kronor per aktie eller totalt 566 459 412 kronor.

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital.

Hufvudstadens mål är att öka resultatet från den löpande verksamheten och ha en välkonsoliderad balansräkning med en soliditet som minst ska uppgå till 40 procent över tiden. Aktieägarna ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per aktie har årets totalresultat och genomsnittligt antal aktier använts. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare och inga utspädningseffekter föreligger.

	2024	2023
Årets resultat, mnkr	364,6	-1 927,2
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933
Resultat per aktie, kr	1,80	-9,53

MODERBOLAGET

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Reservfond – Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust.

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

Fritt eget kapital

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

NOT 25 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Långfristiga skulder				
Banklån	1 000	2 200	1 000	2 200
Obligationslån	6 100	5 100	6 100	5 100
Leasingskuld	728	721	–	–
Totalt	**7 828**	**8 021**	**7 100**	**7 300**
Kortfristiga skulder				
Banklån	500	–	500	–
Obligationslån	2 100	1 000	2 100	1 000
Certifikatslån	100	1 100	100	1 100
Leasingskuld	8	8	–	–
Totalt	**2 708**	**2 108**	**2 700**	**2 100**
Lånelöften	5 500	4 800	5 500	4 800

Upptagna banklån säkerställs normalt med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med garanti om soliditet och räntetäckningsgrad. För ytterligare information om covenanter, se not 2. Upptagna obligations- och certifikatslån säkerställs ej.

KAPITALBINDNING, LÅNEVILLKOR OCH EFFEKTIV RÄNTA 2024-12-31
Koncernen och Moderbolaget

	Genomsnittlig effektiv ränta, %[1) 2)]	Nominellt belopp, mnkr		
Förfalloår		**Banklån[3)]**	**Obligationer[4)]**	**Certifikat[5)]**
2025	2,7	500	2 100	100
2026	1,3	–	2 500	–
2027	3,4	1 000	1 000	–
2028	3,9	–	500	–
2029	3,6	–	2 100	–
Totalt		**1 500**	**8 200**	**100**

[1)] Samtliga lån är denominerade i SEK.
[2)] Exklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.
[3)] Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker kvartalsvis.
[4)] Fast ränta med årsvis kupong.
[5)] Räntevillkor är 1–12 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker vid emissionstillfället.

FÖRFALLOSTRUKTUR DERIVATINSTRUMENT
Koncernen och Moderbolaget

Förfalloår	Nominellt belopp, mnkr	Marknadsvärde, mnkr	Genomsnittlig ränta, %
2029	1 000	-10,8	2,7
Totalt	**1 000**	**-10,8**	**2,7**

En beskrivning av ränterisk och riskhantering finns i not 2.

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERSAMHETEN
Koncernen och Moderbolaget

2024

Mnkr	Ingående balans	Upptagna lån	Amortering	Utgående balans
Banklån	2 200	–	-700	1 500
Obligationslån	6 100	3 100	-1 000	8 200
Certifikatslån	1 100	1 100	-2 100	100
Totalt	**9 400**	**4 200**	**-3 800**	**9 800**

2023

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

Leasetagare

Koncernen leasar flera typer av tillgångar, främst tomträtter, lokaler, maskiner och IT-utrustning. Inga leasingavtal innehåller covenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

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

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

Ovanstående kassautflöde inkluderar belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

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

[1)] Utav diskonterade leasingavgifter som förfaller efter 5 år ingår diskonterade tomträttsavgälder om 694,2 mnkr. Totalt innehar koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 22,2 mnkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 0–11 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

20250402205823

Löptidsanalys leasingavgifter	Moderbolaget	
Mnkr	2024[1]	2023
< 1 år	13,6	11,5
1 år–5 år	52,3	1,6
> 5 år	61,9	–
Summa odiskonterade leasingavgifter	**127,8**	**13,1**

[1] Tomträttsperioden för Orgelpipan 7 löper till och med 2034-10-31. Tomträttsavgälden från 2024-11-01 till och med 2034-10-31 är föremål för förhandling. Därav har utgående tomträttsavgäld använts i beräkningen av löptidsanalys.

NOT 26 UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	8 614,0	8 552,9	970,5	887,1
Obeskattade reserver	29,6	28,2	–	–
Räntederivat	-2,2	–	-2,2	–
Pensionsavsättning	-5,3	-5,9	-5,3	-5,9
Nyttjanderättstillgångar	151,3	150,0	–	–
Leasingskuld	-151,5	-150,1	–	–
Övrigt	–	-0,3	–	–
Totalt	**8 635,9**	**8 574,8**	**963,0**	**881,2**

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTNA SKATTER

Mnkr	Ingående balans	Redovisat över resultat-räkningen	Utgående balans
KONCERNEN			
2024			
Förvaltningsfastigheter	8 552,9	61,1	8 614,0
Obeskattade reserver	28,2	1,4	29,6
Räntederivat	–	-2,2	-2,2
Pensionsavsättning	-5,9	0,6	-5,3
Nyttjanderättstillgångar	150,0	1,3	151,3
Leasingskuld	-150,1	-1,4	-151,5
Övrigt	-0,3	0,3	–
Totalt	**8 574,8**	**61,1**	**8 635,9**
2023			
Förvaltningsfastigheter	9 229,4	-676,5	8 552,9
Obeskattade reserver	30,4	-2,2	28,2
Pensionsavsättning	-6,5	0,6	-5,9
Nyttjanderättstillgångar	146,5	3,5	150,0
Leasingskuld	-146,6	-3,5	-150,1
Övrigt	–	-0,3	-0,3
Totalt	**9 253,2**	**-678,4**	**8 574,8**

Mnkr	Ingående balans	Redovisat över resultat-räkningen	Utgående balans
MODERBOLAGET			
2024			
Förvaltningsfastigheter	887,1	83,4	970,5
Räntederivat	–	-2,2	-2,2
Pensionsavsättning	-5,9	0,6	-5,3
Totalt	**881,2**	**81,8**	**963,0**
2023			
Förvaltningsfastigheter	886,3	0,8	887,1
Pensionsavsättning	-6,5	0,6	-5,9
Totalt	**879,8**	**1,4**	**881,2**

NOT 27 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring för verkställande direktör, vice verkställande direktör samt tidigare verkställande direktör.

NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Mervärdesskatt	36,9	9,3	44,2	12,7
Övrigt	94,8	89,3	13,6	13,3
Totalt	**131,7**	**98,6**	**57,8**	**26,0**

NOT 29 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	48,3	51,0
Årets avskrivningar	12,7	-2,7
Utgående balans	**61,0**	**48,3**

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	337,8	325,2	262,6	269,4
Upplupna räntekostnader	116,4	59,7	116,4	59,7
Övriga upplupna kostnader	93,5	74,9	43,7	19,3
Totalt	**547,7**	**459,8**	**422,7**	**348,4**

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	3 000,6	3 000,6	3 000,6	3 000,6
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(863,5)	(863,5)
Andra långfristiga fordringar	20,2	22,7	20,1	22,7
Övrigt	0,5	–	–	–
Totalt	**3 021,3**	**3 023,3**	**3 020,7**	**3 023,3**

Som ställda säkerheter för egna skulder upptas pantbrev som Hufvudstaden lämnat som säkerhet för lån i egna fastigheter. Obelånade pantbrev finns i eget förvar. Inga eventualförpliktelser finns.

NOT 32 NÄRSTÅENDE

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundbergföretagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2024 uppgick till 555 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 7.

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 18.

NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

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

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på hufvudstaden.se och kan även erhållas kostnadsfritt från bolaget på begäran.

Balanserad vinst	2 018 513 185 kr
Årets resultat	426 701 992 kr
	2 445 215 177 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,80 kronor per aktie	566 459 412 kr
Balanseras i ny räkning	1 878 755 765 kr
	2 445 215 177 kr

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

Stockholm den 13 februari 2025

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungqvist
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2025

PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20250402205824

BY MALENE BIRGER



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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 84–89 respektive 6–7, 28–33, 43 samt 96–108. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–7, 28–71, 76–79, 84–89 samt 96–108 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 84–89 respektive 6–7, 28–33, 43 samt 96–108. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område

Intäktsredovisning

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

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

De olika intäktsströmmarna har olika karaktär vilket leder till olika processer för intäktsredovisning.

För ytterligare beskrivning se redovisningsprinciper i not 1 samt noterna 3 och 4 för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

Vi har:

- Utvärderat koncernens processer för intäktsredovisning.
- Stickprovsvis testat ett urval kontroller i processen för hyresintäkter.
- Utfört dataanalyser för att säkerställa att alla hyresavtal har aviserats.
- Testat att ett urval av hyresaviseringar stämmer mot hyresavtal.
- Testat ett urval av kassatransaktioner mot köpebevis och huvudbok.
- Utvärderat rutiner och processer för kassahantering i detaljhandelsverksamheten.
- Granskat informationen som presenteras i årsredovisningen och bedömt att det ger tillräcklig information enligt regelverkens krav.

20250402025825

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

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

För ytterligare beskrivning se redovisningsprinciper i not 1 samt not 16 för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

Vi har:

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–5, 8–27, 72, 80–83, 90–95 samt 110–115. Ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för annan information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

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

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

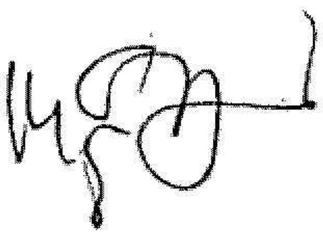
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

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

Stockholm den 14 februari 2025
PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

20250402205826

Flerårsöversikt – koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkningar, mnkr					
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning, brutto	2 319	2 216	2 055	1 936	1 768
Hyresintäkter, koncerninternt	-198	-183	-200	-153	-44
Fastighetsförvaltning, netto	2 120	2 033	1 855	1 783	1 724
Övriga segment	1 059	929	891	705	72
	3 179	**2 962**	**2 746**	**2 488**	**1 796**
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-433	-430	-387	-352	-325
Fastighetsskatt	-237	-236	-227	-204	-201
Avskrivningar	-15	-8	-6	-6	-5
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-685**	**-674**	**-620**	**-562**	**-531**
Övriga segment, kostnader brutto	-1 140	-1 001	-972	-735	-69
Hyreskostnader, koncerninternt	198	183	200	153	44
Övriga segment, kostnader netto	-942	-818	-772	-582	-25
Verksamhetens kostnader	**-1 627**	**-1 492**	**-1 392**	**-1 144**	**-556**
Bruttoresultat	1 552	1 469	1 354	1 344	1 240
– varav Fastighetsförvaltning	1 435	1 359	1 235	1 221	1 193
– varav Övriga segment	117	110	119	123	47
Central administration	-54	-53	-56	-58	-47
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	**1 498**	**1 416**	**1 298**	**1 286**	**1 193**
Jämförelsestörande poster	–	370	–	–	36
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-603	-4 042	-209	2 579	-2 930
Värdeförändringar räntederivat	-11	–	–	–	–
Rörelseresultat	**884**	**-2 256**	**1 089**	**3 865**	**-1 702**
Finansiella intäkter och kostnader	-321	-279	-185	-139	-132
Resultat före skatt	**563**	**-2 535**	**904**	**3 726**	**-1 833**
Skatt	-198	608	-182	-771	371
Årets resultat	**365**	**-1 927**	**722**	**2 955**	**-1 462**
Balansräkningar, mnkr					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	47 115	46 743	49 547	48 790	45 636
Övriga anläggningstillgångar	877	912	876	863	874
Omsättningstillgångar	882	789	812	1 446	887
Summa tillgångar	**48 874**	**48 444**	**51 235**	**51 099**	**47 397**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	28 607	28 789	31 262	31 066	28 617
Räntebärande skulder	10 536	10 129	9 712	9 916	9 370
Övriga skulder och avsättningar	9 731	9 526	10 261	10 117	9 410
Summa eget kapital och skulder	**48 874**	**48 444**	**51 235**	**51 099**	**47 397**
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	47,1	46,7	49,5	48,8	45,6
Taxeringsvärde, mdkr	24,2	23,6	23,5	20,9	20,5
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	390,8	390,8	386,6	386,5	386,8
Hyresvakansgrad, %	7,1	8,8	7,0	7,3	8,2
Ytvakansgrad, %	11,1	12,9	11,2	10,2	9,8
Investeringar i fastigheter, mnkr	975	1 238	966	574	886
Överskottsgrad, %	70	70	70	71	70
Driftnetto per kvm[1)]	4 179	3 946	3 712	3 556	3 199

[1)] Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Anskaffade fastigheter justeras upp till årsvärde. Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

	2024	2023	2022	2021	2020
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	1,3	-6,4	2,3	9,9	-4,9
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,0	3,0	2,8	3,0	2,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,3	-5,6	2,6	9,8	-4,3
Soliditet, %[1]	59	59	61	61	60
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	4,5	4,9	7,7	9,3	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %[1]	21,4	20,9	18,7	17,9	18,8
Bruttomarginal, %	48,8	49,6	49,3	54,0	69,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 235	1 385	1 024	994	1 072
Årets kassaflöde, mnkr	90	-71	-729	398	-923
Medelantal anställda	494	477	441	416	140
Data per aktie (inga utspädningseffekter finns)					
Årets resultat, kr	1,80	-9,53	3,57	14,61	-7,13
Utdelning, kr	2,80[2]	2,70	2,70	2,60	2,50
Utdelningsandel, %	61[2]	61	62	58	61
Eget kapital, kr	141,40	142,30	154,53	153,56	141,45
Fastigheternas verkliga värde, kr	232,89	231,05	244,91	241,17	225,58
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	6,11	6,85	5,06	4,91	5,23
Årets kassaflöde, kr	0,45	-0,35	-3,60	1,97	-4,50
Börskurs serie A vid årets slut, kr	121,10	142,10	148,30	135,20	136,20
P/E-tal, ggr	67,3	-14,9	41,5	9,3	-19,1
Börskurs/eget kapital, %	85,6	99,9	96,0	88,0	96,3
Direktavkastning, %	2,3[2]	1,9	1,8	1,9	1,8
Antal utestående aktier vid årets slut	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933	205 130 742
Totalt antal aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933
EPRA nyckeltal[1]					
EPRA Earnings, mnkr	1 036	1 433	1 025	1 032	1 020
EPRA Earnings (företagsspecifik), mnkr	1 036	1 063	1 025	1 032	984
EPRA EPS, kr	5,12	7,08	5,07	5,10	4,97
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	5,12	5,25	5,07	5,10	4,80
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	37 374,7	37 484,5	40 635,1	40 340,0	37 232,3
EPRA NRV per aktie, kr	185	185	201	199	184
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde), mnkr	35 186,1	35 279,3	38 270,8	37 992,3	35 014,4
EPRA NTA per aktie, kr	174	175	189	188	173
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	28 606,9	28 788,6	31 262,0	31 066,0	28 616,5
EPRA NDV per aktie, kr	141	142	155	154	141
EPRA vakansgrad, %	5,0	5,7	4,0	5,9	6,7

[1] Hufvudstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Syftet med dessa är att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. De nyckeltal som klassificerats som alternativa nyckeltal har definierats på sidan 82 och härledning återfinns på sidorna 78–79.

[2] Enligt styrelsens förslag.

20250402205827

Alternativa nyckeltal

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

Mnkr	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020
Nettovinst från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	563	-2 535	904	3 726	-1 833
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 672	209	-2 579	2 894
Schablonberäknad bolagsskatt	-242	-234	-229	-236	-227
Nettovinst från den löpande verksamheten	**934**	**903**	**884**	**911**	**834**
Avkastning på eget kapital, justerad, %					
Årets resultat efter skatt	365	-1 927	722	2 955	-1 462
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 672	209	-2 579	2 894
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-126	-833	-43	531	-596
Årets resultat, justerad	**852**	**912**	**888**	**907**	**836**
Genomsnittligt eget kapital	28 698	30 026	31 164	29 842	30 000
Avkastning på eget kapital, justerad, %	**3,0**	**3,0**	**2,8**	**3,0**	**2,8**
Nettoskuld, mnkr					
Långfristiga räntebärande skulder	7 100	7 300	6 500	7 000	6 200
Långfristiga leasingskulder	728	721	703	707	710
Kortfristiga räntebärande skulder	2 700	2 100	2 500	2 200	2 450
Kortfristiga leasingskulder	8	8	9	9	10
Likvida medel	-473	-382	-453	-1 182	-784
Nettoskuld	**10 063**	**9 747**	**9 259**	**8 734**	**8 586**
Soliditet, mnkr					
Eget kapital	28 607	28 789	31 262	31 066	28 617
Balansomslutning	48 874	48 444	51 235	51 099	47 397
Soliditet, %	**59**	**59**	**61**	**61**	**60**
Nettobelåningsgrad fastigheter, mnkr					
Räntebärande skulder	9 800	9 400	9 000	9 200	8 650
Leasingskulder	736	729	712	716	720
Räntebärande tillgångar	-473	-382	-453	-1 182	-784
Summa	**10 063**	**9 747**	**9 259**	**8 734**	**8 586**
Redovisat värde fastigheter	47 115	46 743	49 547	48 790	45 637
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**21,4**	**20,9**	**18,7**	**17,9**	**18,8**
Räntetäckningsgrad, mnkr					
Resultat före skatt	563	-2 535	904	3 726	-1 833
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 672	209	-2 579	2 894
Räntekostnader	335	289	166	139	132
Summa	**1 511**	**1 426**	**1 279**	**1 286**	**1 193**
Räntekostnader	335	289	166	139	132
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,5**	**4,9**	**7,7**	**9,3**	**9,1**

EPRA-nyckeltal

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

Mnkr	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020
EPRA Earnings, mnkr					
Rörelseresultat	884	-2 256	1 089	3 865	-1 702
Återläggning av värdeförändringar	613	4 042	209	-2 579	2 930
Finansiella intäkter och kostnader	-321	-279	-185	-139	-132
Förvaltningsresultat	**1 176**	**1 507**	**1 113**	**1 147**	**1 096**
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-140	-74	-88	-115	-77
EPRA Earnings	**1 036**	**1 433**	**1 025**	**1 032**	**1 019**
Återläggning av jämförelsestörande poster	–	-370	–	–	-36
EPRA Earnings (företagsspecifik)	**1 036**	**1 063**	**1 025**	**1 032**	**984**
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	205,1
EPRA EPS, kr	**5,12**	**7,08**	**5,07**	**5,10**	**4,97**
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	**5,12**	**5,25**	**5,07**	**5,10**	**4,80**
Substansvärde (EPRA NRV/NTA/NDV), mnkr					
Eget kapital enligt balansräkning	28 607	28 789	31 262	31 066	28 617
Återläggning					
Derivat enligt balansräkningen	11	–	–	–	–
Uppskjuten skatt[1)]	8 757	8 696	9 373	9 274	8 616
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**37 375**	**37 485**	**40 635**	**40 340**	**37 232**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	**185**	**185**	**201**	**199**	**184**
Avdrag					
Immateriella tillgångar	-63	-95	-89	-97	-127
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 126	-2 111	-2 275	-2 251	-2 091
Substansvärde EPRA NTA	**35 186**	**35 279**	**38 271**	**37 992**	**35 014**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	**174**	**175**	**189**	**188**	**173**
Återläggning					
Derivat enligt ovan	-11	–	–	–	–
Immateriella tillgångar enligt ovan	63	95	89	97	127
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 631	-6 585	-7 098	-7 023	-6 525
Substansvärde EPRA NDV	**28 607**	**28 789**	**31 262**	**31 066**	**28 617**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	**141**	**142**	**155**	**154**	**141**
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad)					
Hyresvärde vakant yta, totalt	179	211	155	154	167
Hyresvärde vakant yta, projekt	54	74	68	29	29
Hyresvärde, totalt	2 513	2 381	2 214	2 095	2 020
Hyresvakansgrad, %	7,1	8,8	7,0	7,3	8,2
Hyresvakansgrad projekt, %	2,1	3,1	3,0	1,4	1,5
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	**5,0**	**5,7**	**4,0**	**5,9**	**6,7**

[1)] Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

20250402058228

Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm 2024 Mnkr	Kr/kvm	2023 Mnkr	Kr/kvm	Affärsområde NK 2024 Mnkr	Kr/kvm	2023 Mnkr	Kr/kvm	Affärsområde Göteborg 2024 Mnkr	Kr/kvm	2023 Mnkr	Kr/kvm	Fastighetsförvaltningen totalt 2024 Mnkr	Kr/kvm	2023 Mnkr	Kr/kvm
Bruttohyror inkl debiterade förbrukningsavgifter	1 595,6	7 567	1 494,4	7 086	520,3	5 702	507,4	5 559	412,0	4 647	410,3	4 628	2 527,9	6 469	2 412,1	6 172
(varav fastighetsskattetillägg)	*142,6*	*676*	*138,7*	*658*	*40,7*	*446*	*41,4*	*454*	*28,7*	*324*	*28,4*	*320*	*212,0*	*543*	*208,5*	*533*
Hyresförluster vakanta lokaler	-92,4	-438	-88,5	-420	-30,7	-336	-30,1	-330	-81,6	-920	-81,4	-918	-204,7	-524	-200,0	-512
Kundförluster	-0,6	-3	-1,8	-9	-1,9	-21	6,7	73	-2,1	-24	-1,0	-11	-4,6	-12	3,9	10
Nettoomsättning	**1 502,6**	**7 126**	**1 404,1**	**6 657**	**487,7**	**5 345**	**484,0**	**5 302**	**328,3**	**3 703**	**327,9**	**3 699**	**2 318,6**	**5 933**	**2 216,0**	**5 670**
Underhåll	-11,9	-56	-19,0	-90	-16,9	-185	-22,2	-243	-2,9	-33	-5,2	-59	-31,7	-81	-46,4	-119
Drift	-88,3	-419	-88,5	-420	-141,4	-1 550	-136,9	-1 500	-45,3	-511	-45,0	-508	-275,0	-704	-270,4	-692
Administration	-56,7	-269	-50,3	-238	-48,4	-530	-43,3	-474	-21,5	-242	-19,1	-215	-126,6	-324	-112,7	-288
Fastighetsskatt	-156,3	-741	-155,0	-735	-44,8	-491	-43,9	-481	-36,4	-411	-37,5	-423	-237,5	-608	-236,4	-605
Avskrivningar	-0,7	-3	-0,6	-3	-13,4	-147	-6,8	-74	-0,4	-5	-0,4	-5	-14,5	-37	-7,8	-20
Summa fastighetskostnader	**-313,9**	**-1 488**	**-313,4**	**-1 486**	**-264,9**	**-2 903**	**-253,1**	**-2 772**	**-106,5**	**-1 202**	**-107,2**	**-1 210**	**-685,3**	**-1 754**	**-673,7**	**-1 724**
Bruttoresultat	**1 188,7**	**5 638**	**1 090,7**	**5 171**	**222,8**	**2 442**	**230,9**	**2 530**	**221,8**	**2 501**	**220,7**	**2 489**	**1 633,3**	**4 179**	**1 542,3**	**3 946**

Fastighetsdata 31 december	Affärsområde Stockholm 2024	2023	Affärsområde NK 2024	2023	Affärsområde Göteborg 2024	2023	Fastighetsförvaltningen totalt 2024	2023
Antal fastigheter	22	22	3	3	4	4	29	29
Uthyrbar yta, kvm	210 867	210 904	91 249	91 281	88 662	88 657	390 778	390 842
– varav kontor	135 587	135 870	17 742	16 864	49 205	49 195	202 534	201 929
– varav butik och restaurang	43 002	42 815	35 553	36 480	31 232	31 237	109 787	110 532
Årshyra, mnkr	1 587	1 510	531	492	395	379	2 513	2 381
Hyresvakansgrad, %	4,9	7,0	4,5	4,5	19,4	21,8	7,1	8,8
Ytvakansgrad, %	6,2	8,3	4,4	5,5	29,5	31,4	11,1	12,9
Antal uthyrbara garageplatser	619	619	665	665	51	51	1 335	1 335

Uthyrbar yta och årshyra 31 december 2024	Affärsområde Stockholm Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Affärsområde NK Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Affärsområde Göteborg Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Fastighetsförvaltningen totalt Yta, kvm	Årshyra, mnkr
Kontor	135 587	1 137	17 742	131	49 205	192	202 534	1 460
Butik och restaurang	43 002	395	35 553	332	31 232	187	109 787	914
Lager och övrigt	12 755	24	16 440	34	4 932	10	34 127	68
Garage	18 419	28	21 514	34	1 275	2	41 208	64
Bostäder	1 104	3	0	0	2 018	4	3 122	7
Totalt	**210 867**	**1 587**	**91 249**	**531**	**88 662**	**395**	**390 778**	**2 513**

Yt- och hyresvakans 31 december 2024	Affärsområde Stockholm Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Affärsområde NK Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Affärsområde Göteborg Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Fastighetsförvaltningen totalt Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
Kontor	8 280	63,8	283	0,8	14 587	42,1	23 150	106,7
Butik och restaurang	1 054	7,6	2 949	21,4	6 661	27,0	10 664	56,0
Lager och övrigt	2 604	3,9	820	1,9	2 073	3,3	5 497	9,1
Garage	655	0,7	0	0,0	1 275	1,9	1 930	2,6
Bostäder	483	1,9	0	0,0	1 557	2,5	2 040	4,4
Totalt	**13 076**	**77,9**	**4 052**	**24,1**	**26 153**	**76,8**	**43 281**	**178,8**

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

Antal kontrakt	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	46	49	40	30	20	32	217
Butiker	19	29	19	10	13	16	106
Övrigt	362	148	101	36	28	34	709
Summa	**427**	**226**	**160**	**76**	**61**	**82**	**1 032**
Andel, %	41,4	21,9	15,5	7,4	5,9	7,9	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	2	3	1	2	1	5	14
Butiker	35	18	29	10	7	1	100
Övrigt	64	23	22	12	5	3	129
Summa	**101**	**44**	**52**	**24**	**13**	**9**	**243**
Andel, %	41,6	18,1	21,4	9,9	5,3	3,7	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5	4	6	8	9	5	37
Butiker	15	12	17	10	6	2	62
Övrigt	43	19	23	9	6	4	104
Summa	**63**	**35**	**46**	**27**	**21**	**11**	**203**
Andel, %	31,0	17,2	22,7	13,3	10,4	5,4	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	53	56	47	40	30	42	268
Butiker	69	59	65	30	26	19	268
Övrigt	469	190	146	57	39	41	942
Summa	**591**	**305**	**258**	**127**	**95**	**102**	**1 478**
Andel, %	40,0	20,6	17,5	8,6	6,4	6,9	100,0

Årshyra, mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	143,2	202,9	158,5	135,5	76,9	380,2	1 097,2
Butiker	43,2	101,8	48,7	20,7	53,1	86,6	354,1
Övrigt	16,2	16,3	11,9	17,5	18,2	8,3	88,4
Summa	**202,6**	**321,0**	**219,1**	**173,7**	**148,2**	**475,1**	**1 539,7**
Andel, %	13,2	20,8	14,2	11,3	9,6	30,9	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	0,3	30,6	0,5	15,2	8,5	59,6	114,7
Butiker	60,6	28,8	47,4	37,7	19,6	7,2	201,3
Övrigt	7,6	6,0	7,0	2,6	1,3	1,0	25,5
Summa	**68,5**	**65,4**	**54,9**	**55,5**	**29,4**	**67,8**	**341,5**
Andel, %	20,1	19,1	16,1	16,2	8,6	19,9	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5,9	16,3	31,8	41,4	56,4	26,5	178,3
Butiker	25,8	25,4	46,2	33,3	17,4	11,5	159,6
Övrigt	7,3	4,6	5,5	0,9	1,6	0,7	20,6
Summa	**39,0**	**46,3**	**83,5**	**75,6**	**75,4**	**38,7**	**358,5**
Andel, %	10,9	12,9	23,3	21,1	21,0	10,8	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	149,4	249,8	190,8	192,1	141,8	466,3	1 390,2
Butiker	129,6	156,0	142,3	91,7	90,1	105,3	715,0
Övrigt	31,1	26,9	24,4	21,0	21,1	10,0	134,5
Summa	**310,1**	**432,7**	**357,5**	**304,8**	**253,0**	**581,6**	**2 239,7**
Andel, %	13,8	19,3	16,0	13,6	11,3	26,0	100,0

[1)] Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.
[2)] Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.
[3)] Exklusive bostadskontrakt.

20250402053829

Definitioner och ordlista

Finans

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

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

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Central administration. Kostnader för koncernledning, koncernstaber, upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

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

EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

EPRA Earnings (företagsspecifik) – Företagsspecifikt förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

EPRA LTV – Loan to Value. Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder enligt balansräkning, rörelsekapital netto om det är negativt samt beslutad ej utbetald utdelning minus likvida medel i förhållande till fastigheternas redovisade värde inklusive immateriella tillgångar och rörelsekapital netto om det är positivt.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive uppskjuten skatt på andra tillgångar och/eller skulder än förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

EPRA NTA – Net Tangible Assets. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value. Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

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

Genomsnittlig effektiv ränta. Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i låneportföljen vid årets utgång.

Jämförelsestörande poster. Poster av engångskaraktär och som försvårar jämförbarheten mellan två givna perioder.

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder och beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt likvida medel.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar och jämförelsestörande poster, belastat med schablonberäknad bolagsskatt.

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

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

Skuldsättningsgrad. Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets utgång.

Soliditet. Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning.

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

Överskottsgrad. Driftnetto i procent av nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror.

Aktie

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

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

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

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

Free Float. Aktier tillgängliga för handel exklusive aktier som innehas av kontrollerande ägare.

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

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

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

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

Utdelningsandel. Utdelning i förhållande till nettovinst från den löpande verksamheten.

Utestående aktier. Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Årets kassaflöde per aktie. Årets kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Fastighet

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra exklusive tillägg för förbrukningsavgifter samt inklusive bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

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

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Jämförbart bestånd. Under året avyttrade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter medtages och föregående år justeras för motsvarande period.

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

Nyuthyrning. Under året tecknat hyresavtal med ny hyresgäst, annan än den hyresgäst som hyrde lokalen dessförinnan, eller för lokal som tidigare varit vakant.

Omförhandling. Nytt eller förlängt hyresavtal med befintlig hyresgäst, vars tidigare avtal löpt ut.

Omsättningshyrestillägg. Hyra utöver garanterad minimihyra, som baseras på en butiks eller restaurangs omsättning.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

Ytvakansgrad. Vakant yta i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg för förbrukningsavgifter vid årets utgång uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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



När miljöer och utformning av entréer till butiker och kontor har blivit allt viktigare när företag väljer platser att etablera sig på.

20250402058830

Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

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

Hufvudstaden följer Koden med avvikelse för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

Aktien och ägarna

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie avnoterades, efter begäran av Nasdaq Stockholm, i januari 2020. Aktiekapitalet i bolaget uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 203 001 209 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 270 724 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är L E Lundbergföretagen AB med totalt 47,2 procent av utestående aktier och 88,6 procent av rösterna. Utöver L E Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har omvandling skett av 2 C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och inga överträdelser av tillämpliga börsregler har förekommit.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2024. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt eget innehav per den 31 december 2024 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga aktier. Inga återköp av aktier har skett under 2024 eller efter rapportperiodens utgång (till och med 13 februari 2025).

Årsstämma

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

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

Enskilda aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på stämman, kan begära det hos Hufvudstadens styrelse under särskild adress, som publiceras på hufvudstaden.se i god tid före kallelsetiden för stämman.

Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman beslutas i frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkningar, utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare, godkännande av ersättningsrapport och andra viktiga frågor. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på hufvudstaden.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämman 2024 hölls den 21 mars 2024. Totalt 332 aktieägare som företrädde 139 915 945 A-aktier och 8 263 507 C-aktier var företrädda. De representerade totalt 966 266 645 röster motsvarande 95 procent av det totala antalet utestående röster. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 2,70 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och revisorer för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman att godkänna ersättningsrapporten för 2023 samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2025 hålls i Stockholm den 20 mars 2025.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs dock av Hufvudstadens huvudägare, L E Lundbergföretagen AB. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelse från Koden. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid årsstämma, styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden. Förslag på revisor samt revisionsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på hufvudstaden.se. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

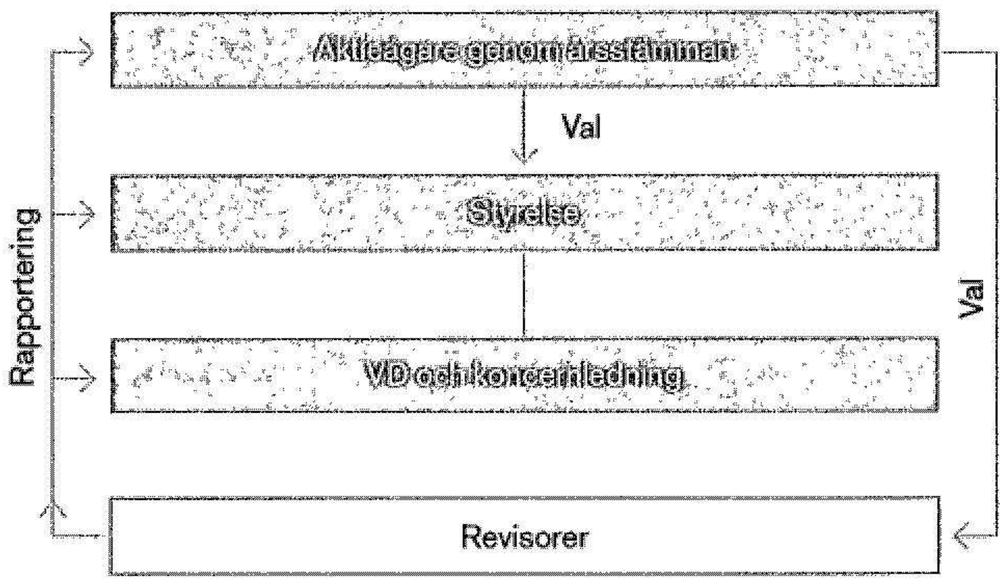
Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden om Mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ändamålsenlig sammansättning. De bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund ska vara präglad av mångsidighet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

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

Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Hufvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Från företagsledningen har endast VD ingått i styrelsen och han är den enda som är att betrakta som icke oberoende i förhållande till bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna är icke oberoende i förhållande till den största aktieägaren L E Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 88–89. En utomstående advokat anlitas som styrelsens sekreterare.

HUFVUDSTADENS STYRNINGSSTRUKTUR



Styrelsens ansvar

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

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

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilken ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även styrelsens respektive VD:s åliggande samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Arbetsordningens relevans och aktualitet ses över varje år.

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

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

Styrelsens arbete

Under 2024 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, fastighetsvärdering samt förvärv och investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är större pågående projekt, bland annat det stora utvecklingsprojektet Johanna, samt hållbarhetsfrågor inklusive förberedelse inför CSRD-rapportering och genomförande av dubbel väsentlighetsanalys. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Namn	Funktion	Närvaro [1]	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Liv Forhaug		7	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Katarina Ljungqvist		5	Ja	Ja
Anders Nygren	VD	7	Nej (anställd)	Ja
Fredrik Persson		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej

[1] Under året har sju styrelsemöten hållits, varav fem efter årsstämman.

20250402053831

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

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

Koncernledning
VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, Fastighetsutveckling och HR. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 90–91.

Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor och genomför strategikonferens två gånger per år.

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

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav minst en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion förs om revisionens inriktning och iakttagelser. Interna rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Slutlig granskning av årsbokslut, års- respektive koncernredovisning, bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning sker i januari–februari varefter revisionsberättelse avlämnas. Hållbarhetsredovisningen granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 8.

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

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

Styrelsen har upprättat en ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2024 för godkännande av årsstämman 2025. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2024, har följts, finns på hufvudstaden.se senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna.

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

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

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

För såväl koncernledningens som övriga anställdas bonusprogram gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. Under 2024 uppgick redovisad bonus för samtliga anställda till 4,6 mnkr (4,2) eller med i genomsnitt 157 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 22 000 kronor för övriga medarbetare.

Intern kontroll över finansiell rapportering

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

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

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policyer och riktlinjer, som till exempel bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningshandbok, dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av koncernledning och styrelse. För att kontinuerligt följa upp verksamheten finns rutiner för finansiell rapportering och analys. Rutinerna innefattar månads- och kvartalsrapport samt budgetuppföljning och prognos. Uppgifterna genomförs av redovisnings- och controllerfunktionen på affärsområdes- och koncernnivå.

Hufvudstaden är även medlem i FN:s Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative).

Riskhantering och bedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga riskområden varefter styrelsen fastställer dessa. Koncernledningen ansvarar för hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen analyserar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering, för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiering, fastighetsprojekt och skattehantering.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning

Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor till organisationen och ta del av controllerfunktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa att det interna kontrollarbetet sker på bästa sätt arbetar controllerfunktionen löpande med denna uppföljning. Utöver kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer kring verksamheten erhåller styrelsen ledningens kommentarer kring hur arbetet med intern kontroll har fungerat samt om identifierade risker bör förändras. Bolagets revisor medverkar på styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risker i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen. Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen.

Hufvudstaden har inte någon avdelning för internrevision. Ledningen har systematiskt gått igenom och strukturerat den interna dokumentationen av det interna kontrollsystemet. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar slutsatser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. Revisorernas avrapportering för 2024 visar att Hufvudstaden har en god intern kontroll i förhållande till bolagets storlek och verksamhet. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision därmed inte är motiverad. Beslutet omprövas årligen.

20250402205832

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare L E Lundbergföretagen AB. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2024 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.



Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, dr h c mult
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och AB Industrivärden. Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB, Fastighets AB L E Lundberg och Skanska AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 2 350 412 aktier (eget och via närstående).[1)]



Claes Boustedt
f 1962. Civilekonom.
Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i L E Lundberg Kapitalförvaltning AB.
Styrelseledamot i Alleima AB, Förvaltnings AB Lunden och Sandvik AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.



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



Anders Nygren
f 1970. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 2022.
Inga väsentliga uppdrag utanför koncernen.
Oberoende gentemot större aktieägare men inte gentemot bolaget och bolagsledningen.
Innehav i Hufvudstaden: 8 000 aktier.

[1)] L E Lundbergföretagen AB innehar vidare 95 489 015 aktier i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg med närstående innehar cirka 71 procent av rösterna och Louise Lindh med närstående innehar cirka 11 procent av rösterna i L E Lundbergföretagen AB.



Peter Egardt
f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.
Ledamot i Riksdagens arvodesnämnd.
Ordförande för Stockholms Konstnärliga Högskola och Svensk-Litauiska Samarbetsfonden.
Tidigare erfarenhet bland annat som landshövding i Uppsala län, verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskammarförbundet.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 22 000 aktier.



Liv Forhaug
f 1970. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Verkställande direktör i Martin & Servera AB.
Styrelseordförande i Martin & Serveras dotterbolag.
Styrelseledamot i Loomis AB, Svensk Handel och Svenskt Näringsliv.
Tidigare erfarenhet bland annat som strategichef på ICA Gruppen AB och partner på McKinsey & Company.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 1 800 aktier.



Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Styrelseordförande i Fastighets AB L E Lundberg och J2L Holding AB.
Styrelseledamot i Holmen AB, L E Lundbergföretagen AB och Svenska Handelsbanken AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 509 166 aktier (eget och via närstående).[1)]



Fredrik Persson
f 1968. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Ordförande i BusinessEurope.
Styrelseordförande i Ellevio AB och JM AB.
Styrelseledamot i A. Ahlström Oy, Holmen AB, ICA Gruppen AB, AB Industrivärden och Interogo Holding AG.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef på Axel Johnson AB.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 5 000 aktier.



Sten Peterson
f 1956. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Förvaltnings AB Lunden, J2L Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör i Förvaltnings AB Lunden.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

REVISORER

PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig
Magnus Svensson Henryson
f 1969. Auktoriserad revisor.

SEKRETERARE

Mattias Karlsson
f 1965. Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB. Styrelsens sekreterare sedan 2008.

20250402058333

Koncernledning





Anders Nygren
f 1970. Civilingenjör. Verkställande direktör,
anställd 2006.
Innehav i Hufvudstaden: 8 000 aktier.

Ulrika Frisk
f 1970. Examen inom HR. Chef HR,
anställd 2022.
Innehav i Hufvudstaden: –.

John Lethenström
f 1972. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling,
anställd 2017.
Innehav i Hufvudstaden: –.

Fredrik Ottosson
f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg,
anställd 2016.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

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

Åsa Roslund
f 1966. Civilekonom. Vice verkställande direktör,
Chef Ekonomi och Finans,
anställd 2005.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.

Frida Wijkström
f 1976. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm,
anställd 2018, tidigare anställd 2008–2015.
Innehav i Hufvudstaden: –.

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

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

20250402058344

Stabilitet och låg risk

Aktiekapital
Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2024 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestruktur
Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie och serie C har 100 röster per aktie. Det finns inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C noterades 1998 och avnoterades i slutet av januari 2020 efter begäran från Nasdaq Stockholm.

I bolagsordningen finns ett så kallat omvandlingsförbehåll. Det innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Sedan avnoteringen har totalt 4 340 C-aktier omvandlats till A-aktier, varav 2 stycken under året.

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 202 306 933, varav 194 036 209 utgjorde A-aktier och 8 270 724 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 8 965 000 A-aktier.

Ägarstruktur
Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 31 559. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 47,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,6 procent av rösterna. Näst störst var AMF med 9,4 procent av antalet utestående aktier och 1,9 procent av rösterna.

Per den 31 december 2024 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 176 037 043 aktier motsvarande 87,0 procent av totalt antal utestående aktier och 96,5 procent av antalet röster. Av dessa var 59 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 145 427 286 aktier motsvarande 71,9 procent av antalet utestående aktier och 93,5 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 38. Deras innehav uppgick till 30 645 757 aktier motsvarande 15,1 procent av antalet utestående aktier och 3,0 procent av antalet röster. Därutöver fanns det tolv privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare minskade under året med 1 554. Andelen utländskt ägande minskade under året från 20 till 16 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköp av aktier
Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2024. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2024 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning
Kursen på A-aktien den 31 december 2024 var 121,10 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 25 585 mnkr. Under året omsattes sammanlagt 46 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm, vilket motsvarar 23 procent (22) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel på Nasdaq Stockholm, så kallad free float, uppgick den till 43 procent (41). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 182 000 aktier i Hufvudstaden (180 000).

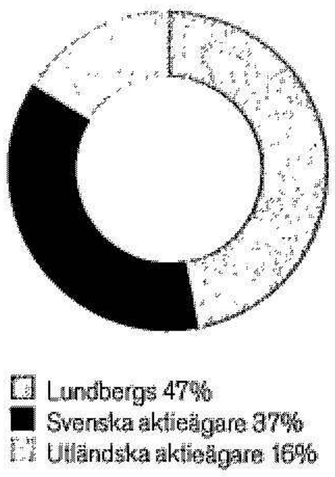
Utdelning
Ett av bolagets finansiella mål är att Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,80 kronor per aktie (2,70) motsvarande 61 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Direktavkastningen uppgick till 2,3 procent baserat på styrelsens förslag till utdelning och börskursen för A-aktien per 31 december 2024.

Ägarstruktur per 31 december 2024

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1–999	27 660	87,7	4 230 265	2,0
1 000–9 999	3 396	10,8	7 648 480	3,6
10 000–99 999	394	1,2	10 822 330	5,1
100 000–	109	0,3	179 605 858	85,1
Utestående aktier	**31 559**	**100,0**	**202 306 933**	**95,8**
Hufvudstaden			8 965 000	4,2
Samtliga emitterade aktier			**211 271 933**	**100,0**

Källa: Euroclear Sweden.

Ägarfördelning

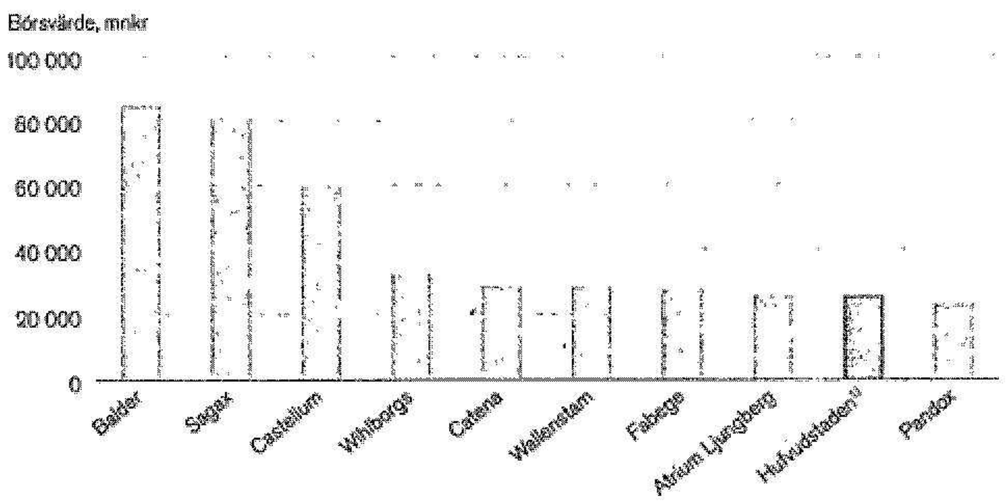


De största ägarna per 31 december 2024

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, % Kapital	Utestående aktier, % Röster	Emitterade aktier, % Kapital	Emitterade aktier, % Röster
L E Lundbergföretagen	87 311 335	8 177 680	95 489 015	47,2	88,6	45,2	87,9
AMF	19 000 000	0	19 000 000	9,4	1,9	9,0	1,8
State Street Bank and Trust	6 519 201	0	6 519 201	3,2	0,6	3,1	0,6
BNY Mellon	4 155 833	0	4 155 833	2,1	0,4	2,0	0,4
JP Morgan Chase Bank	4 025 220	0	4 025 220	2,0	0,4	1,9	0,4
Familjen Lundberg inklusive bolag	3 522 419	66 325	3 588 744	1,8	1,0	1,7	1,0
Handelsbanken Fonder	2 924 071	0	2 924 071	1,4	0,3	1,4	0,3
Alcur Fonder	2 691 976	0	2 691 976	1,3	0,3	1,3	0,3
Spiltan Fonder	2 146 612	0	2 146 612	1,1	0,2	1,0	0,2
Skogstornet	2 050 000	0	2 050 000	1,0	0,2	1,0	0,2
Swedbank Robur Fonder	1 579 520	0	1 579 520	0,8	0,2	0,7	0,2
Övriga aktieägare	58 110 022	26 719	58 136 741	28,7	6,0	27,5	5,9
Utestående aktier	**194 036 209**	**8 270 724**	**202 306 933**	**100,0**	**100,0**	**95,8**	**99,1**
Hufvudstaden, eget innehav	8 965 000		8 965 000			4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	**203 001 209**	**8 270 724**	**211 271 933**			**100,0**	**100,0**
Röstetal (exkl eget innehav)	194 036 209	827 072 400	1 021 108 609				
Röstetal (inkl eget innehav)	203 001 209	827 072 400	1 030 073 609				

Källa: Euroclear Sweden.

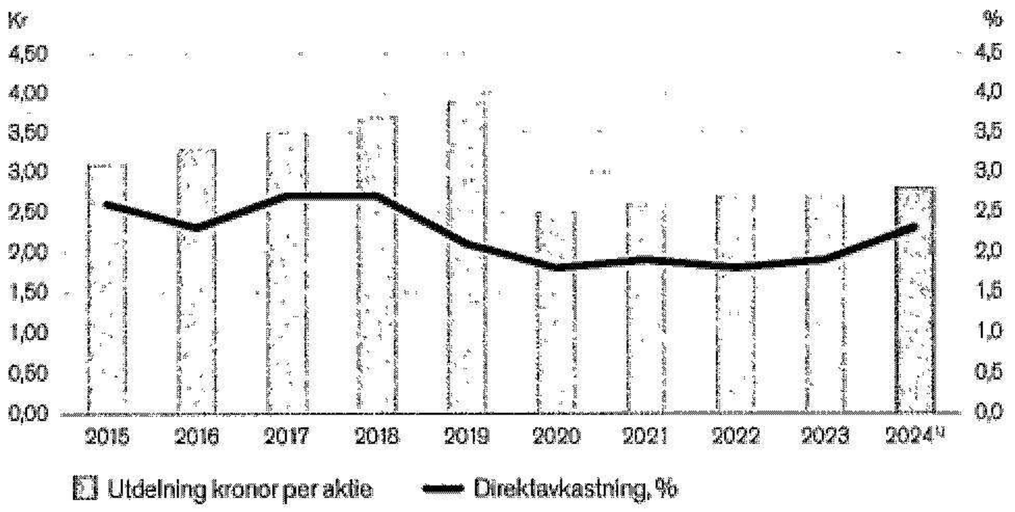
De största börsnoterade fastighetsbolagen
Per 31 december 2024



[1] Samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien.

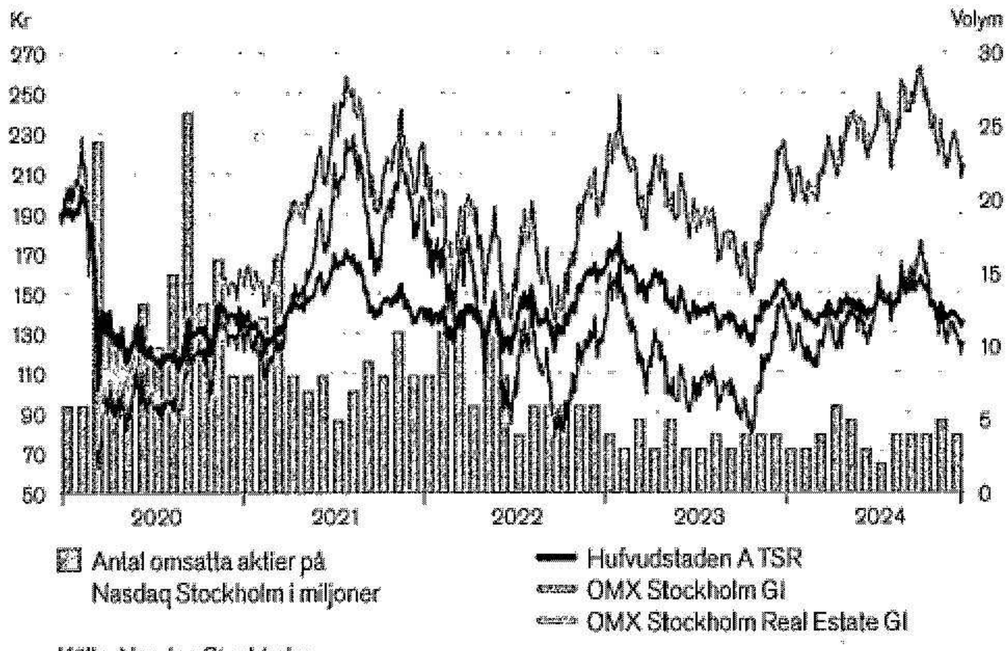
Källa: Nasdaq Stockholm.

Utdelning och direktavkastning



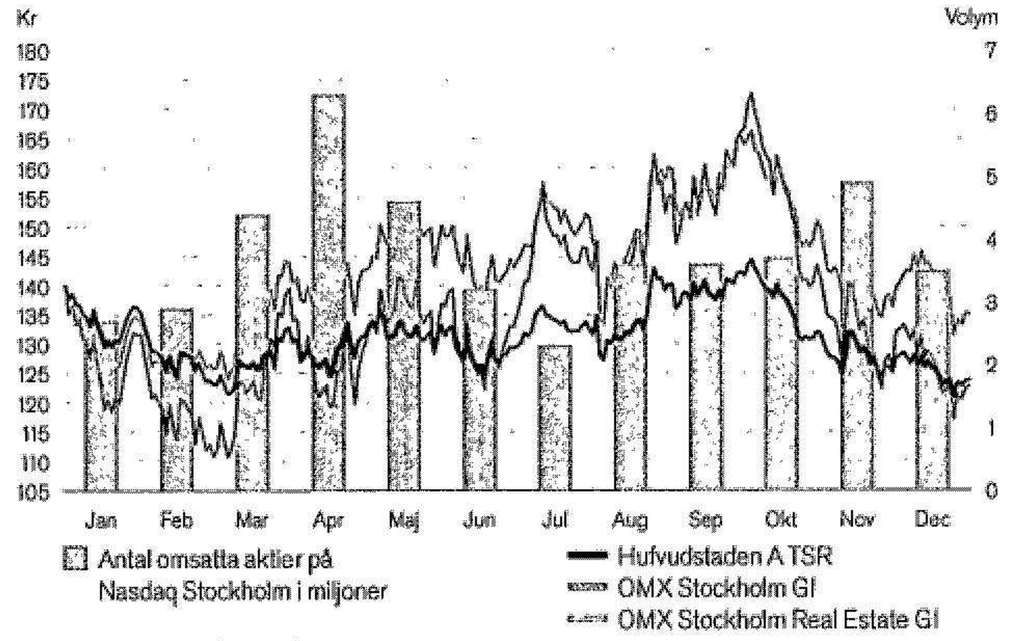
[1] Enligt styrelsens förslag.

Aktiens utveckling och omsättning 2020–2024
Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm.

Aktiens utveckling och omsättning 2024
Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm.

20250402058335

Årsstämma

Hufvudstadens årsstämma hålls torsdagen den 20 mars 2025 klockan 15.30 på Grand Hôtel, Spegelsalen, Stockholm, huvudentrén vid Södra Blasieholmshamnen 8. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats bolagsverket.se/poit samt på hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 12 mars 2025, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per onsdagen den 12 mars 2025 för att äga rätt att deltaga i stämman. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts av förvaltaren senast den 14 mars 2025 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken,
- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 14 mars 2025, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets
hemsida
hufvudstaden.se,
e-post anm@hufvudstaden.se,
telefon 08-762 90 00, eller
skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

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

Utdelning

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

Kalendarium

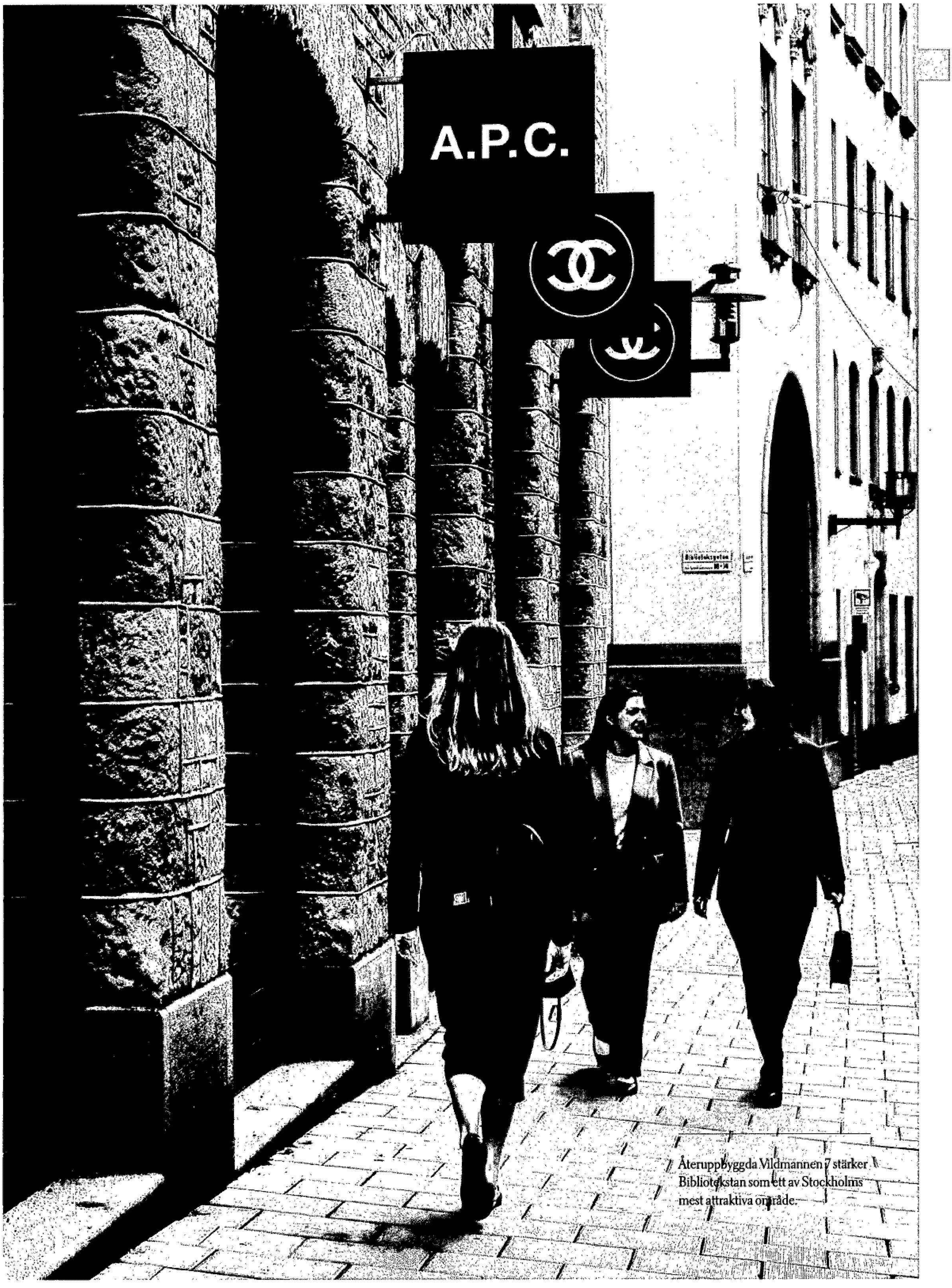
Delårsrapport jan – mar 2025	8 maj 2025
Halvårsrapport jan – jun 2025	21 augusti 2025
Delårsrapport jan – sep 2025	6 november 2025
Bokslutskommuniké för 2025	12 februari 2026
Årsredovisning för 2025	februari 2026

Kontaktpersoner

Anders Nygren, verkställande direktör
Telefon 08-762 90 00, anders.nygren@hufvudstaden.se

Åsa Roslund, vice verkställande direktör, chef Ekonomi och Finans
Telefon 08-762 90 00, asa.roslund@hufvudstaden.se

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



Återuppbyggda Vildmannen 7 stärker Bibliotekstan som ett av Stockholms mest attraktiva område.

20250402058836

Hållbarhetsnoter

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

Allmänna upplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen är inkluderad i Hufvudstadens årsredovisning, sidorna 6–7, 28–33, 43 samt 96–108. Dessa sidor utgör även den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsnoterna på sidorna 96–108 innehåller kompletterande information och data om upplysningar som lämnats i andra delar av årsredovisningen. I hållbarhetsnoterna redovisas vår väsentlighets- och påverkansanalys som hållbarhetsredovisningen utgår från. Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021, redovisningen har följt GRI:s riktlinjer sedan 2011. Hufvudstaden rapporterar även hållbarhetsnyckeltal utifrån European Public Real Estate Association (EPRA) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, third version (sBPR).

Under 2024 tilldelades Hufvudstaden EPRA sBPR Guld vilket är ett bevis på att bolaget arbetar strukturerat för en transparent hållbarhetsrapportering.

Index med hänvisning till vår redovisning i förhållande till GRI:s riktlinjer och EPRA sBPR, publiceras som en separat bilaga på hufvudstaden.se/hallbarhetsindex.

Hållbarhetsredovisningen följer Hufvudstadens räkenskapsår och publiceras årligen i februari. För 2024 har en översiktligt granskning genomförts av bolagets revisor. Vilka upplysningar som omfattas av revisorns granskning framgår av sidan 109.

Omfattning och avgränsning

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela koncernen. Främst presenteras hållbarhetsinformation utifrån den verksamhet som har en betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, det vill säga Hufvudstadens egen verksamhet, om inte annat anges. Uppgifter om NK Retail presenteras när det är väsentligt för helhetsbilden av Hufvudstadens hållbarhetsarbete till exempel när det gäller; utsläpp, leverantörsgranskning eller medarbetare. Data som samlas in från olika dotterbolag konsolideras enhetligt utifrån interna riktlinjer.

Verksamheter som står utanför Hufvudstadens direkta kontroll, som leverantörer eller kunder, ingår inte i redovisningen. Uppgifter om hantering och kravställande av Hufvudstadens leverantörer ingår i förekommande fall i redovisningen.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhet är en av Hufvudstadens övergripande strategier för att nå såväl finansiella som verksamhetsmässiga mål. I processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten ingår hållbarhet som en integrerad del.

Styrelsens arbete med hållbarhet

Hufvudstadens styrelse bevakar hållbarhetsarbetet och uppdateras löpande om arbetets utveckling. Hållbarhetsredovisningen integreras med den finansiella rapporteringen i Års- och Hållbarhetsredovisningen som granskas, övervakas och godkänns av styrelsen.

Under året har hållbarhetsarbetet redovisats för styrelsen med fokus på mål och risker samt den dubbla väsentlighetsanalysen enligt CSRD:s krav. Väsentliga avvikelser eller åtgärder relaterade till hållbarhetsarbetet och uppförandekoden rapporteras till styrelsen vid behov. Inga väsentliga avvikelser har rapporterats under året.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Koncernledningen beslutar om strategi, policy och mål för hållbarhetsarbetet. VD är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetets resultat och rapporterar till styrelsen. Hållbarhetschefen bereder hållbarhetsmål och styr arbetet mot de uppsatta målen tillsammans med ett Hållbarhetsråd, bestående av representanter från olika avdelningar inom organisationen varav tre tillhör koncernledningen. Hållbarhetschefen rapporterar direkt till Chef Fastighetsutveckling som ingår i koncernledningen och informerar löpande koncernledningen om utfallet och utvecklingen av hållbarhetsarbetet.

För att säkerställa att hållbarhet införlivas i hela organisationen har medarbetarna deltagit i en genomgång av Hufvudstadens hållbarhetsplan och de övergripande hållbarhetsmålen. Därefter har respektive avdelning tillsammans tagit fram hållbarhetsmål för den egna avdelningen. Avdelningarnas hållbarhetsmål följs upp i ett forum som träffas en gång per kvartal bestående av representanter från respektive enhet inom Hufvudstaden. En genomgång av Hufvudstadens hållbarhetsarbete ingår också i introduktionen för nya medarbetare. Verksamheten följer mål och rutiner som tillsammans bidrar till att driva hållbarhetsarbetet framåt.

STRATEGI OCH POLICYER

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

Ramar för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet utgår från FN Global Compacts tio principer och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Principerna och målen genomsyrar såväl värderingar som styrdokument, såsom hållbarhetsplan, uppförandekod och policyer. Hufvudstaden stödjer Fossilfritt Sverige – Färdplanen för fossilfri uppvärmning 2045.

Uppförandekod

Hufvudstadens uppförandekod tydliggör vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och FN Global Compact samt mänskliga rättigheter som förankrats i andra internationellt erkända normer. Den gäller samtliga medarbetare och beskriver hur vi, våra leverantörer och affärspartners ska agera som representanter för Hufvudstaden. Genom uppförandekoden tar vi ställning i frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Anställda, leverantörer och affärspartners ska följa gällande lagar och regler samt vår uppförandekod vilken bifogas i större avtal.

Alla medarbetare genomgår utbildning kring vår uppförandekod. I introduktionsprogrammet för nyanställda ingår utbildning som bland annat omfattar hållbarhetsarbetet, uppförandekoden och andra policyer samt hur avvikelser rapporteras. Det är prioriterat att löpande föra diskussioner kring dilemman och etiska frågor relaterat till uppförandekoden till exempel vid introduktionsdagar. Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras till närmaste chef eller vid tillfälle då detta inte är möjligt, till annan representant för koncernen.

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

Uppförandekoden och gällande policyer är godkända av koncernledningen. Uppförandekoden, miljöpolicyn och visselblåsarpolicyn är publika och finns tillgängliga på hufvudstaden.se. Övriga policyer görs tillgängliga och kända för berörd personal.

INTRESSENTER

En förutsättning för Hufvudstadens arbete med att kartlägga och analysera väsentliga hållbarhetsområden är de insikter vi får från dialoger med våra intressenter. Ur ett hållbarhetsperspektiv är hyresgäster, medarbetare, ägare och andra investerare, affärspartners och samhället de mest väsentliga parter att föra en dialog med eftersom de påverkas av vår verksamhet eller har en åsikt om vilka hållbarhetsfrågor vi bör fokusera på för att motsvara deras förväntningar på oss. Vi får kontinuerligt input från dem via olika kanaler såsom möten, enkäter och andra dialogforum och säkerställer på så sätt att det finns former för kommunikation som passar alla. Intressenternas frågor bearbetas löpande under exempelvis styrelsemöten, ledningsmöten, hållbarhetsråd och aktieägarmöten samt i den dagliga kontakten med medarbetare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och aktörer i samhället. Dessutom möter vi årligen olika externa experter inom olika hållbarhetsområden. Till exempel träffar vi konsulter och företag inom energi och klimat, bygg och fastighet, bank och finans samt kravställande på leverantörer. I dialoger med intressenter informerar vi om Hufvudstadens hållbarhetsarbete och dess resultat.

Hufvudstadens prioriterade intressenter

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

Prioriterade intressenter	Nyckelfrågor	Dialogform
Hyresgäster	• Hög servicenivå • Energianvändning • Klimatpåverkande utsläpp • Avfallshantering • Socialt ansvar inom leverantörskedjan • Stadsutveckling	• Kundnöjdhetsmätning • Hyresgästmöten • Nyhetsbrev • Gröna hyresavtal
Medarbetare	• Mångfald och likabehandling • Samhällsengagemang • Kompetensutveckling • Arbetsmiljö • Ledarskap	• Medarbetarsamtal • Medarbetarundersökningar • Personalmöten • Konferenser
Ägare och andra investerare	• Långsiktig affärsstrategi • Transparent och väsentligt hållbarhetsarbete och kommunikation • Socialt ansvar inom leverantörskedjan • Affärsetik	• Årsstämma och analytikermöten • Årsredovisning och kvartalsrapporter • Investerarträffar
Affärspartners	• Hållbarhetskrav i ingångna samarbeten • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor	• Upphandlingar och avtal • Uppförandekod • Leverantörsbedömningar
Samhälle	• Ta ansvar för påverkan från verksamheten • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt ansvar inom leverantörskedjan	• Årsredovisning • Hemsida • Media

20250402050837

VÄSENTLIGHETS- OCH PÅVERKANSANALYS

Hufvudstaden stämmer regelbundet av hållbarhetsarbetets relevans genom att systematiskt analysera och kartlägga bolagets positiva och negativa påverkan på omvärlden.

Väsentlighets- och påverkansanalys

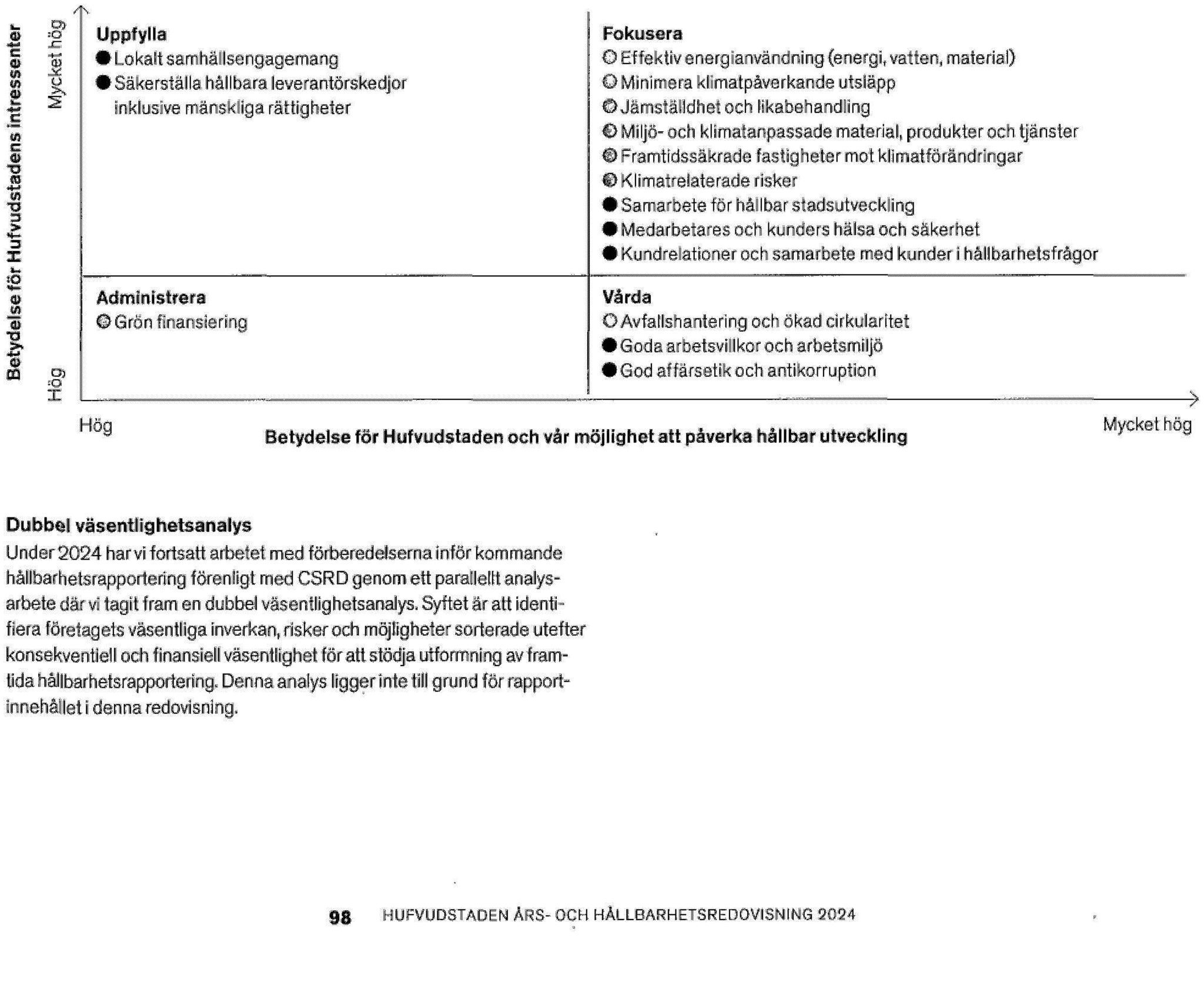
Hufvudstadens väsentlighetsanalys utgår från ett holistiskt perspektiv där vår påverkan på en mängd olika hållbarhetsområden har bedömts. Syftet är att identifiera de områden där bolagets hållbarhetspåverkan är mest betydande. Analysen resulterade i identifierade hållbarhetsområden med hög till mycket hög betydelse för Hufvudstaden och bolagets intressenter samt bolagets möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Efterföljande analyser har utgått från de högprioriterade områdena. För att kunna fastställa vilka hållbarhetsområden som är väsentliga i det hållbarhetssammanhang vi verkar, genomfördes först en bedömning av vilka områden vi har reell och potentiell påverkan på utifrån ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv, inklusive mänskliga rättigheter. Påverkan kan vara negativ eller positiv samt kort-, medel- eller långsiktig. Därefter bedömde och prioriterade hållbarhetsrådet samtliga identifierade hållbarhetsområden baserat på relevans att arbeta med, respektive rapportera på. Analysen uppfyller kraven i Global Reporting Initiative (GRI) Standards 2021 och omfattar hela verksamheten, det vill säga alla koncernbolag, affärsområden, produkter och tjänster. Analysen är baserad på insikter från intressentdialoger, en omfattande omvärldsbevakning och diskussioner med interna och externa experter. Hufvudstadens ansvar analyserades även utifrån lagstiftning och ekonomiska, miljömässiga och sociala utmaningar, inklusive mänskliga rättigheter, på såväl lokal och regional som på global nivå. Dessutom genomlystes våra affärsrelationer och intressenter för att förstå vårt hållbarhetssammanhang. Resultatet av väsentlighets- och påverkansanalysen framgår av matrisen nedan vilken visar hållbarhetsområden med hög prioritet som vi arbetar med och avrapporterar. Väsentlighets- och påverkansanalysen har godkänts av Hufvudstadens koncernledning.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Väsentlighets- och påverkansanalysen resulterade i att 15 hållbarhetsfrågor identifierades som väsentliga. De delades i sin tur in i tre fokusområden – Minimera, Framtidssäkra och Samarbeta – vilka också utgör Hufvudstadens hållbarhetsplan som redovisas i sin helhet på sidorna 28–31. Inga större förändringar har skett jämfört med föregående år.

◔ Minimera ◔ Framtidssäkra ● Samarbeta

Väsentlighets- och påverkansmatris 2024



Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2024 har vi fortsatt arbetet med förberedelserna inför kommande hållbarhetsrapportering förenligt med CSRD genom ett parallellt analysarbete där vi tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys. Syftet är att identifiera företagets väsentliga inverkan, risker och möjligheter sorterade utefter konsekventiell och finansiell väsentlighet för att stödja utformning av framtida hållbarhetsrapportering. Denna analys ligger inte till grund för rapportinnehållet i denna redovisning.

Miljöupplysningar

EU:S TAXONOMI

Taxonomiförordningen (EU 2020/852) är ett klassificeringsverktyg som ska vara en vägledning för finansiella aktörer att identifiera ekonomiska aktiviteter som väsentligt bidrar till uppfyllande av EU:s klimatmål och gröna tillväxtstrategi. Taxonomiförordningen bygger på sex miljömål. För Hufvudstaden bedöms ekonomiska aktiviteter med betydande påverkan på klimatet samt åtgärder som vidtas för anpassning till klimatförändringar (miljömål ett och två) som tillämpliga. Vid uppförande av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader bedöms även cirkulär ekonomi (miljömål fyra) som tillämpligt.

Enligt förordningen ska redovisningen omfatta hur stor andel av omsättning, investeringar och driftutgifter som är taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga. Beräkning av nyckeltalen har gjorts i enlighet med definitionerna 1.1.1, 1.1.2 och 1.1.3 i bilaga 1 till den delegerade akten om upplysningsskyldighet enligt artikel 8 i taxonomiförordningen.

En ekonomisk tillämplig verksamhet anses förenlig med förordningen, miljömässigt hållbar, om den uppfyller kraven för väsentligt bidrag till minst ett av sex miljömål, inte gör någon väsentlig skada på något av de resterande fem målen samt att kraven avseende sociala minimiskyddsåtgärder är uppfyllda.

Minimiskyddsåtgärder

Enligt taxonomiförordningen måste efterlevnad av minimiskyddsåtgärder för ansvarsfullt företagande uppfyllas för att en ekonomisk verksamhet ska kunna klassas som förenlig. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, mutor och korruption, skatt och rättvis konkurrens. Efterlevnad av minimiskyddsåtgärder bedöms utifrån ett tvådimensionellt perspektiv. Förebyggande genom preventiva åtgärder med kontroller av implementerade processer för hantering av respektive område. I efterhand kontrolleras effektiviteten av dessa åtgärder genom granskning av utfall. Hufvudstaden lever upp till minimiskyddsåtgärdernas krav. Läs mer om hur vi arbetar med de olika områdena på sidorna 40, 43, 96–97 och 106–108.

Tillämpliga ekonomiska verksamheter

Hufvudstaden har bedömt att den tillämpliga taxonomiverksamheten för omsättning och driftutgifter är verksamhet 7.7 Ägande och förvärv av byggnader. Avseende kapitalutgifter är merparten hänförligt till verksamhet 7.7, men det sker även investeringar i fastigheter som inte är förenliga. I förekommande fall allokeras dessa till den taxonomiverksamhet som är tillämplig och således omfattas även verksamhet 7.1–7.6, se definition på sidan 100. Miljömässigt hållbara verksamheter som omfattas av taxonomin men som för 2024 ej anses förenliga beror på att vissa DNSH-kriterier inte går att uppfylla, främst på grund av brist på data från leverantörer.

Ägande och förvärv av byggnader

Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar

Byggnader uppförda före 2020-12-31 med energiklass A eller som ingår bland topp 15 procent av det nationella beståndet sett till energieffektivitet uppfyller taxonomins krav avseende väsentligt bidrag. Topp 15 procent bedöms utifrån branschorganisationen Fastighetsägarna Sveriges framtagna tröskelvärden för energiprestanda. Hufvudstaden utgår från gällande energideklarationer för respektive fastighet vid bedömning av topp 15 procent.

Att inte orsaka betydande skada/Do No Significant Harm (DNSH)

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser har genomförts för samtliga förvaltningsfastigheter (i enlighet med Taxonomiförordningens Bilaga A). Baserat på resultatet har en bedömning gjorts huruvida den enskilda fastigheten löper väsentlig risk att skadas ekonomiskt. Det är främst översvämningar på grund av kraftig nederbörd eller stigande vattennivåer som är de största potentiella klimatriskerna. Fastigheter med ingen eller låg riskbild bedöms uppfylla DNSH-kravet om en klimatanpassad fastighet. Fastigheter med väsentlig riskbild uppfyller DNSH-kravet om det för den riskutsatta fastigheten finns en handlingsplan för klimatanpassningsarbetet som följs upp årligen.

Omsättning

Total omsättning framgår av not 3. Taxonomitillämplig omsättning innefattar hyres- och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter samt intäkter från Cecil Coworking och Parkaden vilka redovisas i segment Övrig verksamhet. Tillämplig omsättnings förenlighet prövas mot verksamhet 7.7, miljömål ett, och bedöms vara förenlig om kriterierna, enligt föregående stycke, uppnås. Förenlig omsättning uppgår till 15 procent (11) av total omsättning och utgörs till 96 procent av hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Jämfört med föregående år har förenlig omsättning ökat vilket främst förklaras av fler förenliga fastigheter.

Kapitalutgifter

Totala kapitalutgifter avser värdehöjande åtgärder och förvärv i förvaltningsfastigheter (not 16) samt investeringar i immateriella tillgångar och inventarier (not 15 och 17). Om en fastighet är förenlig blir investeringar i den fastigheten tillämpliga och förenliga och redovisas under verksamhet 7.7. Investeringar i en fastighet som inte är förenlig bedöms på projektnivå genom att de prövas mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag och för att inte orsaka betydande skada för den ekonomiska verksamhet som är tillämplig. Dessa redovisas under respektive verksamhet 7.1–7.6. Samtliga redovisade investeringar inom verksamheterna 7.1–7.7 är hänförbara till förvaltningsfastigheter. Vid bedömning av taxonomiförenlighet tillämpas försiktighetsprincipen, vilket innebär att i de fall det saknas underlag för att bedöma efterlevnad anses investeringen ej förenlig. Förenliga kapitalutgifter har ökat till 9 procent (1). Ökningen förklaras främst av att fler fastigheter är förenliga jämfört med föregående år.

Driftutgifter

Totala driftutgifter, i enlighet med taxonomins definition, som är tillämpliga avser reparationer och underhåll. Tillämpliga driftutgifter i förvaltningsfastigheter avser kostnader för renovering, fastighetsskötsel, styrning, dagligt och planerat underhåll samt reparationer. Om en fastighet är förenlig blir tillämpliga driftutgifter i den fastigheten förenliga under verksamhet 7.7. Driftutgifter prövas inte på projektnivå. Förenliga driftutgifter har ökat till 11 procent (8) beroende på att fler fastigheter är förenliga jämfört med föregående år.

20250402058838

KPI:erna för omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter beräknas enligt följande:

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

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

Tillämpliga ekonomiska verksamheter
7.1/3.1 Uppförande av nya byggnader (7.1 refererar till CCM och CCA, 3.1 refererar till CE)
7.2/3.2 Renovering av befintliga byggnader (7.2 refererar till CCM och CCA, 3.2 refererar till CE)
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader
7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
7.7 Ägande och förvärv av byggnader

Tabellförklaringar
Kolumn 2
Ekonomiska verksamheters miljömål och index

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

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

Kolumn 19–20
E: Möjliggörande verksamhet
T: Omställningsverksamhet

Allmänt
Streck"–": Ej tillämpligt

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

Omsättning 2024

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år 2024 (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Enhet		mnkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	476	15	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	11	–	–
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		**476**	**15**	**15**	–	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–	J	**11**		
Varav möjliggörande verksamheter		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
Varav omställningsverksamheter		–	–	–						–	–	–	–	–	–	–	–		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	1 774	56	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								62		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**1 774**	**56**	**56**	–	–	–	–	–								**62**		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**2 250**	**71**	**71**	–	–	–	–	–								**73**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		929	29																
TOTALT (A+B)		**3 179**	**100**																

Kapitalutgifter 2024

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Enhet		mnkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Laddstationer för elfordon i byggnader	CCM & CCA 7.4	4	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	0	E	–
Instrument för byggnaders energiprestanda	CCM & CCA 7.5	2	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	0	E	–
Tekniker för förnybar energi	CCM & CCA 7.6	2	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	0	E	–
Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	80	8	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	1	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**88**	**9**	**9**	–	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–	J	1		
Varav möjliggörande verksamheter		8	1	1	–	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–	J	1	E	
Varav omställningsverksamheter		–	–	–						–	–	–	–	–	–	–	–		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM & CCA 7.1/CE 3.1	6	1	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								13		
Renovering av befintliga byggnader	CCM & CCA 7.2/CE 3.2	576	58	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								28		
Energieffektiv utrustning	CCM & CCA 7.3	16	2	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								6		
Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	289	29	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								47		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**887**	**89**	**89**	–	–	–	–	–								94		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**975**	**98**	**98**	–	–	–	–	–								95		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		16	2																
TOTALT (A+B)		**991**	**100**																

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	8 %	98 %
CCA	%	98 %
WTR		
CE	%	59 %
PPC		
BIO		

20250402058839

Driftutgifter 2024

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, år 2024 (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Enhet		mnkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																			
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	9	11	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	8	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**9**	**11**	**11**	–	–	–	–	–	–	**J**	–	–	–	–	**J**	**8**		
Varav möjliggörande verksamheter		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
Varav omställningsverksamheter		–	–	–						–	–	–	–	–	–	–	–		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	54	64	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								67		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**54**	**64**	**64**	–	–	–	–	–								**67**		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**63**	**75**	**75**	–	–	–	–	–								**78**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		21	25																
TOTALT (A+B)		**84**	**100**																

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	11%	75 %
CCA	%	75 %
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter		
Rad	**Kärnenergirelaterade verksamheter**	**Ja/Nej**
1.	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
2.	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
3.	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	
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5.	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
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Hufvudstaden gör kontinuerligt bedömningar av fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar. Syftet med arbetet är för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker för att framtidssäkra våra fastigheter och minimera eventuell finansiell påverkan. Vi har tidigare stöttat rekommendationerna för TCFD:s ramverk för att identifiera och analysera klimatrelaterade risker och möjligheter. I och med implementeringen av CSRD övergår vi nu successivt till att tillämpa ESRS för att möta de nya kraven på hållbarhetsrapportering. Under 2024 har vi fortsatt implementera skyfallsåtgärder enligt framtagna skyfalls- och översvämningsanalyser. Bland annat har vi installerat flera bräddavlopp på våra gårdar. Bräddavloppen förhindrar översvämning på fastigheternas innergårdar genom att leda ut vattnet på gatan i stället. Vi har även inrättat ett jourförråd som innehåller skyfallsutrustning som exempelvis vattenbarriärer, vattendammsugare, reservpumpar och upptorkningsmaterial. Därmed kan vi snabbt agera vid översvämning och förhoppningsvis minska eventuella skador på fastigheterna. Klimatriskbedömningarna är grunden till Hufvudstadens arbete med klimatanpassningar av fastigheter. Se vidare sidan 30.

Scenarioanalyser

Scenarioanalyserna baseras på två olika klimatscenarion – ett scenario där utsläppen i det närmaste fortsätter i dagens nivåer (RCP 8.5) och ett scenario där vi klarar att uppfylla Parisavtalet (RCP 2.6). De klimatrelaterade riskerna innefattar både omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker är teknikrelaterade risker, regleringar och legala risker, marknads- och anseenderisker. Fysiska risker kan vara av akuta slag som extremväder och kroniska fysiska risker som hänger ihop med förändrat återkommande väder eller höjda vatten- och temperaturnivåer. Sannolikt kommer flera inslag från båda scenarierna att inträffa och även händelser som vi idag inte kan förutspå. Vi följer utvecklingen noggrant och arbetar löpande med att utvärdera om behov eller förutsättningar förändras.

Beskrivning av scenario	Risker	Möjligheter	Möjlig finansiell påverkan
I linje med Parisavtalet Medeltemperaturen i Sverige har stigit med cirka 2 grader fram till 2100. Detta är resultatet av ett fungerande globalt samarbete mellan politiker, företag, branscher och samhällen som utvecklat kraftiga regleringar och snabb teknikutveckling. Efterfrågan och krav på klimatanpassade produkter och tjänster från kunder och investerare är hög. Koldioxidutsläppen halveras fram till 2050 och koldioxidskatt utökas. Väderhändelserna blir fler och kraftfullare. Energiintensiteten är låg och storskalig ny förnybar energiteknik införs. Regleringar med hållbarhetskrav påverkar byggnation och ställer ökade krav på rapportering.[1)]	• Höjda skatter och avgifter samt ökade regleringar för koldioxidutsläpp och byggnation. • Äldre och/eller kulturskyddade fastigheter är svåra att få energieffektiva, vilket gör dem mindre attraktiva. • Krav på att minska utsläpp i värdekedjan ställer höga krav på förändringar i affären och företaget. • Högre priser på energi, material och transporter på grund av hårdare krav. • Ökat behov av investering för att energieffektivisera och klimatanpassa fastigheter.	• Ökad urbanisering och förtätning i stadskärnorna samt närhet till redan uppbyggd service och infrastruktur gör Hufvudstadens bestånd attraktivt. • Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik som Hufvudstaden erbjuder. • Ökad efterfrågan på hög nyttjandegrad av fastigheter. • Minskat behov av energi tack vare effektivare användning av resurser ger lägre energikostnader. • Kunders och investerares ökade hållbarhetskrav gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare och investering.	• Fler investeringar i omställningen. • Ökade kostnader för klimatanpassningar. • Möjlighet till högre hyror för väl klimatanpassade fastigheter. • Högre värdering på klimatanpassade fastigheter.
Utsläppen fortsätter i dagens nivåer Klimat- och omställningspolitiken har misslyckats och klimatkrav från investerare och kunder uteblir. Medeltemperaturen i Sverige ökar med cirka 5 grader fram till 2100. Nederbördsnivåerna ökar kraftigt med cirka 20–40 procent och både havsnivåerna och havstemperaturerna fortsätter att stiga. Extremväder kommer allt oftare vilket gör att verksamheter kommer styras mer utifrån plötsliga händelser. Energiintensiteten är hög och fossila bränslen används fortsatt frekvent. Klimatförändringarna leder till fler obeboeliga platser i världen, människor tvingas att fly, vilket leder till ökad befolkningsmängd i Sverige.[1)]	• Skador på fastigheter från extremväder, exempelvis stormar och värmeböljor. • Vattenskador på fastigheter som blivit översvämmade på grund av kraftig nederbörd och/eller vattennivåhöjningar. • Ökad el- och energibrist på grund av att behovet i samhället ökat. • Misslyckad klimatanpassning av fastigheter gör att byggnader periodvis kan behöva stängas och blir oanvändbara. • Misslyckad eller låg nivå av klimatanpassning gör fastigheter mindre attraktiva. • Stort behov av ökat underhåll och reparationer på grund av varmare och fuktigare klimat som påverkar teknik och byggmaterial negativt. • Ökade kostnader som inte betalas av försäkringar.	• Ökat behov av klimatanpassning i stora städer ökar viljan hos staden och andra aktörer för gemensamma insatser och samarbeten, till exempel att bygga vallar för att styra vattenflöden. • Ökad betalningsvilja för klimatanpassning i städer då många aktörer och människor drabbas. • Klimatanpassade fastigheter gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare.	• Ökade investeringar i hantering av klimatförändringar. • Ökade kostnader för klimatanpassningar. • Ökade energikostnader. • Ökade drift- och underhållskostnader. • Höjda försäkringspremier/kostnader. • Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade. • Ökat värde på fastigheter som är klimatanpassade. • Minskade hyresintäkter för exempelvis källarplan som inte går att hyra ut.

[1)] Källa: smhi.se/klimat/framtidens-klimat/fordjupade-klimatscenarier.

20250402058 40

Energianvändning

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

Energislag[1]	EPRA-kod	Energianvändning 2024	Energianvändning 2023	Andel icke-fossil energianvändning, % 2024	Andel icke-fossil energianvändning, % 2023
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		15 262	15 188	96	95
Fjärrkyla, MWh		3 476	3 815	100	100
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	18 738	19 003	97	96
Fastighetsel, MWh	Elec-Abs, Elec-Lfl	18 180	18 158	100	100
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		36 917	37 161	98	98
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-int	85	86	98	98
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		36 218	37 600	96	96

[1] Energianvändningen som redovisas utgår från färdigställda förvaltningsfastigheter. Energi från fastigheterna i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår är exkluderade.
All data för den indirekta energianvändningen är exklusive verksamhetsel. Vi använder inga eldningsoljor eller gas för uppvärmning av våra fastigheter.

Klimatpåverkande utsläpp

Hufvudstadens klimatpåverkande utsläpp kommer från ett flertal olika källor. För att kunna jämföra olika växthusgaser har de räknats om till koldioxidekvivalenter (CO_2e). Utsläppsberäkningarna följer de internationella riktlinjerna i Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och Hufvudstaden tillämpar även Fastighetsägarna Sveriges vägledning för scope 3-rapportering.

Beräkningarna av Hufvudstadens klimatpåverkande utsläpp (CO_2e) utvecklas kontinuerligt för mer tillförlitliga nyckeltal och till att inkludera fler utsläppsposter. Beräkningen avser de mest väsentliga utsläppen som ingår i våra övergripande mål. För scope 3 är en del av beräkningarna baserade på faktiska data och en del på schabloner. Framför allt vid beräkning av utsläpp från lokalanpassningar och särskilda projekt finns begränsad tillgång på tillförlitliga data och därav har generiska värden och schabloner nyttjats. De flesta scope 3-utsläpp har avrundats till närmaste tiotal eller hundratal.

Huvuddelen av NK Retails klimatpåverkande utsläpp är inkluderade i Hufvudstadens utsläpp, eftersom NK Retail hyr butiksytor i båda NK-varuhusen och kontorsyta i en av Hufvudstadens fastigheter. Särskilda klimatpåverkande utsläpp som redovisas för NK Retail är indirekta utsläpp (scope 3) för energianvändning och avfall från ett hyrt lager samt transporter mellan lager och varuhus. En väsentlig del av NK Retails klimatpåverkan bedöms komma från tillverkning av de produkter NK Retail saluför. Dessa utsläpp har på grund av sin komplexitet inte beräknats. Transport av produkterna från leverantörer till NK Retails lager ingår inte heller i dagsläget.

Miljöcertifiering

Med certifiering får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Målet är att samtliga fastigheter ska vara certifierade senast 2025.

Miljöcertifierade fastigheter

System	EPRA-kod	Antal	kvm, a-temp	Certifierad yta, %
BREEAM In-Use		17	356 706	78
Miljöbyggnad		1	9 181	2
GreenBuilding		1	17 998	4
Totalt	**Cert-Tot**	**19**	**383 885**	**84**

Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e		EPRA-kod	2024	2023
Direkta utsläpp	**Scope 1**	**GHG-Dir-Abs**	**291**	**106**
Köldmedier			290	106
Bilar i tjänsten			1	0
Indirekt utsläpp för produktion av inköpt energi	**Scope 2**	**GHG-Indir-Abs**	**885**	**853**
El			0	0
Fjärrvärme			726	762
Fjärrkyla			0	0
Energi projektfastigheter			159	91
Övriga indirekta utsläpp	**Scope 3**	**GHG-Indir-Abs**	**5 118**	**4 617**
Fastighetsverksamhet	**Scope 3 Fastighetsverksamhet**		**5 014**	**4 534**
Lokalanpassningar	Scope 3 Fastighetsverksamhet		1 300	1 500
Särskilda projekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		2 300	1 500
Avfall från hyresgäster	Scope 3 Fastighetsverksamhet		10	40
Avfall från byggprojekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		100	400
Energi och bränsle	Scope 3 Fastighetsverksamhet		530	220
Hyresgästel	Scope 3 Fastighetsverksamhet		770	870
Tjänsteresor	Scope 3 Fastighetsverksamhet		4	4
NK Retail[1]	**Scope 3 NK Retail**		**103**	**83**
Totalt	**Scope 1+2+3**		**6 293**	**5 577**

[1] Särskilda utsläpp från NK Retails verksamhet som inte ingår i övrig data for Hufvudstaden.

Nyckeltal			2024	2023
Koldioxidintensitet, kg/kvm a-temp	Scope 1+2	GHG-Int	2,7	2,2
Koldioxidintensitet, kg/kvm BTA	Scope 1+2	GHG-Int	2,3	1,9
Klimatneutral förvaltning, ton CO_2e	Scope 1+2+tjänsteresor		1 180	964

Scope 2 enligt valbara metoder	2024	2023
Marknadsbaserad värdering[1] (Market based)	890	850
Geografisk värdering[2] (Location based)	3 130	3 080

[1] Scope 2-utsläpp där inköpt els klimatpåverkan beräknas utifrån ursprungsgarantier.
[2] Scope 2-utsläpp där inköpt els klimatpåverkan beräknas utifrån den genomsnittliga nordiska mixen.

Förklaring till beräkningar på sidan 104 (Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e):
Lokalanpassningar: Avser indirekta utsläpp från lokalanpassningar avslutade under året. För att beräkna utsläppen från lokalanpassningar har vi utgått från en typisk lokalanpassning för Hufvudstaden med alla ingående komponenter och sedan beräknat utsläpp från dessa. Flertalet av de byggnadsmaterial eller produkter som används saknar tillförlitlig utsläppsdata. I dessa fall har vi använt oss av generiska data. Årets avslutade projekt har delats upp på mindre, medelstora respektive större projekt. Utsläppen avser endast klimatpåverkan för ingående byggmaterial.
Särskilda projekt: Avser indirekta utsläpp från ingående byggmaterial till större projekt som på- eller ombyggnation. För året redovisas utsläpp för utvecklingsprojektet Johanna.
Avfall från hyresgäster: Indirekta utsläpp från hyresgästavfall. Beräknas med schabloner utifrån redovisade mängder.
Avfall från byggprojekt: Indirekta utsläpp från bygg- och rivningsavfall. Beräknas med schabloner utifrån redovisade mängder.
Biogena utsläpp: Ingen hänsyn har tagits till biogena utsläpp.
Energi och bränsle: Avser indirekta energi- och bränslerelaterade utsläpp.
Hyresgästel: Avser indirekta utsläpp från hyresgästel där hyresgästen har eget abonnemang. Mängden hyresgästel har beräknats med schabloner.
Tjänsteresor: Avser indirekta utsläpp från flyg- och tågresor. Samtliga resor är beräknade på redovisade utsläppsdata från respektive operatör.
NK Retail: Avser indirekta utsläpp från hyrt lager samt transporter mellan lager och NK-varuhusen.

VATTENRESURSER

Vattenanvändning

Hufvudstaden rapporterar vattendata utifrån EPRA:s riktlinjer. Vi står som avtalspart för flertalet vattenabonnemang som används av hyresgästerna. Redovisningen av vattenförbrukningen inkluderar därmed både förbrukning för drift av fastigheterna och det som hyresgästerna förbrukar i verksamheterna. Majoriteten av vattenförbrukningen är från våra hyresgäster och vi har begränsad möjlighet att påverka användningen. Förbrukningen skiljer sig åt beroende på verksamhet, exempelvis restauranger har stor vattenförbrukning. Vi installerar snålspolande utrustning i våra projekt.

Vatten

Vattenförbrukning	EPRA-kod	2024	2023
Kommunalt vatten, m^3	Water-Abs, Water-Lfl	196 524	192 494
Vattenintensitet, m^3/kvm	Water-Int	0,45	0,44

RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Avfall

Hufvudstaden rapporterar avfallsdata utifrån EPRA:s riktlinjer. Vi redovisar data för de avfallsmängder från hyresgäster som Hufvudstaden ombesörjer och har abonnemang för. Sorterat avfall hanteras till stor del av hyresgästerna själva vilket gör att vi inte har en heltäckande statistik för avfallshanteringen i fastigheterna. För flera fastigheter saknas fullständig statistik gällande brännbart avfall från våra leverantörer. För dessa fastigheter utgår vi från uppskattade värden.

För de projekt som vi har tillförlitlig statistik över bygg- och rivningsavfallet uppgår sorteringsgraden till 96 procent (92).

Avfall

Avfallstyp, ton	EPRA-kod	2024	2023
Icke-farligt avfall, totalt		**1 882**	**1 996**
Återanvändning		–	–
Materialåtervinning		670	673
Förbränning med energiåtervinning		1 209	1 324
Förbränning utan energiåtervinning		–	–
Deponi		3	–
Farligt avfall, totalt		**11**	**19**
Materialåtervinning		11	19
Förbränning med energiåtervinning		–	–
Förbränning utan energiåtervinning		–	–
Deponi		–	–
Totalt avfall	**Waste-Abs, Waste-Lfl**	**1 893**	**2 016**
Sorteringsgrad, %		**36**	**34**

20250402058441

Sociala upplysningar

DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

Anställda	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail
Anställda, FTE[1)]	2024	2024	2024	2023	2023	2023
Totalt antal anställda	**494**	**180**	**314**	**477**	**182**	**295**
– varav kvinnor	359	92	267	349	97	252
– varav män	135	88	47	128	85	43

1) Omräknat till heltidsanställda på årsbasis.

Mångfald och jämställdhet

	Koncernen		Fastighets-verksamheten		NK Retail		Koncernen		Fastighets-verksamheten		NK Retail	
	2024		2024		2024		2023		2023		2023	
Mångfald och jämställdhet, %	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–50 år	11	0	11	0			11	0	11	0		
>50 år	22	67	22	67			22	67	22	67		
Koncernledning												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–50 år	13	13	13	13			13	13	13	13		
>50 år	26	48	26	48			25	49	25	49		
Övriga anställda												
<30 år	24	5	10	7	30	4	22	5	13	6	26	4
30–50 år	34	12	30	24	36	8	35	11	28	23	38	7
>50 år	19	6	14	15	20	2	21	6	16	14	23	2

Koncernens jämställdhetsmål är att ha en könsfördelning med minst 40/60-procentig fördelning mellan kvinnor och män inom alla arbetsgrupper. Vissa arbetsgrupper har uppnått en jämn könsfördelning medan andra delar av verksamheten har en ojämn könsfördelning. Jämställdhet är en fråga som vi kontinuerligt arbetar med.
Hufvudstaden följer inte upp mångfaldsindikatorer, som religionstillhörighet eller etnicitet bland anställda.

Medarbetarsamtal

Hufvudstadens mål är att alla anställda årligen ska ha medarbetarsamtal. Samtliga medarbetare inom koncernen har haft medarbetarsamtal under året. Under medarbetarsamtalen förs en dialog mellan medarbetare och chef om arbetsmiljö, trivsel och prestation. Utifrån samtalet upprättas en handlingsplan för mål och kompetensutveckling. Utbildningstimmar redovisas inte på grund av att det saknas kvalitetssäkrad data.

Hälsa och säkerhet

Inom Hufvudstaden finns arbetsmiljöpolicy, -kommitté och -ombud i enlighet med arbetsmiljölagen. Ansvar och uppgifter delegeras enligt en delegationsordning och vid eventuella incidenter eller tillbud ska anställda i första hand vända sig till närmaste chef. Vidare sker ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att kontinuerligt se över risker, komma med förslag till åtgärder och främja utveckling inom den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Arbetsmiljökommittén utvärderar och följer kontinuerligt upp det systematiska arbetsmiljöarbetet. De tillser även att arbetsmiljöronder sker kontinuerligt och utvärderas samt att incidenter och potentiella faror tas upp och utreds. Arbetsmiljöombuden är arbetstagarnas ombud i arbetsmiljöfrågor och verkar för att tillförlitliga säkerhetsåtgärder ska finnas på plats för att skydda de anställda. Arbetsmiljökommittén, arbetsmiljöombud och chefer utbildas i systematiskt arbetsmiljöarbete vilket innefattar bland annat utbildning i hjärt- och lungräddning samt första hjälpen.

Hufvudstaden erbjuder individanpassad kompetensutveckling, friskvårdsbidrag, hälsokontroller, företagshälsovård, sjukvårdsförsäkring, massage och rådgivning inom ergonomi. NK Retail har ett separat upplägg för medarbetarhälsa, där alla anställda erbjuds individuell kompetensutbildning, friskvårdsbidrag och företagshälsovård.

För mer information om hur vi arbetar med hälsa och säkerhet bland anställda och i affärsrelationer, se sidorna 31, 32, 40, 43, och 107–108 samt nedan om arbetsrelaterade skador.

Total sjukfrånvaro 2024 uppgick till 5,5 procent och är en ökning jämfört med tidigare års 4,6 procent. Total sjukfrånvaro för kvinnor och män under året var 5,9 procent respektive 4,4 procent.

Arbetsrelaterade skador

Inrapporterade olycksfall	2024 Medarbetare	2024 Leverantörer	2023 Medarbetare	2023 Leverantörer
Antal dödsfall	0	0	0	0
Antal arbetsplatsolyckor med frånvaro > 8 timmar	0	6	0	0
– varav allvarlig karaktär[1)]	0	0	0	0
Antal arbetsrelaterade skador[2)]	0		0	

[1)] Avser olyckor med frånvaro över 6 månader.
[2)] Nyckeltalet mäts ej för leverantörer.

Anställda, vid årets utgång

Anställda, head count[1)]	Koncernen 2024	Fastighetsverksamheten 2024	NK Retail 2024	Koncernen 2023	Fastighetsverksamheten 2023	NK Retail 2023
Totalt antal anställda	**682**	**195**	**487**	**652**	**198**	**454**
Kvinnor						
Antal tillsvidareanställda	442	97	345	435	104	331
– varav heltid	149	85	64	159	88	71
– varav deltid	293	12	281	276	16	260
Antal visstidsanställda	81	7	74	72	8	64
Män						
Antal tillsvidareanställda	143	89	54	132	81	51
– varav heltid	99	81	18	97	80	17
– varav deltid	44	8	36	35	1	34
Antal visstidsanställda	16	2	14	13	5	8

[1)] Totalt antal anställda.

Andelen nyanställda under året i koncernen uppgår till 20 procent (20) för kvinnor och 5 procent (4) för män. Personalomsättningen uppgick till cirka 21 procent (19). För Fastighetsverksamheten exklusive NK Service och NK Retail uppgick personalomsättningen till 10 procent (7).

ARBETARE I VÄRDEKEDJAN

Krav på leverantörer

Hufvudstadens huvudleverantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastigheter. Uppförandekoden tydliggör våra förväntningar och leverantörer måste leva upp till våra kriterier. Vid upphandling och inköp av varor och tjänster ställs krav utifrån vår uppförandekod som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, arbetsvillkor och miljö, där försiktighetsprincipen ingår. Arbetsmiljöfrågor är särskilt prioriterade då bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda. Alla människor som arbetar för Hufvudstadens räkning ska, oavsett arbetsgivare, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning. Vid ombyggnation, nyproduktion, lokalanpassningar och underhåll arbetar vi efter ett miljöprogram som beskriver miljömål och miljökrav för projekten. Miljöarbetet är ett samarbete mellan beställarens projektledning, projektörer och entreprenörer och miljöfrågor är en stående punkt på dagordningen vid projekterings- och byggmöten. Leverantörerna är ansvariga för att uppfylla angivna krav i miljöprogrammet. Hufvudstadens projektledare och förvaltare upphandlar, styr och kontrollerar leverantörerna så att de efterlever ställda krav.

Befintliga leverantörer granskas regelbundet vad gäller kvalitet, ekonomi, avtal och hållbarhet. Vi genomför även flera egna revisioner och revisioner genom externa parter för att granska och säkerställa att leverantörer och entreprenörer efterlever kraven. På stora utvecklingsprojekt genomför vi kontinuerliga miljö- och arbetsmiljörevisioner. Uppföljningen är en viktig del i att säkra hög hållbarhetsstandard i projekt och hos leverantörer. Befintliga huvudleverantörer hållbarhetsbedöms systematiskt årligen. Bedömningen är baserad på en självskattningsenkät. Svaren i enkäten ligger till grund för riskbedömning av leverantörerna. Genom riskbedömningen kan vi identifiera leverantörer med hög risk för avvikelse mot ställda hållbarhetskrav. Utifrån riskbedömningen kan vi sedan gå vidare med utökad revision om behov finns. Målet är att alla huvudleverantörer ska genomgå en årlig hållbarhetsbedömning. Under året har antalet bedömda huvudleverantörer ökat jämfört med föregående år. Bedömningen genomförs via en enkät och svarsfrekvensen uppgick till 73 procent (88). Vid avsteg från uppförandekoden eller ställda miljö- och arbetsmiljökrav har Hufvudstaden rätt att häva ingånget avtal. Det är ett ständigt pågående arbete med att säkerställa god hållbarhetsnivå i leverantörskedjan.

NK Retails huvudleverantörer återfinns främst inom mode, skönhet och juvel. NK Retail har en mindre egen produktion och verkar främst som återförsäljare. Det innebär att NK Retail generellt har låg styrbarhet på de enskilda varumärkenas produktion. För att säkerställa och främja en mer hållbar leverantörskedja ställer NK Retail hållbarhetskrav på leverantörerna. Samtliga leverantörer ska signera NK Retails hållbarhetsbilaga, som är en bilaga till huvudavtalet. Grunden till hållbarhetsbilagan är NK:s sortimentsstandard och innehåller krav gällande bland annat mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden vid produktion, djurskydd, kemikalier samt produktspecifika krav. I de fall NK Retail ställer krav på specifika certifikat eller annat styrkande av tredje part kontrolleras dessa vid inköp. Vid utgången av 2024 hade 70 procent (71) av NK Retails samtliga leverantörer signerat hållbarhetsbilagan. Av NK Retails huvudleverantörer har 80 procent (92) signerat hållbarhetsbilagan.

Mänskliga rättigheter

Hufvudstaden accepterar inga kränkningar av mänskliga rättigheter. Vi säkerställer att kontroller finns på plats för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter genom till exempel utvärderingar av leverantörer i form av riskbedömningar och genomlysningar samt krav på efterlevnad av vår uppförandekod. Hufvudstaden är anslutna till FN Global Compact och vi förbinder oss att följa dess tio principer. Vi följer också de mänskliga rättigheter som finns i internationella standarder såsom FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s åtta kärnkonventioner.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall inklusive allvarliga sådana, hanteras enligt fastställda rutiner och ska alltid anmälas till Arbetsmiljöverket. Vid arbetsrelaterade skador kan extern part kontaktas för företagshälsovård och stöd. Antal tillbud och incidenter redovisas inte på grund av att det saknas kvalitetssäkrad data.

Icke-diskriminering

Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.

20250402205842

PÅVERKADE SAMHÄLLEN

Urval av initiativ där Hufvudstaden deltar:
- Fastighetsägarna Sverige
- Byggvarubedömningen
- Sweden Green Building Council
- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler (BELOK)
- Fastighetsägarnas initiativ för hållbara leverantörsled (FIHL)
- Klimatarena Stockholm
- Handslaget
- Real Estate Digitalization Initiative (REDI)

KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

Kunders hälsa och säkerhet

Hufvudstaden är mån om kunders hälsa och säkerhet samt att ingen kommer till skada inom våra verksamheter. Samtliga fastigheter utvärderas enligt mydighetskrav för hälsa och säkerhet. Det gäller bland annat systematiskt brandskyddsarbete, besiktning av sprinklers, hissar och eldrivna portar, obligatorisk ventilationskontroll samt elrevision och energideklaration. Det är viktigt att fastigheterna uppfyller kraven då det är en central del i hyresgästernas arbetsmiljö.

NK Retail ställer förutom myndighetskrav även kvalitets- och säkerhetskrav på alla produktleverantörer, vilket är ett sätt att säkerställa säkra produkter. Vissa produktkategorier har extra hårda krav.

Inrapporterade avvikelser följs upp enligt interna riktlinjer för respektive område. Inga avvikelser avseende lagar och regler eller rutiner gällande kunders hälsa och säkerhet har rapporterats under 2024.

Styrningsupplysningar

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Visselblåsning

Hufvudstaden har en visselblåsartjänst som nås via hemsida och intranät. NK Retail har en egen visselblåsartjänst som medarbetare kan nå internt. Båda tjänsterna erbjuder möjlighet att via en extern part anonymt rapportera misstankar om korruption, mutor eller andra överträdelser. Alla ärenden hanteras konfidentiellt via fastlagda rutiner. Under året rapporterades två fall till visselblåsartjänsterna. Fallen kunde klassificeras som okvalificerade inom ramen för visselblåsning. Ärendena har utretts i enlighet med gällande interna riktlinjer.

Respekt för lagar och regler

Hufvudstaden har inte dömts eller ålagts böter under året på grund av brott mot social eller ekonomisk lagstiftning. Hufvudstaden har heller inte ålagts signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner för brott mot miljölagstiftning 2024. Däremot har två mindre avgifter om 1 000 kronor vardera erlagts på grund av för sent inskickade köldmedierapporter.

Antikorruption

Hufvudstaden är mån om att affärer ska gå rätt till och har nolltolerans mot korruption. Att vara en ärlig och pålitlig affärspartner främjar goda intressentrelationer. Bygg- och fastighetsbranschen har gemensamma utmaningar att uppnå trygga och säkra arbetsplatser fria från bland annat korruption och ojämlikhet. Stora inköp och upphandlingar vid byggprojekt innebär att det finns risk för korruption. Vi arbetar med kravställande och granskning av leverantörer för att motverka riskerna. Det är viktigt att oegentligheter som berör företaget, och som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda, uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Hufvudstadens AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hufvudstaden AB (publ) att översiktligt granska Hufvudstaden AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 0 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 0.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 96 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Hufvudstaden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 14 februari 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

20250402205843

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggn.-år	Taxeringsvärde 2024, mnkr	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM														
Förvaltningsområde Kungsgatan														
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/2001	548,0	4 964	1 795			176				6 935
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	637,0	6 411	1 341			1 504			10	9 266
Kåkenhusen 40	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 934	1921/2011	1926/28/30/32/84/85/89/91	1 593,0	17 204	2 897	1 668		868				22 637
Oxhuvudet 18[1]	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 956,0	20 759	5 069			2 024	1 612		5	29 469
Summa		11 830			4 734,0	49 338	11 102	1 668	–	4 572	1 612	–	15	68 307
Förvaltningsområde Norrmalmstorg														
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	336,0	2 868	372	453		281	726			4 700
Kvasten 6[1]	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	553,0	2 816	1 563	2 600		99				7 078
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	338,0	2 458	559	78		342				3 437
Norrmalm 2:63[2]	Norrmalmstorg		1992	1993	20,4			194						194
Packarhuset 4[1],[3]	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 414,0	11 204	3 654			508				15 366
Pumpstocken 10[1]	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78/91/2000	1865/97/1901/29/84/96/97/2006	1 287,8	7 811	3 851	499		75		192	1	12 429
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	286,0	1 895	750			28				2 673
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	277,0	1 618	809	474		2				2 903
Rännilen 18[1]	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	713,0	4 653	1 688	360		272				6 973
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39/2007	1902/42/64/90/2002	1 032,0	7 938	2 047			500	787			11 272
Skären 9	Smålandsgatan 18–20, Norrlandsgatan 8–10	2 195	1917	1984/2001/2020	1 617,0	10 966	1 682			384	737			13 769
Vildmannen 7[1]	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/2023	613,8	2 879	1 179			87		609		4 754
Summa		17 663			8 488,0	57 106	18 154	4 658	–	2 578	2 250	801	1	85 548
Förvaltningsområde Väst														
Achilles 1[4]	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	205,0	3 774	460	240		484				4 958
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkog. 12	1 662	1923	1911/91	373,0	7 607	379	263		877				9 126
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	200,0	2 756				8				2 764
Medusa 1[1],[5]	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	103,2	1 286	242	271		104		303		2 206
Orgelpipan 7[6]	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsg. 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	1 289,0	10 007	3 421	1 969		1 660	13 450		1	30 508
Svärdfisken 2[1]	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	324,0	3 713	175		1 893	562	1 107			7 450
Summa		12 075			2 494,2	29 143	4 677	2 743	1 893	3 695	14 557	303	1	57 012
Totalt Affärsområde Stockholm		**41 568**			**15 716,2**	**135 587**	**33 933**	**9 069**	**1 893**	**10 845**	**18 419**	**1 104**	**17**	**210 867**

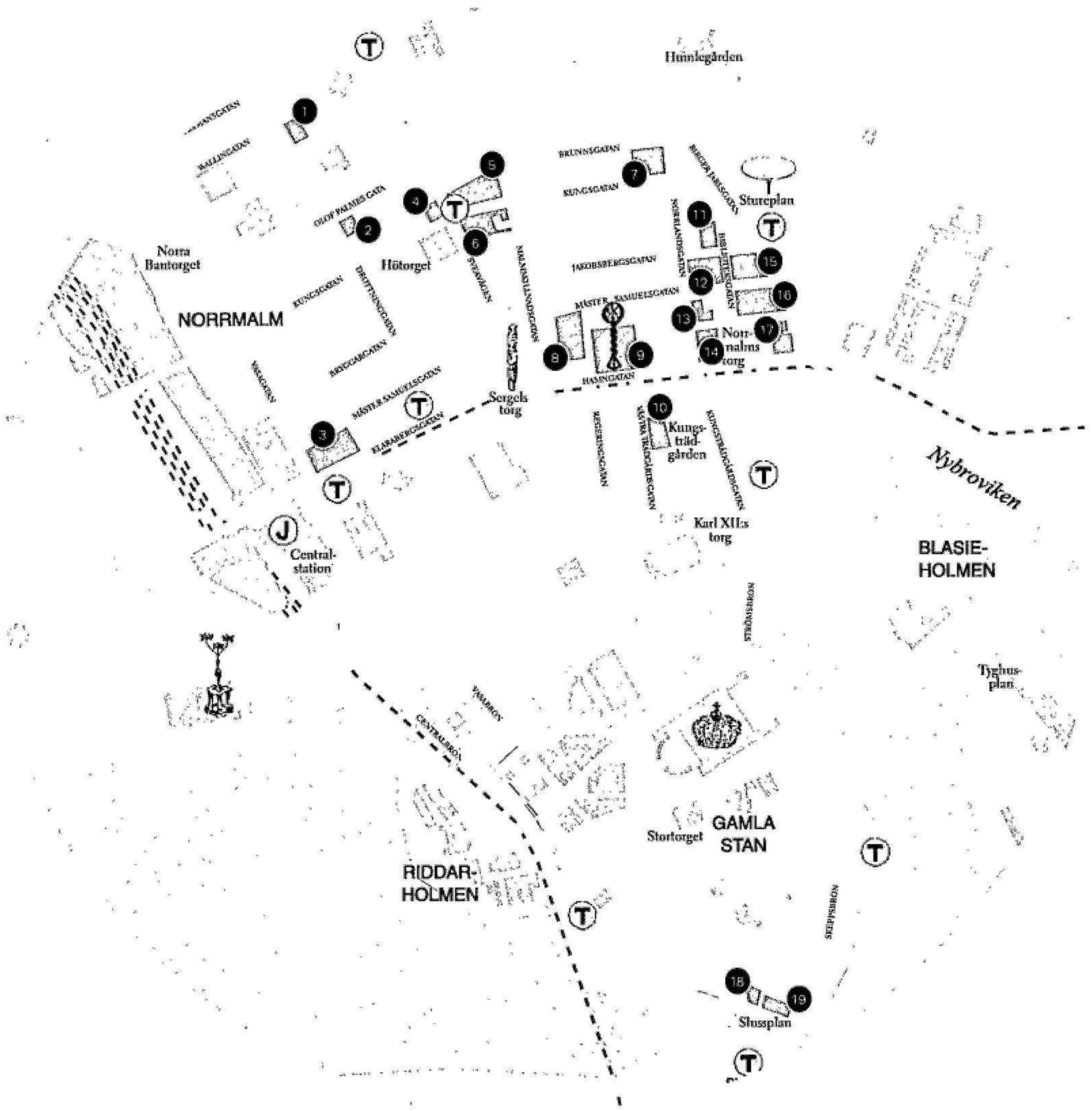
Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggn.-år	Taxeringsvärde 2024, mnkr	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE NK														
Förvaltningsområde NK Stockholm														
Hästen 19[1),8)] och 20[7),8)], Spektern 14[7),8)]	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	3 309,0	11 119	21 724	2 388	3 854			16		39 101
Förvaltningsområde NK Göteborg														
Inom Vallgraven 10:9[8)]	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	695,0	4 791	10 025	499	1 046			0		16 361
Förvaltningsområde Parkaden														
Hästskon 10[1),9)]	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsg. 29–33	4 921	1977	1964/95	473,6	1 832	202	715	11 523	21 514		1		35 787
Totalt Affärsområde NK		**18 316**			**4 477,6**	**17 742**	**31 951**	**3 602**	**16 423**	**21 514**	–	**17**		**91 249**
AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG														
Förvaltningsområde Göteborg														
Inom Vallgraven 3:2[10)]	Stora Nygatan 17, Lilla Drottninggatan 3	784	2016	1856/2022	65,0						1 239			1 239
Inom Vallgraven 12:10[11)]	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	334,3	10 393	3 278	589	914	1 275				16 449
Inom Vallgraven 12:11[11)]	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	2 138	1967/2010/11	1875/1929/30	253,2	1 823	1 709	0	393		779			4 704
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–8, Spannmålsgatan 19, Nils Ericsonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/2005/11	3 030,0	36 989	24 041	1 615	3 569			56		66 270
Nordstaden GA:5[12)]	Nordstadstorget med flera				276,1									–
Totalt Affärsområde Göteborg		**19 757**			**3 958,6**	**49 205**	**29 028**	**2 204**	**–**	**4 876**	**1 275**	**2 018**	**56**	**88 662**
TOTALT		**79 641**			**24 152,4**	**202 534**	**94 912**	**14 875**	**1 893**	**32 144**	**41 208**	**3 122**	**90**	**390 778**

För kartor och bilder se sidorna 112–114.

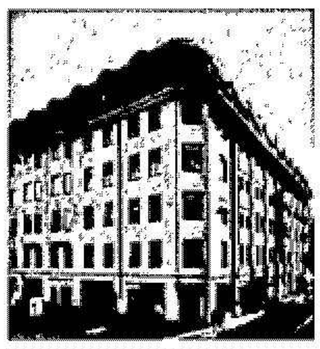
1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.
2) Fastigheten innehas genom arrende.
3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
4) Fastigheten är byggnadsminnesmärkt.
5) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
6) Orgelpipan 7 innehas med tomträtt. Avgälden efter den 31 oktober 2024 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark ingår med 556,0 mnkr.
7) Hästen 20 och Spektern 14 innehas med tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,6 mnkr årligen och är bunden till 30 april 2032. Avgälden för Spektern 14 är 1,4 mnkr årligen till och med 30 september 2025. Från 1 oktober 2025 uppgår avgälden till 1,2 mnkr årligen och är bunden till 30 september 2035. Taxeringsvärde för mark ingår med 70,0 mnkr.
8) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
9) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Hästskon 10 innehas med tomträtt. Avgälden efter den 31 augusti 2024 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark ingår med 137,3 mnkr. Del av uthyrbar yta ingår i NK-varuhuset i Stockholm.
10) Ägs av dotterbolaget Gbg Inom Vallgraven 3:2 AB.
11) Fastigheten är en del av det omfattande utvecklingsprojektet Johanna.
12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31 000 kvm.

20230402058844

Fastighetsbestånd Stockholm

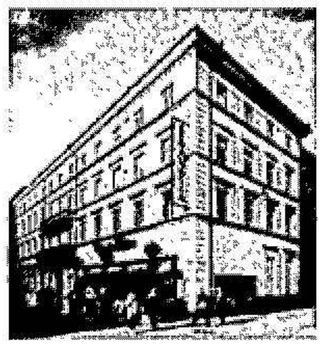


Fastighet/Byggår/Yta



1

Grönlandet Södra 11
Byggår: 1911
Yta: 9 126 kvm



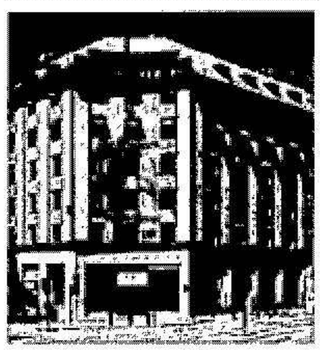
2

Svärdfisken 2
Byggår: 1851
Yta: 7 450 kvm



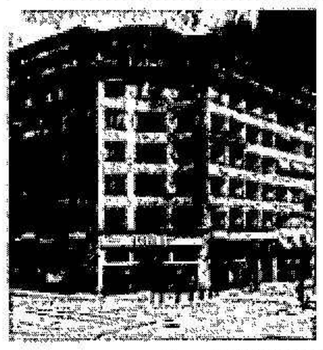
3

Orgelpipan 7
Byggår: 1964
Yta: 30 508 kvm



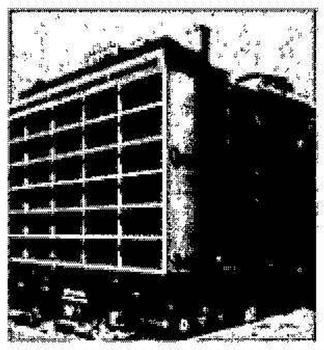
4

Hästhuvudet 13
Byggår: 1919
Yta: 6 935 kvm



5

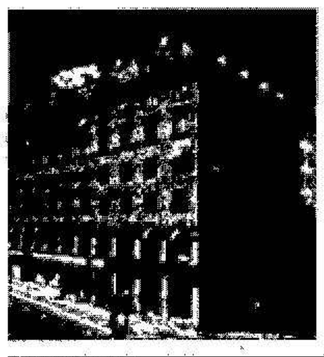
Oxhuvudet 18
Byggår: 1931
Yta: 29 469 kvm



6

Järnplåten 28
Byggår: 1958
Yta: 9 266 kvm

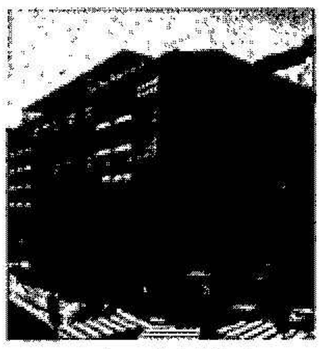
Fastighet/Byggår/Yta



7

Kåkenhusen 40
Byggår: 1926
Yta: 22 637 kvm

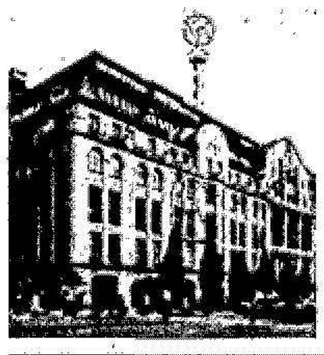
Fastighet/Byggår/Yta



8

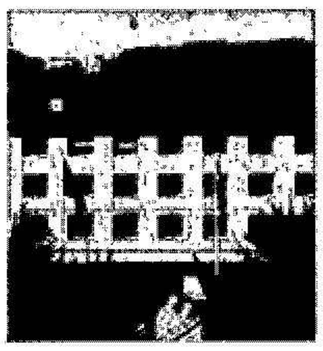
Hästskon 10
Byggår: 1964
Yta: 35 787 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



9

Hästen 19, 20 (NK)
Byggår: 1915
Yta: 39 101 kvm



10

Kungliga Trädgården 5
Byggår: 1984
Yta: 2 764 kvm



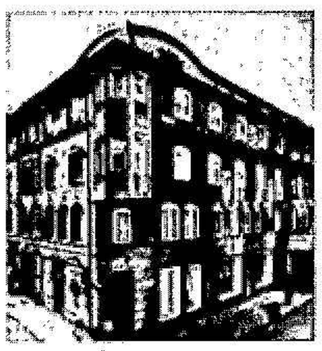
11

Vildmannen 7
Byggår: 1897/2023
Yta: 4 754 kvm



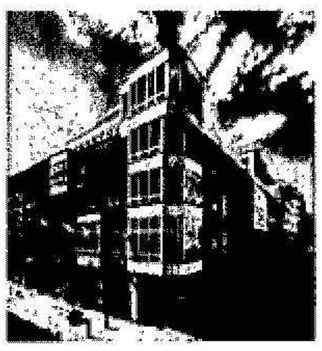
12

Kvasten 2
Byggår: 1987
Yta: 4 700 kvm



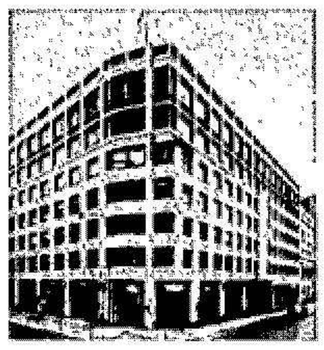
12

Kvasten 6
Byggår: 1917
Yta: 7 078 kvm



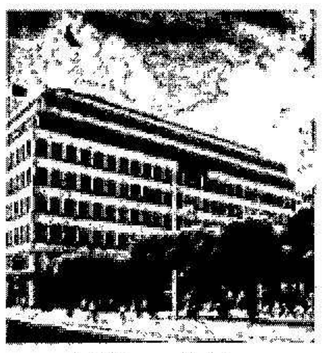
12

Kvasten 9
Byggår: 1978
Yta: 3 437 kvm



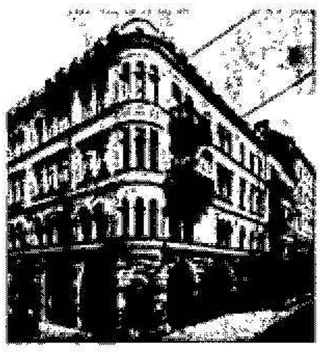
13

Skären 9
Byggår: 1984/2020
Yta: 13 769 kvm



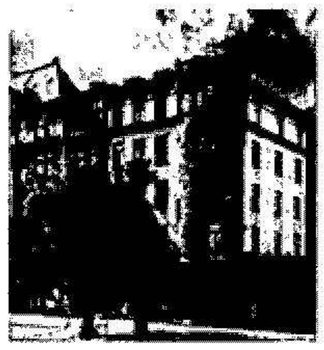
14

Packarhuset 4
Byggår: 1932
Yta: 15 366 kvm



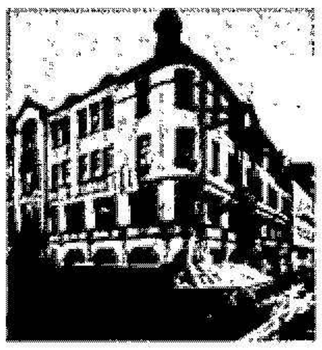
15

Pumpstocken 10
Byggår: 1865
Yta: 12 429 kvm



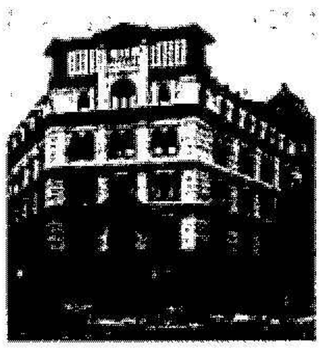
16

Rännilen 8
Byggår: 1900
Yta: 2 673 kvm



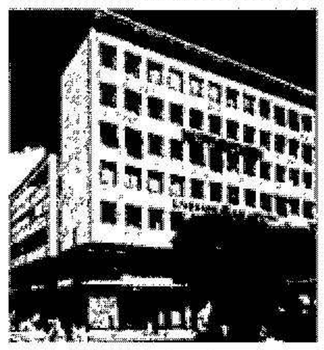
16

Rännilen 11
Byggår: 1902
Yta: 2 903 kvm



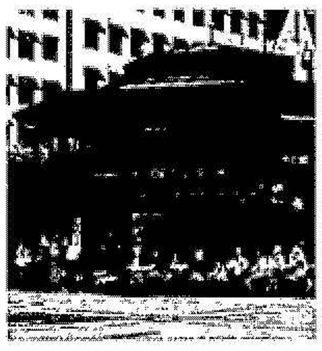
16

Rännilen 18
Byggår: 1888
Yta: 6 973 kvm



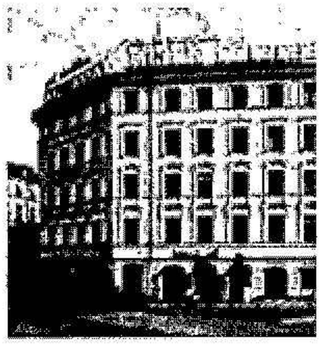
16

Rännilen 19
Byggår: 1902
Yta: 11 272 kvm



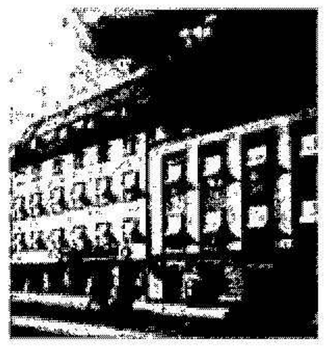
17

Norrmalm 2:63
Byggår: 1993
Yta: 194 kvm



18

Medusa 1
Byggår: 1878
Yta: 2 206 kvm

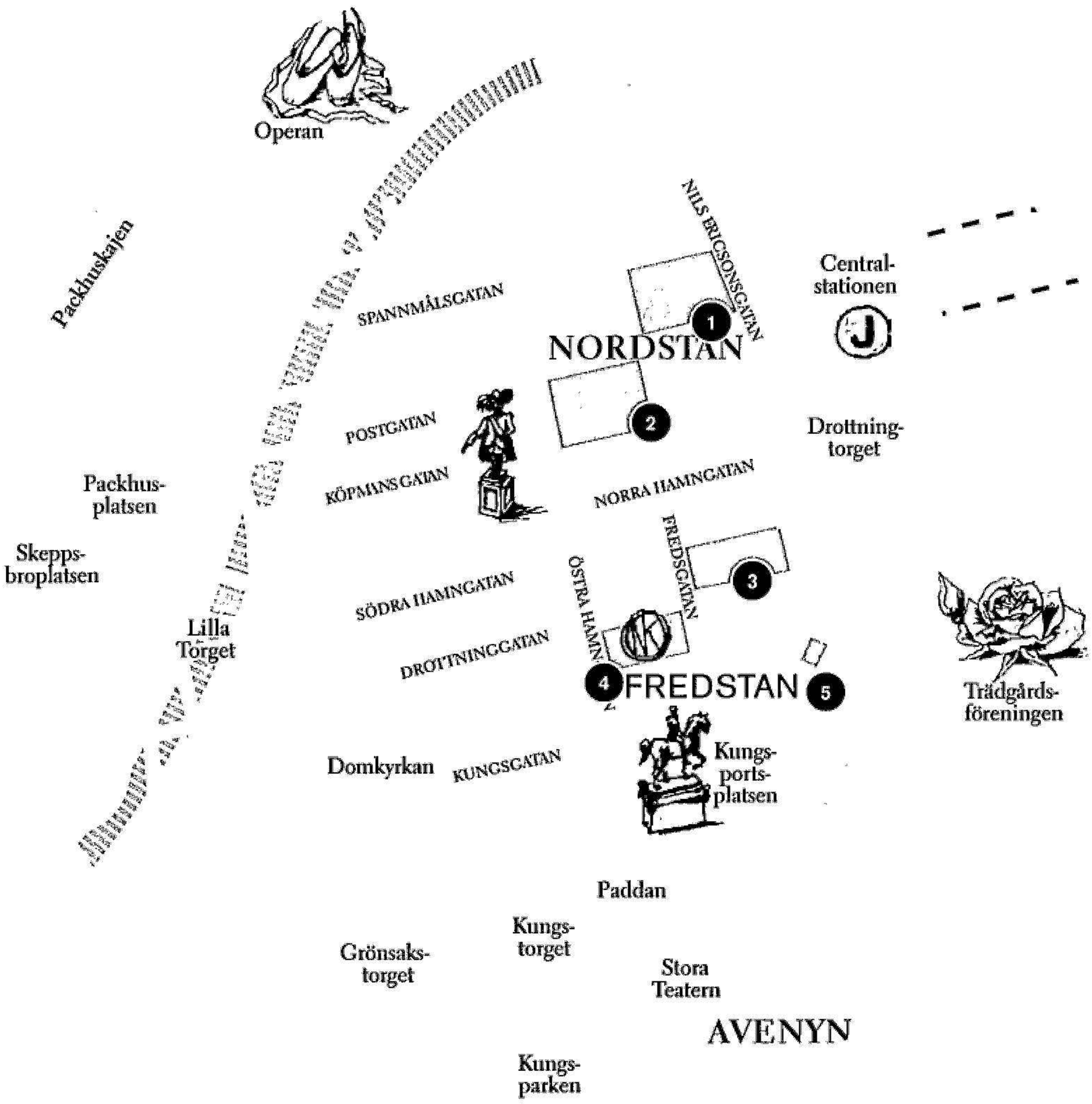


19

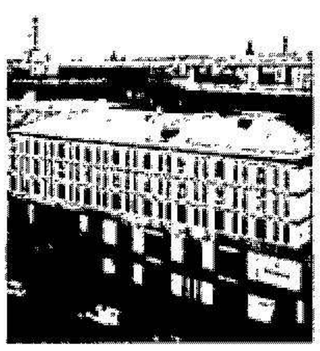
Achilles 1
Byggår: 1600-talet
Yta: 4 958 kvm

20250402058845

Fastighetsbestånd Göteborg

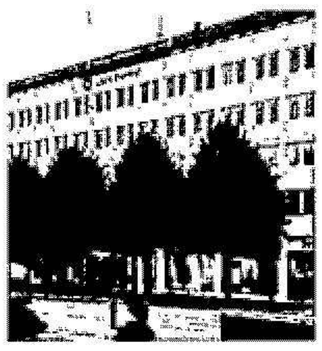


Fastighet/Byggår/Yta



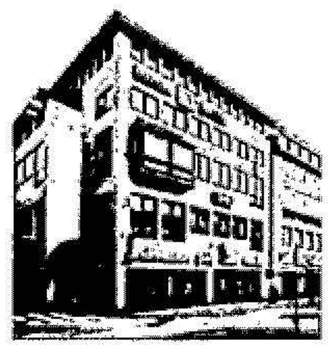
1

Nordstaden 8:24
(Femman)
Byggår: 1972/2011
Yta: 45 046 kvm



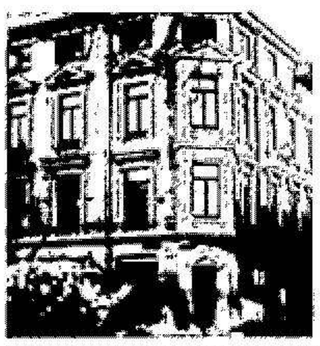
2

Nordstaden 8:24
(Fyran)
Byggår: 1972
Yta: 21 224 kvm



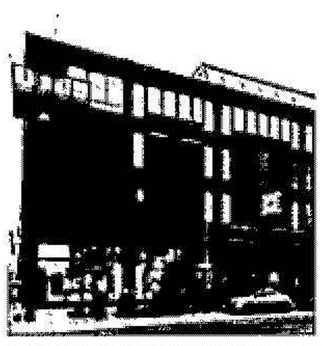
3

Inom Vallgraven 12:10
Byggår: 1975
Yta: 16 449 kvm



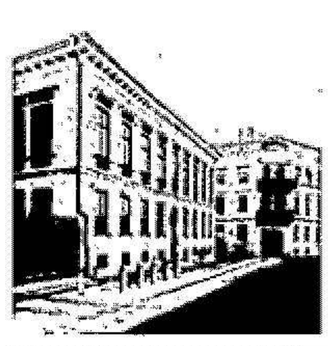
3

Inom Vallgraven 12:11
Byggår: 1875/1929/30
Yta: 4 704 kvm



4

Inom Vallgraven 10:9
(NK)
Byggår: 1964
Yta: 16 361 kvm



5

Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856/2022
Yta: 1 239 kvm

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)

E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: hufvudstaden.se
Organisationsnummer: 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm

Stockholm (Huvudkontor)

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00

Göteborg

Kyrkogatan 54
411 08 GÖTEBORG
Besöksadress: Kyrkogatan 54

Telefon: 031-710 21 00

Cecil Coworking AB

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Norrlandsgatan 10

Telefon: 08-762 94 00
E-post: info@cecilcoworking.se
Hemsida: cecilcoworking.se
Organisationsnummer: 559242-1506

NK Retail AB

Box 7152
103 88 STOCKHOLM
Besöksadress: Västra Trädgårdsgatan 8

Telefon: 08-629 20 00
E-post: nkretailkundservice@nkretail.se
Hemsida: nk.se
Organisationsnummer: 559268-4103

Parkaden AB

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 47–55

Telefon: 08-762 92 00
E-post: info@parkaden.se
Hemsida: parkaden.se
Organisationsnummer: 556085-3599

NK-varuhusen

NK Stockholm
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Hamngatan 18–20

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: nk.se

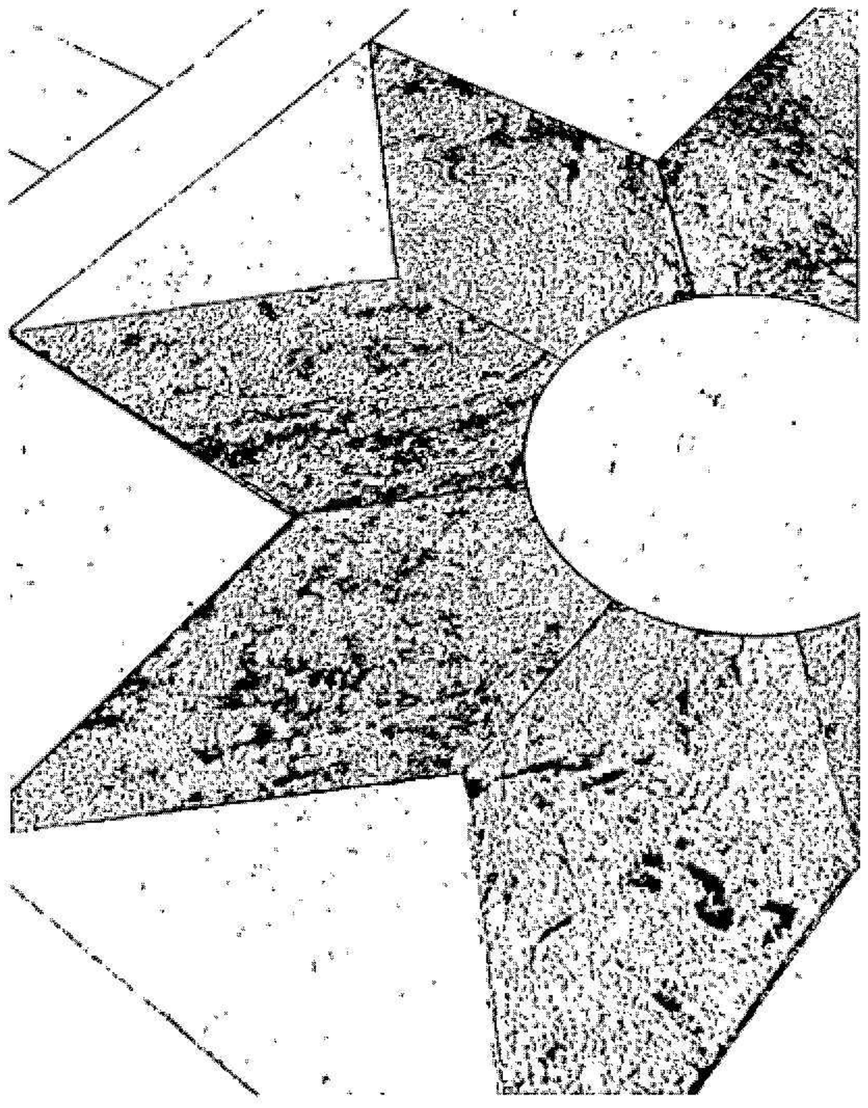
NK Göteborg
NK 101
411 09 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: nk.se

Varumärken inom koncernen

Produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med Hufvudstaden. Fotograf: Maria Cruseman, Pao Duell, Erik G Svensson, Dan Sjunnesson och Jonatan Jungebrant.

20250402058:46



HUFVUDSTADEN

hufvudstaden.se