HUMLEGÅRDEN

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Humlegården Fastigheter AB (publ), org.nr 556682-1202, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 8 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm 2024-06-18

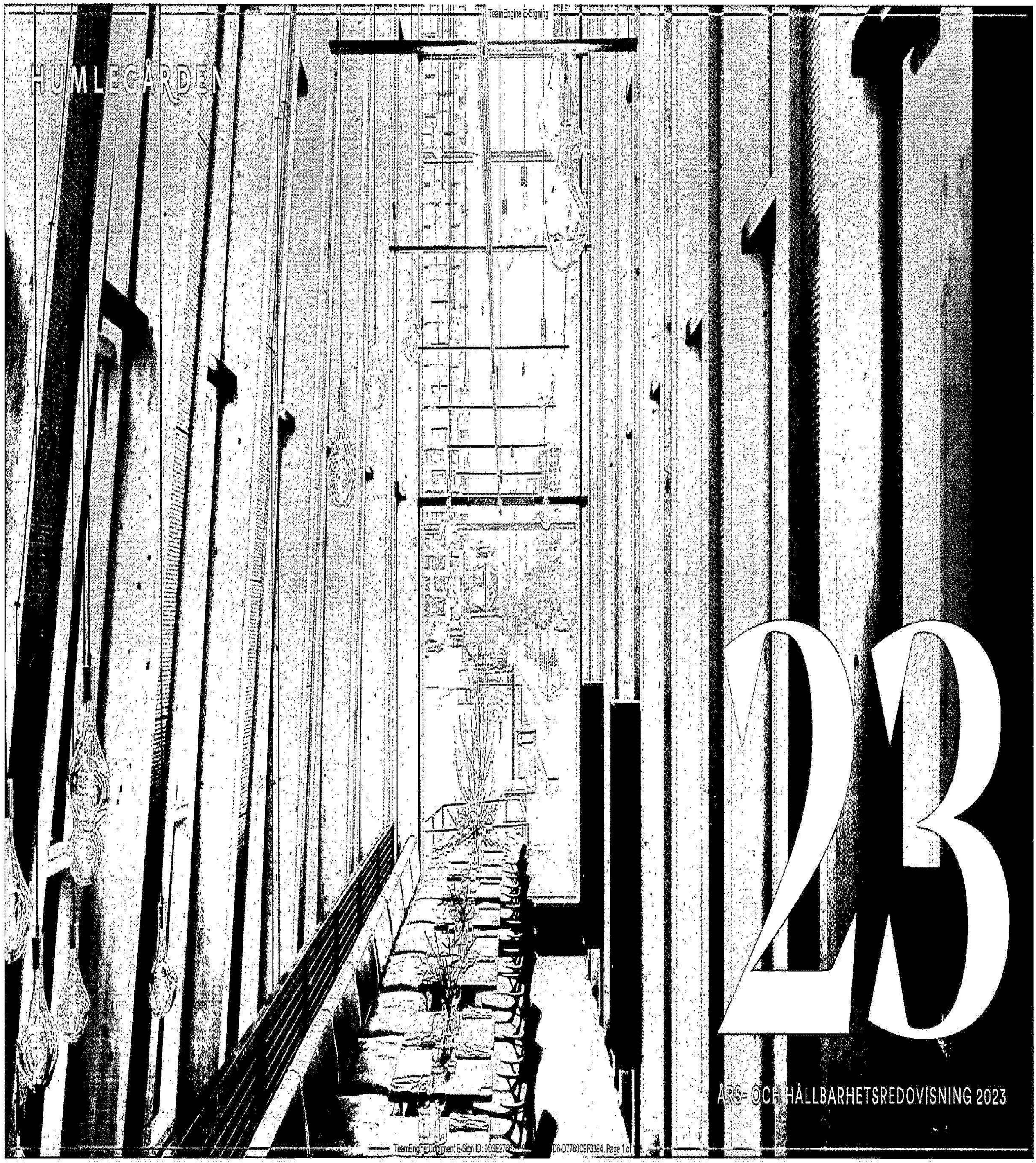
Anneli Jansson

23

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

20240628361130

TeamEngine E-Signing



TeamEngine Document E-Sign ID: 303E276B-[illegible]D8-D7760C9F3394. Page 1 of [illegible].

20240628361S1

TeamEngine E-Signing

Inledning

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

Verksamheten

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

Hållbarhetsrapport

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

Finansiella rapporter

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

Styrning

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

Övrigt

Fastighetsförteckning 97
Flerårsöversikt 102
Definitioner 104
Kontaktinformation 106

Brunswick 17
Cederquist 19
Norrgavel 23
Origo 26
Humlegården Summit 28

Innehåll

Framsida: restaurang Rummel på Norra Stationsgatan i Hagastaden.

TeamEngine Document E-Sign ID: 003E2758-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 2 of 108.

TeamEngine E-Signing

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

Antal anställda
91
2022: 93

Antal fastigheter
60
2022: 59

Fastighetsvärde
38,2 mdkr
2022: 39,7 mdkr

Uthyrningsbar yta
512 000 kvm²
2022: 508 000 kvm

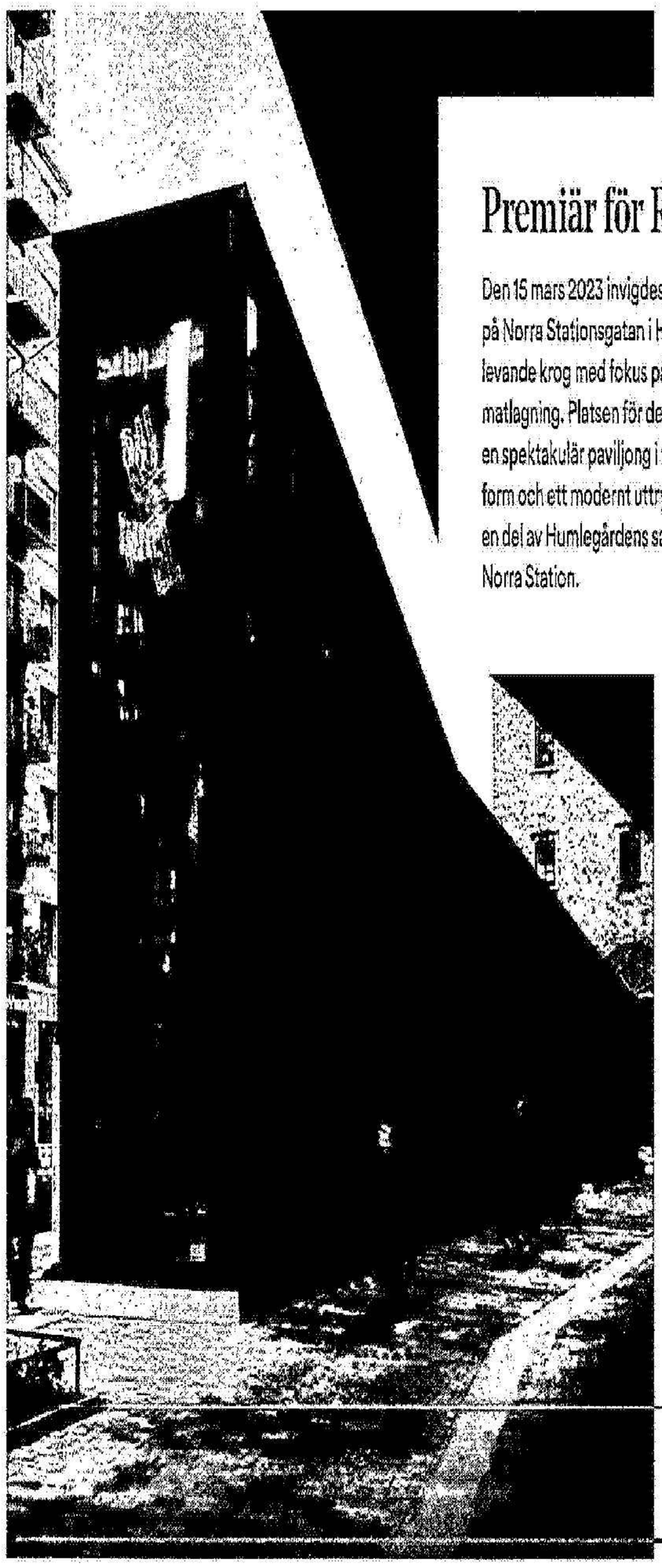
TeamEngine Document E-Sign ID: 0[illegible]

20240628361 32

Händelser under året

Bäst i branschen

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



Premiär för Rummel

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

Standard & Poor's stärkte Humlegårdens betyg

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

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 4 of 106.

TeamEngine E-Signing

Inflyttningen påbörjades i Origo

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

Ramverk för hållbarhetslänkad finansiering

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

Humlegården välkomnade Brunswick Real Estate

Den nordiska fastighetsinvesteraren Brunswick ville skapa en dynamisk mötesplats där såväl medarbetare som samarbetspartners och intressenter kan samlas. Valet föll på Humlegården Fastigheter och en karaktärsfull lokal om cirka 1 600 kvm på Brunnsgatan 2 i Stockholm.

TeamEngine Do

20240628361135

Humlegården bibehåller starka nyckeltal och hög kreditvärdighet

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

Under hösten 2023 bröt de allra flesta centralbanker i västvärlden lämnade styrräntor oförändrade och tände på takten på de penningpolitiska åtstramningar som präglat de finansiella marknaderna de senaste två åren nådde sin topp. Styrräntorna verkar ha uppnått tillräckliga nivåer för att få inflationen under kontroll, även om ytterligare räntehöjningar kan komma om inflationssiffrorna så kräver. Konjunkturen förväntas bli svag i Europa under 2024. Det pågående kriget i Mellanöstern adderar till en redan spänd geopolitiskt läge med ekonomiska risker kopplade till bland annat energiförsörjning, även om påverkan hittills varit måttlig.

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

”Vi märker en tydlig förflyttning, där de lokalsökande bolagen rör sig mot kontor med högre kvalitet och de bästa lägena.

TeamEngine Document E-Sign ID: 9D3E2756-EE9B-4918-

TeamEngine E-Signing

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

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

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

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

Finansiell styrka skapar möjligheter

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

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

En robust position och starkt förvaltningsresultat

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

Hyresintäkter

1892 mkr

2022: 1 726 mkr

Förvaltningsresultat

1002 mkr

2022: 959 mkr

Substansvärde

21,7 mdkr

2022: 22,9 mdkr

Andel grön finansiering

100%

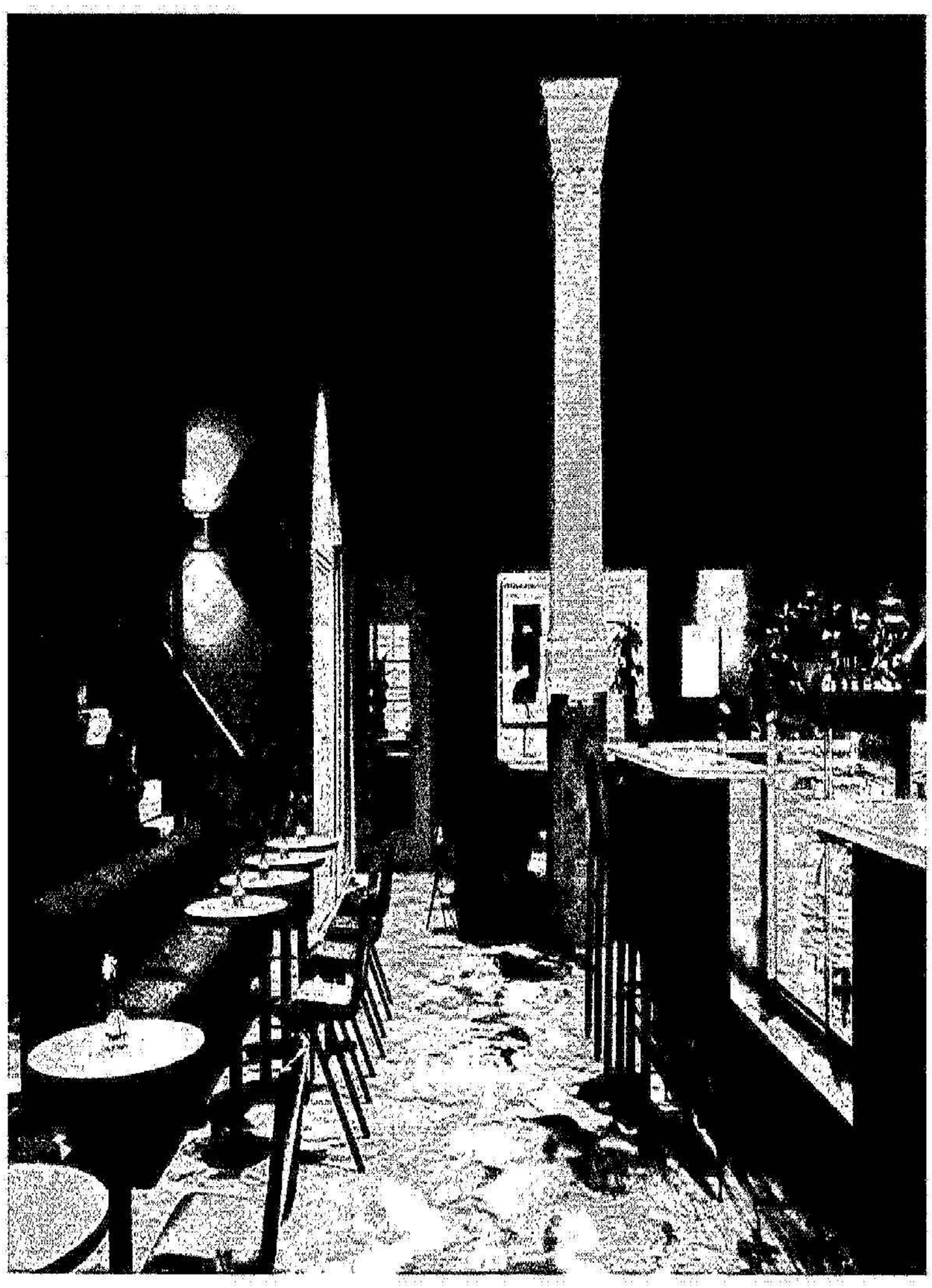
2022: 100%

Origo, beläget i mötet mellan Solna och Sundbyberg, slog upp portarna i slutet av 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2758-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 7 of 108.

20240628361 34

TeamEngine E-Signing



Humlegårdens kontor i T-House vid Engelbrektsplan.

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

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

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

Hållbar finansiering och cirkulära principer

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

Under 2023 lanserade vi ett hållbarhetslänkat ramverk kopplat till vår finansiering, där tre centrala nyckeltal ingår. Dessa så kallade KPI:er är även en del i vår långsiktiga plan för att bli klimatneutrala. Vi ska halvera CO_2e utsläpp från investeringar och nybyggnation till 2030 i enlighet med SBTi scope 1–3. Vi ska minska energianvändningen i fastigheterna med 32 procent till 2030. Vi har nu också satt upp som mål att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer år 2030. Som vi förstår är vi det första fastighetsbolaget i Europa som inkluderar just cirkularitet som ett mätbart nyckeltal.

I januari 2024 genomförde vi vår första emission av en obligation under det nya ramverket. Vi är det andra fastighetsbolaget i Norden som emitterar en hållbarhetslänkad obligation.

I vår klimatfärdplan är övergången till en cirkulär ekonomi ett av våra viktigaste fokusområden. Förutom att det leder till minskad klimatpåverkan och lägre kostnader så bidrar arbetet även till mer flexibla och långlivade fastigheter – och hjälper våra kunder att skapa attraktiva och hållbara arbetsmiljöer. Under året har vi påbörjat implementeringen av detta nya arbetssätt i flera av våra ombyggnadsprojekt, däribland etableringen av Brunswick Real Estates nya kontor vid Engelbrektsplan. Här har vi fokuserat på att behålla och återbruka så mycket material som möjligt. Att nya material och lösningar ska kunna demonteras för att återbrukas eller återvinnas i framtiden är även det en viktig del av strategin. Liksom att välja material och komponenter med lång livslängd som är enkla att underhålla. Inflyttningen påbörjades strax efter årsskiftet och resultatet av arbetet innebär en minskad klimatpåverkan med 45 procent jämfört med en lokalanpassning som utförs på ett mer traditionellt sätt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 9D3E2756-EE9B-4918-86D8-D7760C9F3394. Page 6 of 108.

TeamEngine E-Signing

”

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

Aktiv dialog med våra kunder

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

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

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

Origo – hyr mindre och få mer

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

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

Omtanke om medarbetare, kunder och samhälle

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

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

Stockholm i mars 2024

Anneli Jansson
Verkställande direktör

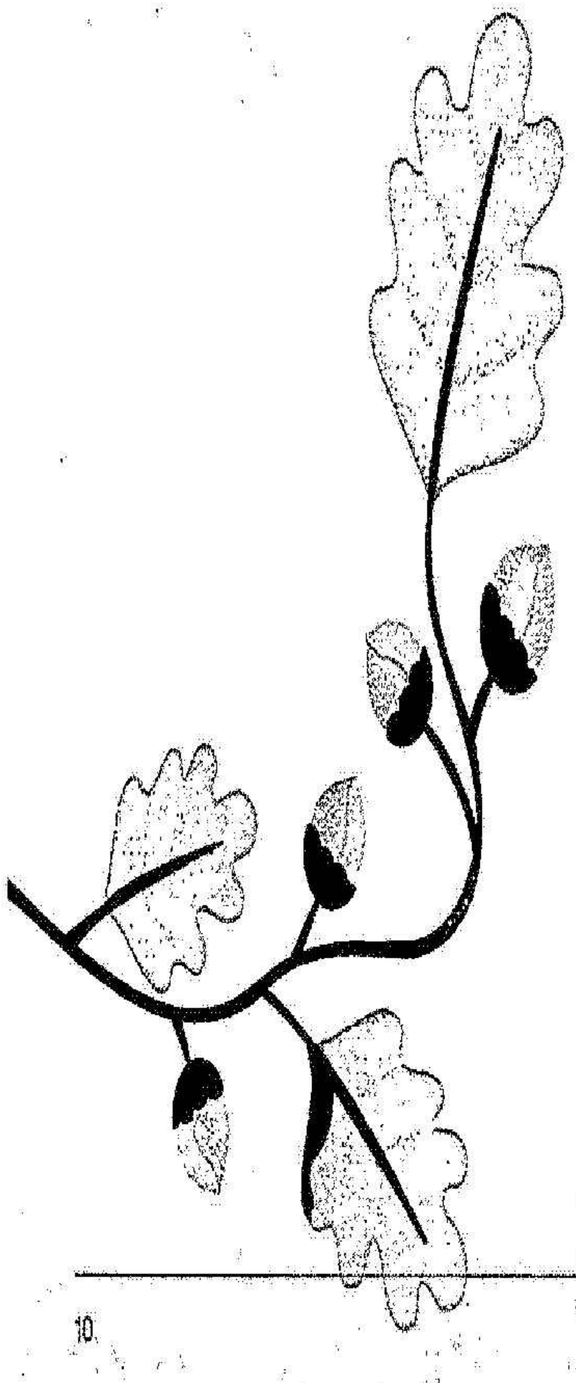
TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2758-EE95-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 9 of 198.

20240628361325

TeamEngine E-Signing

Humlegården som investering

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



Fyra anledningar att investera i Humlegården:

1. En välpositionerad fastighets- och projektportfölj i attraktiva lägen i Stockholm.
2. En väldiversifierad och kreditvärdig kundbas och väl spridda förfall i kontraktsportföljen.
3. En stark finansiell ställning med fokus på kassaflödet, stark rating och långsiktiga ägare.
4. Ett tydligt fokus på hållbarhet och 100 procent grön finansiering.

Uthyrningsbar yta
512 tkvm

Antal kunder
480 st

Belåningsgrad
32,5 %

Andel miljöcertifierad LOA
100 %

Antal fastigheter
60 st

Genomsnittlig löptid
4,1 år

Rating (S&P)
BBB+

Grön finansiering
100 %

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 10 of 108.

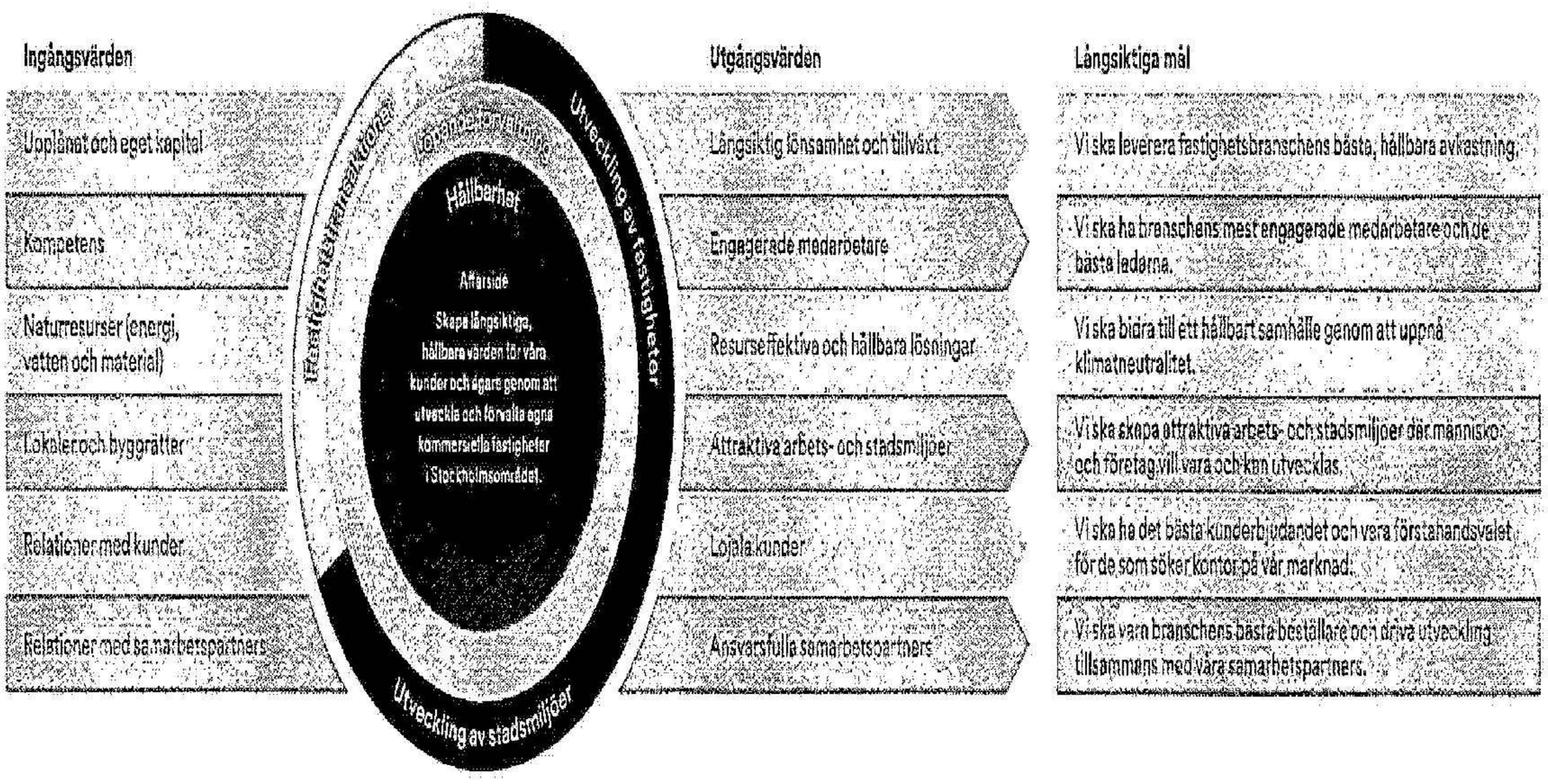
Verksamheten

20240628361 36

TeamEngine E-Signing

Mål, strategier och värdeskapande

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



Så skapar vi värde

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

Vår vision – Stockholms mest älskade fastighetsbolag

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

För en hållbar utveckling

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7750C9F3394. Page 12 of 108.

TeamEngine E-Signing

Mål och måluppfyllelse

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

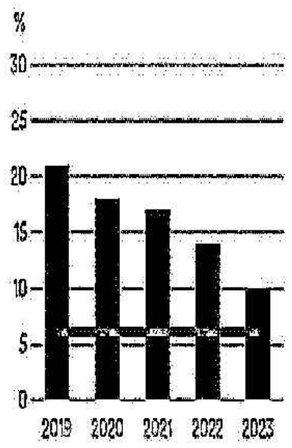
Lönsamhet och tillväxt

Förändring substansvärde, %

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

Utfall

10%



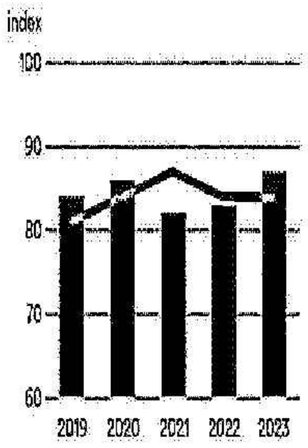
Medarbetare

Engagemangsindex

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

Utfall

87

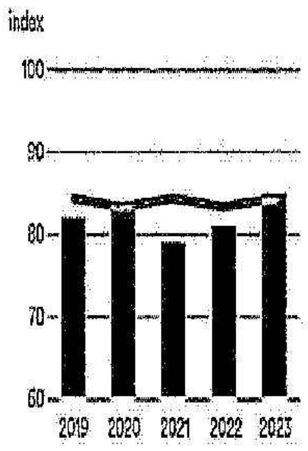


Ledarskapsindex

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

Utfall

85



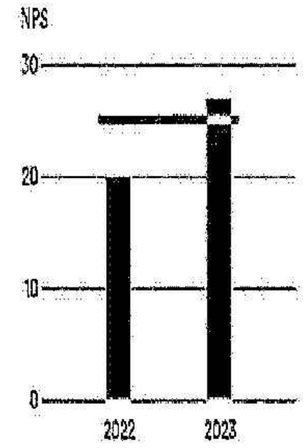
Kund

NPS

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

Utfall

27



— Mål

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 13 of 108.

20240628361537

TeamEngine E-Signing

Hållbarhet

Växthusgasutsläpp, kg CO_2-e /kvm

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

Energiprestanda totalt (kWh/kvm), %

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

Cirkulära principer

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

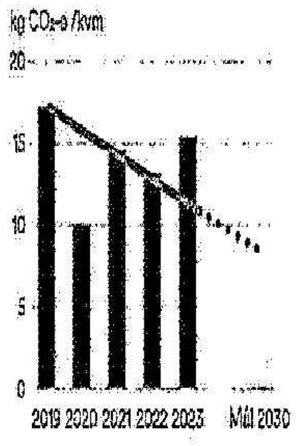
Miljöcertifieringar[1], %

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

[1] Inkluderar pågående certifieringar.

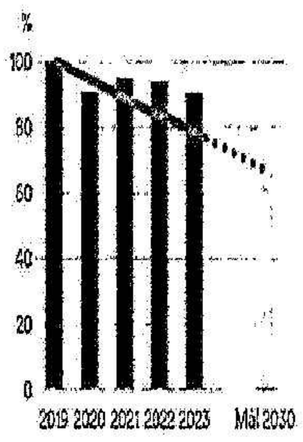
Utfall

-10%



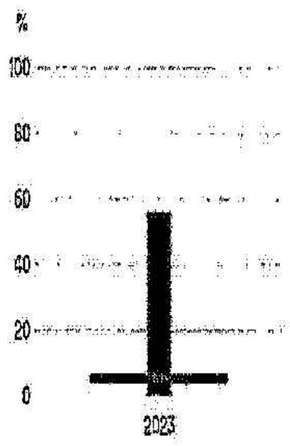
Utfall

-9%



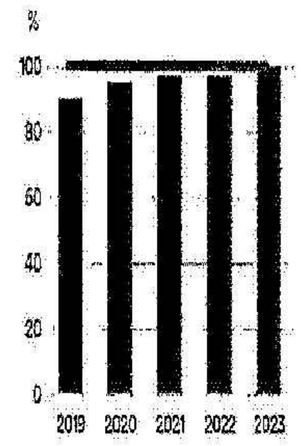
Utfall

56%



Utfall

100%



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

Läs mer om målen på sidorna 40–41.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2755-EE9B-4918-85D6-D7760C9F3384, Page 14 of 108.

TeamEngine E-Signing

Hållbarhet som strategisk prioritering

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

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

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

Förberedelser inför kommande regelverkskrav

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

Kunder, medarbetare och leverantörer i fokus

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

Mot klimatneutralitet 2045

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-66D6-D7760C9F3394, Page 15 of 108.

20240628361138

Signerad av: Sabina Jonestrand
Signeringstidpunkt: 2024-03-26 08:39:39 CET
Signerat med Penneo E-Signering

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

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

Vilka är Humlegårdens viktigaste prioriteringar inom hållbarhetsområdet?

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

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

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

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

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

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

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

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

EE9B-4918-96D6-D7760C9F3394. Page 16 of 108.

Cirkularitet i fokus på Brunswicks nya kontor

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

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

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

Följ med i vår vardag

Nyheter och aktuella satsningar under 2023.

20240628361139

TeamEngine E-Signing

En diversifierad kundbas

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

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

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

Antal kunder

480

varav de tio största står för

35 % (35)

Den totala uthyrningen uppgick till cirka

21 000 kvm (25 000)

vilket motsvarar i årshyra

105 mkr (111)

Hyresvärdet per 31 december 2023 uppgick till

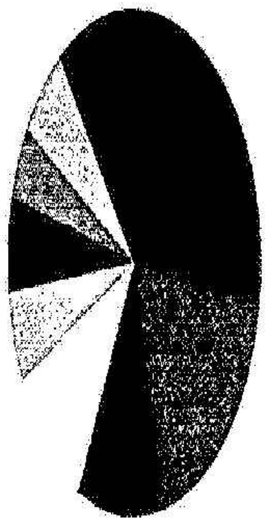
2 056 mkr (1 881)

varav kontorens andel uppgick till

84 % (84)

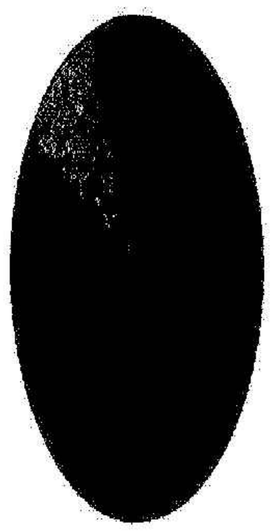
De tio största hyresgästerna 2022

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



Branscher (kontrakterad årshyra)[1]

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



Hyresvärde per lokaltyp[1]

- Kontor 1728 mkr, 84%
- Butik/Restaurang 129 mkr, 6%
- Övrigt 199 mkr, 10%

[1] Exklusive parkering

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 18 of 108.

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

Följ med i vår vardag

Nyheter och aktuella satsningar under 2023.

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

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

Läs mer om Cederquists satsning på kontoret på humlegarden.se

20240628361140

TeamEngine E-Signing

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

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

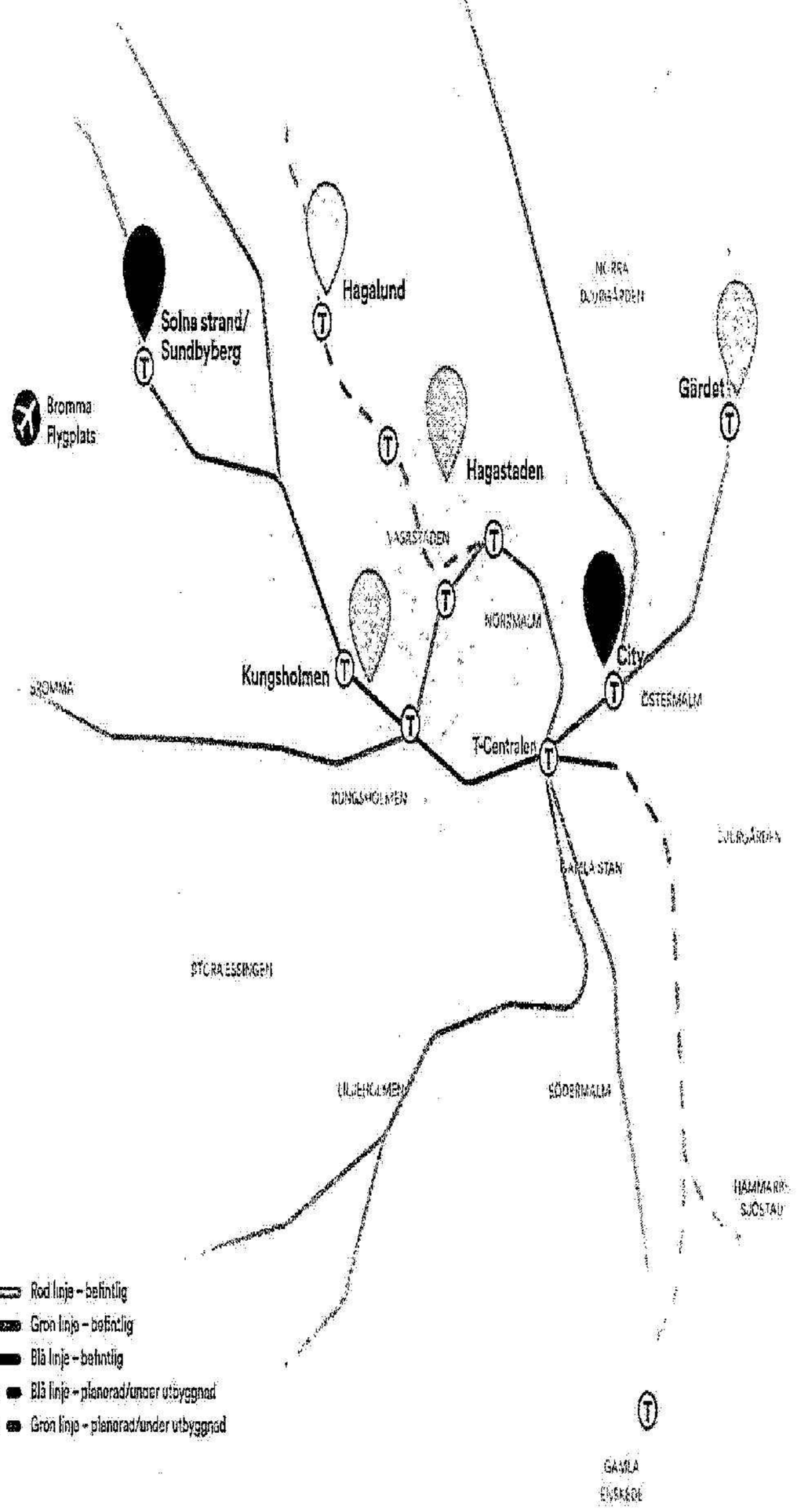
Närhet till spårbunden trafik

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

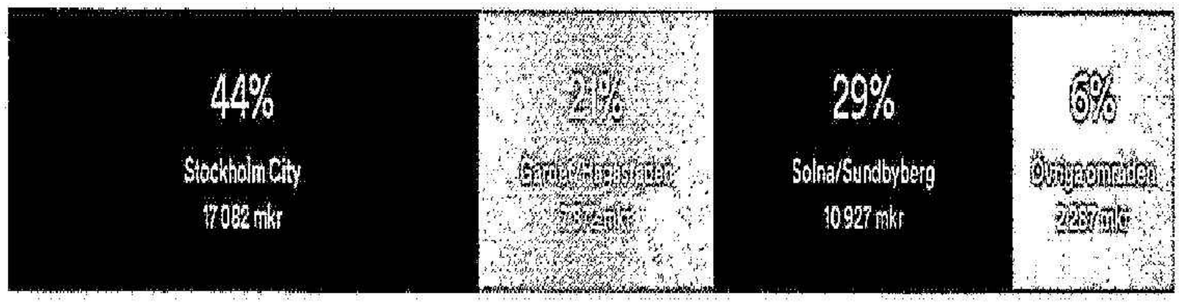
Utbyggnaden av den gröna linjen höjer attraktionskraften i områdena längs med den nya sträckningen för såväl bostäder som kontor. Tre nya stationer etableras: Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Arbetet påbörjades under 2020 och byggtiden är cirka åtta år.

”

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



Marknadsvärde per område

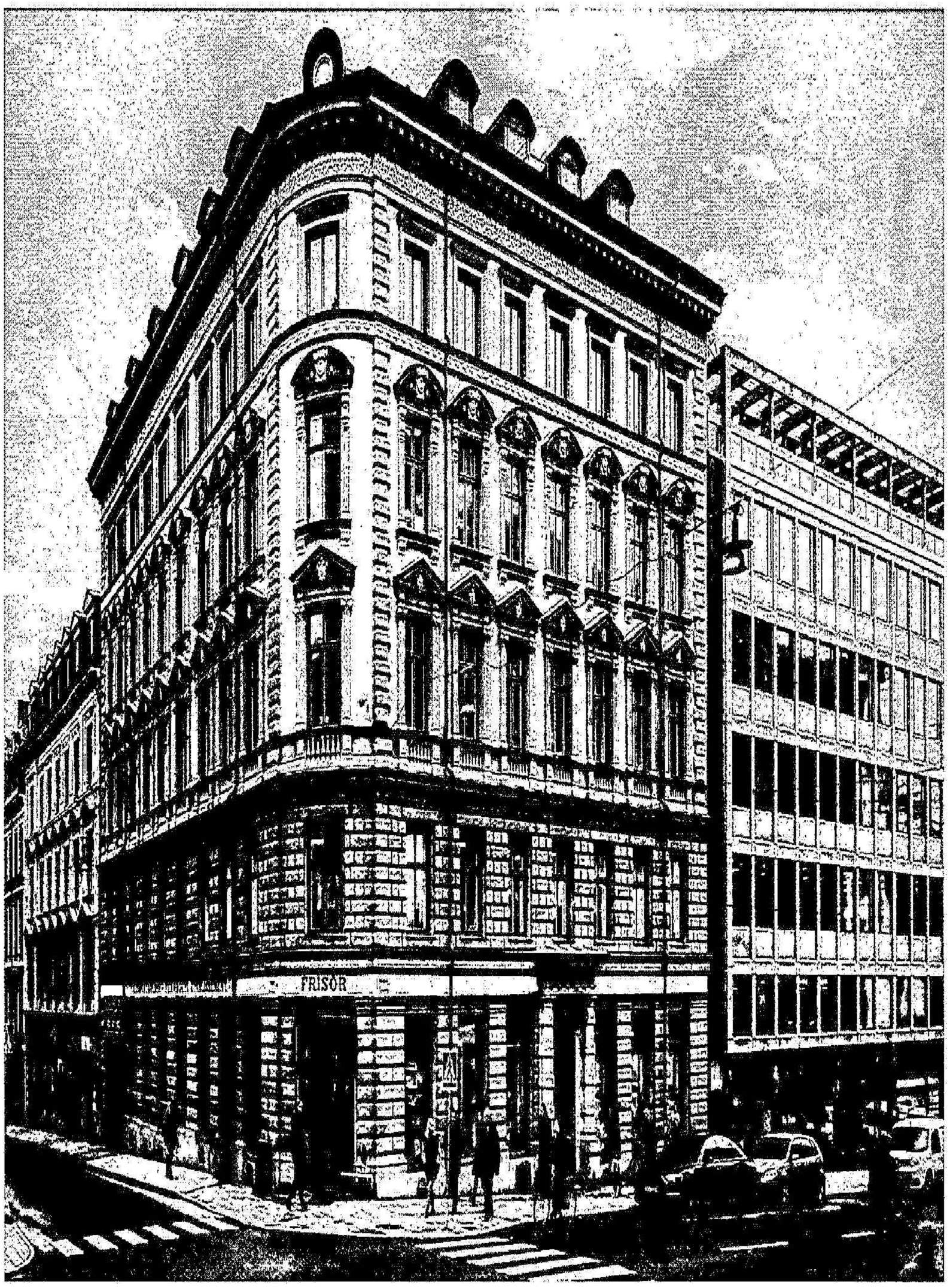


TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 20 of 108.

TeamEngine E-Signing

Våra fastigheter

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



Fastigheten Humlegården 60 på Linnégatan i Stockholm.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 21 of 108.

20240628361441

TeamEngine E-Signing

Förvaltning

Dedikerade husteam

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

Regelbundna kundundersökningar

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

Digital plattform förenklar kundernas vardag

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

Ständig utveckling och förvaltning

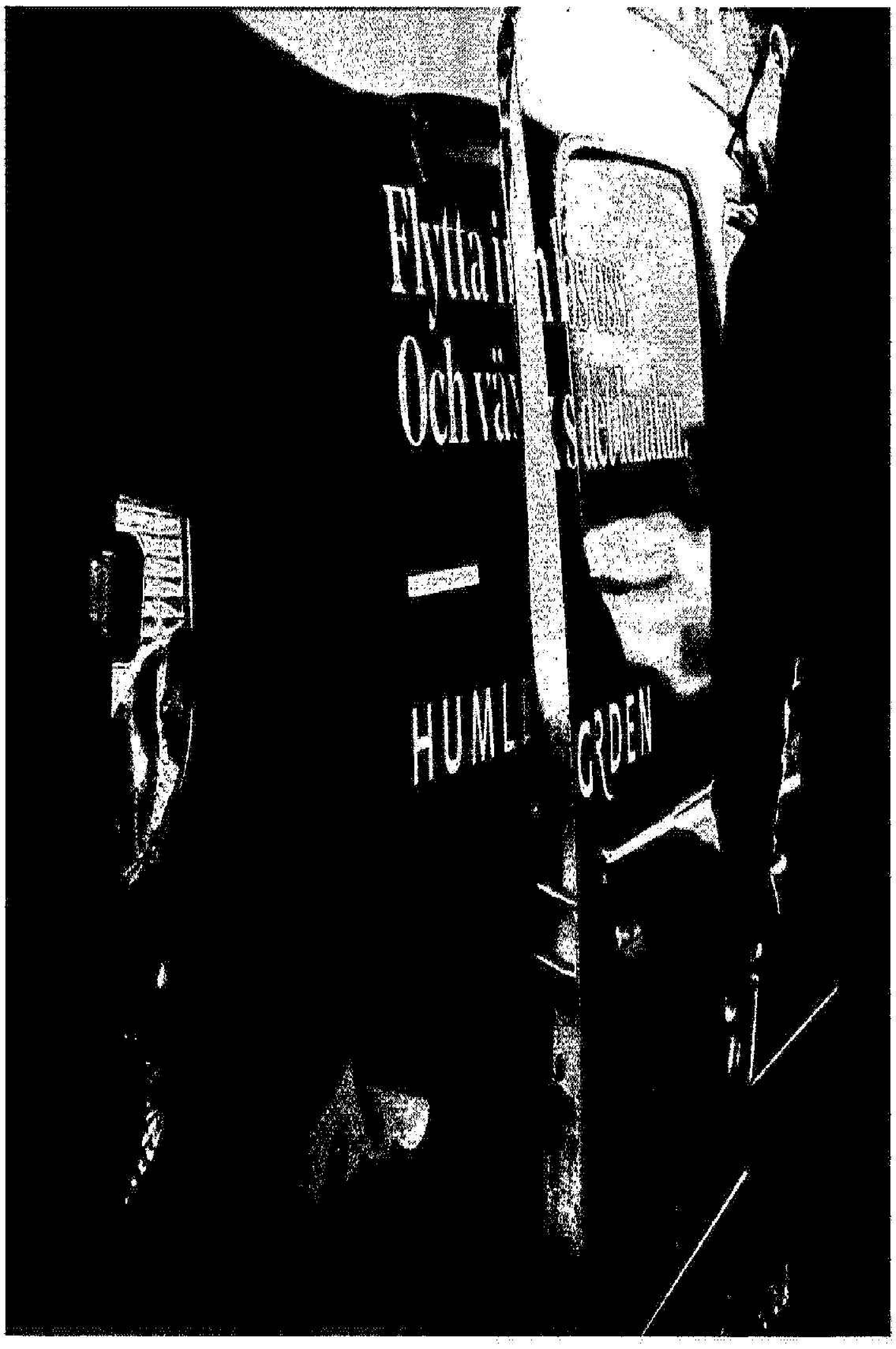
Vi vill skapa platser där man vill vara och dit man vill återkomma. En central del i vårt arbete handlar om att ta hand om äldre byggnader och bevara dess kvaliteter, samtidigt som de med varsam hand anpassas för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet. Vi genomför årligen flera små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

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

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

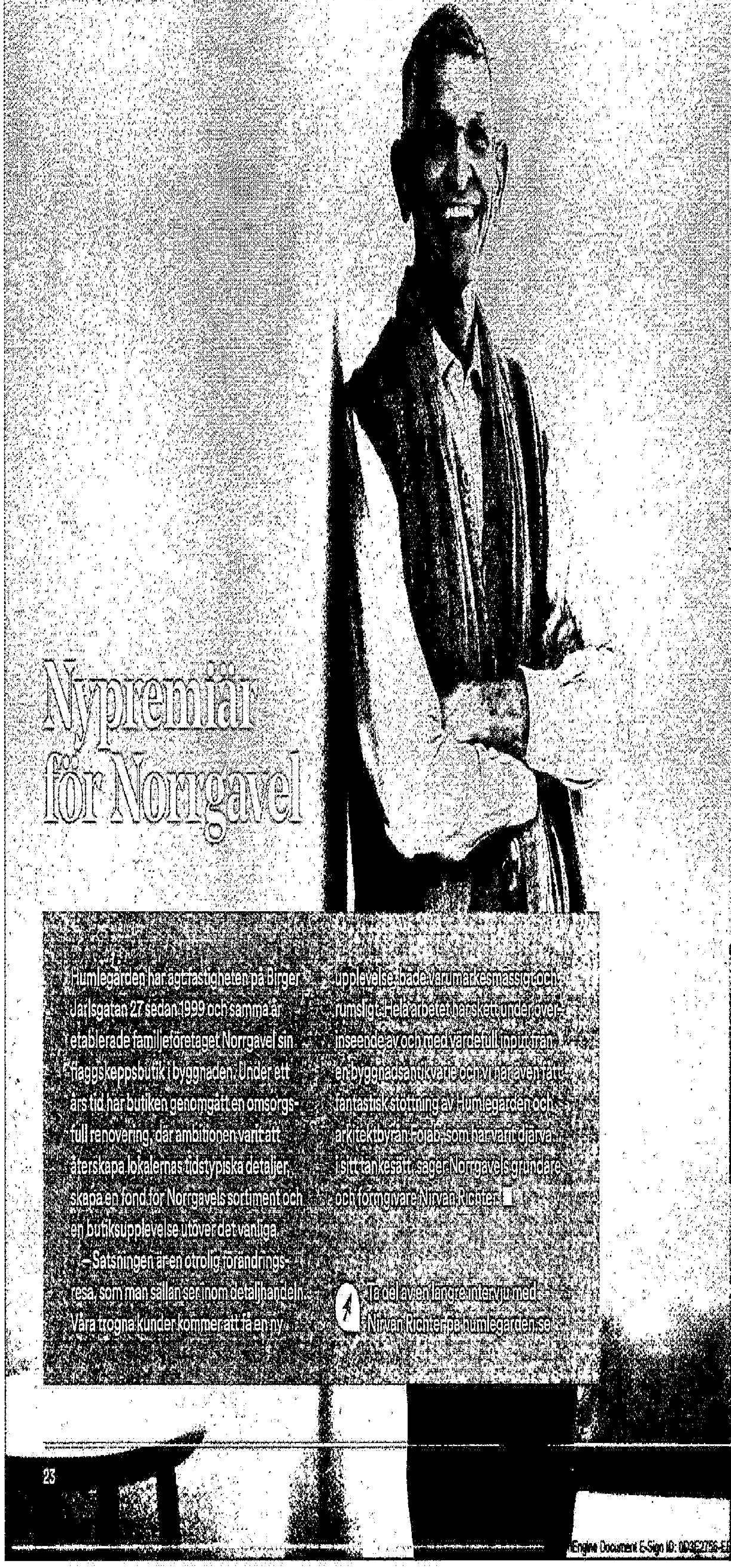
I Hagalund har vi påbörjat renoveringen av en byggnad från 1902 som ursprungligen uppfördes som skola, ett arbete där vi återskapar ursprungliga detaljer som får fastigheten att återfå sin forna glans.

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



TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4916-86D6-D7750C9F3394. Page 22 of 108.

TeamEngine E-Signing

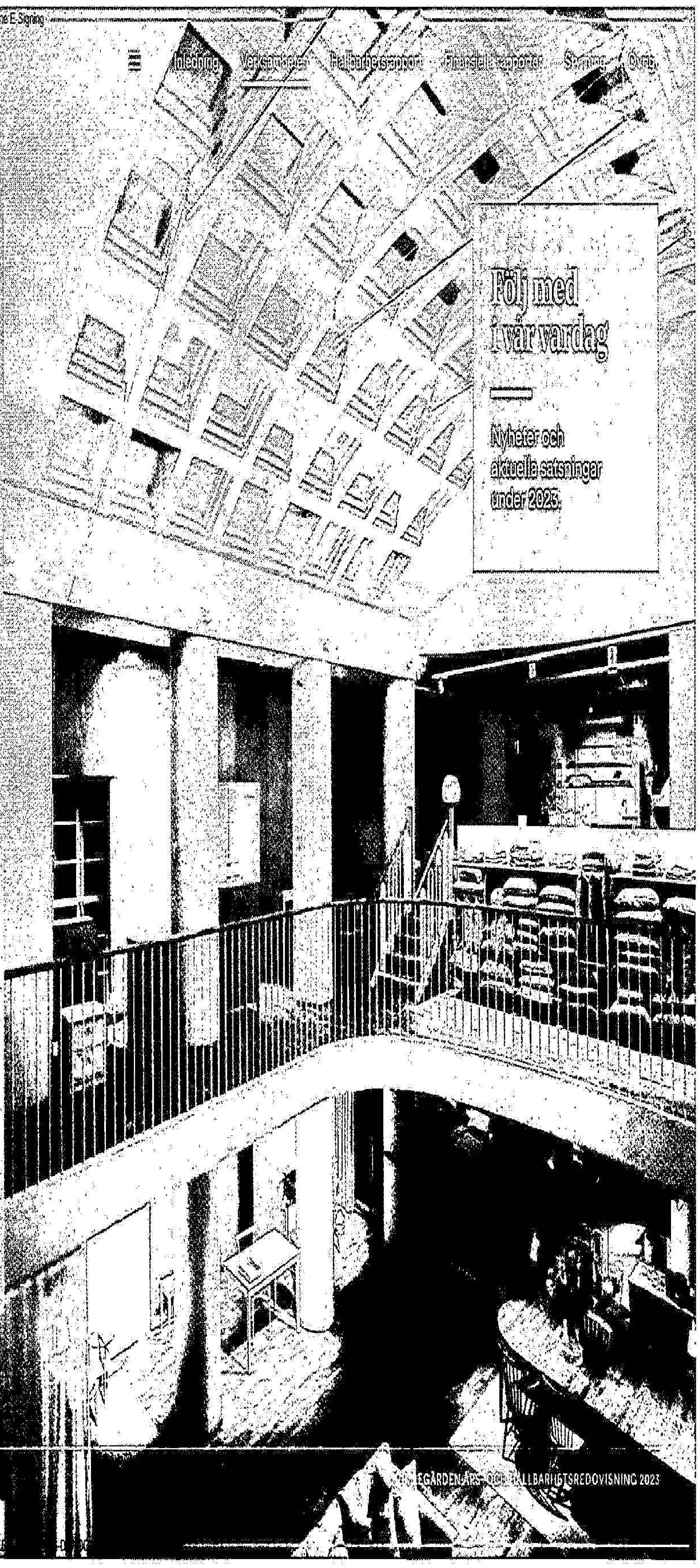


Nypremiär för Norrgavel

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

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

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



Följ med i vår vardag

Nyheter och aktuella satsningar under 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-E

2024062836142

TeamEngine E-Signing

Projekt

Ett attraktivt kunderbjudande

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

Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade. Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som löpande kan startas inom den kommande 10–15-årsperioden. Det är viktigt för att kunna skapa och säkerställa bolagets framtida avkastning. Vid årsskiftet uppgick projektvolymen till 1 380 mkr.

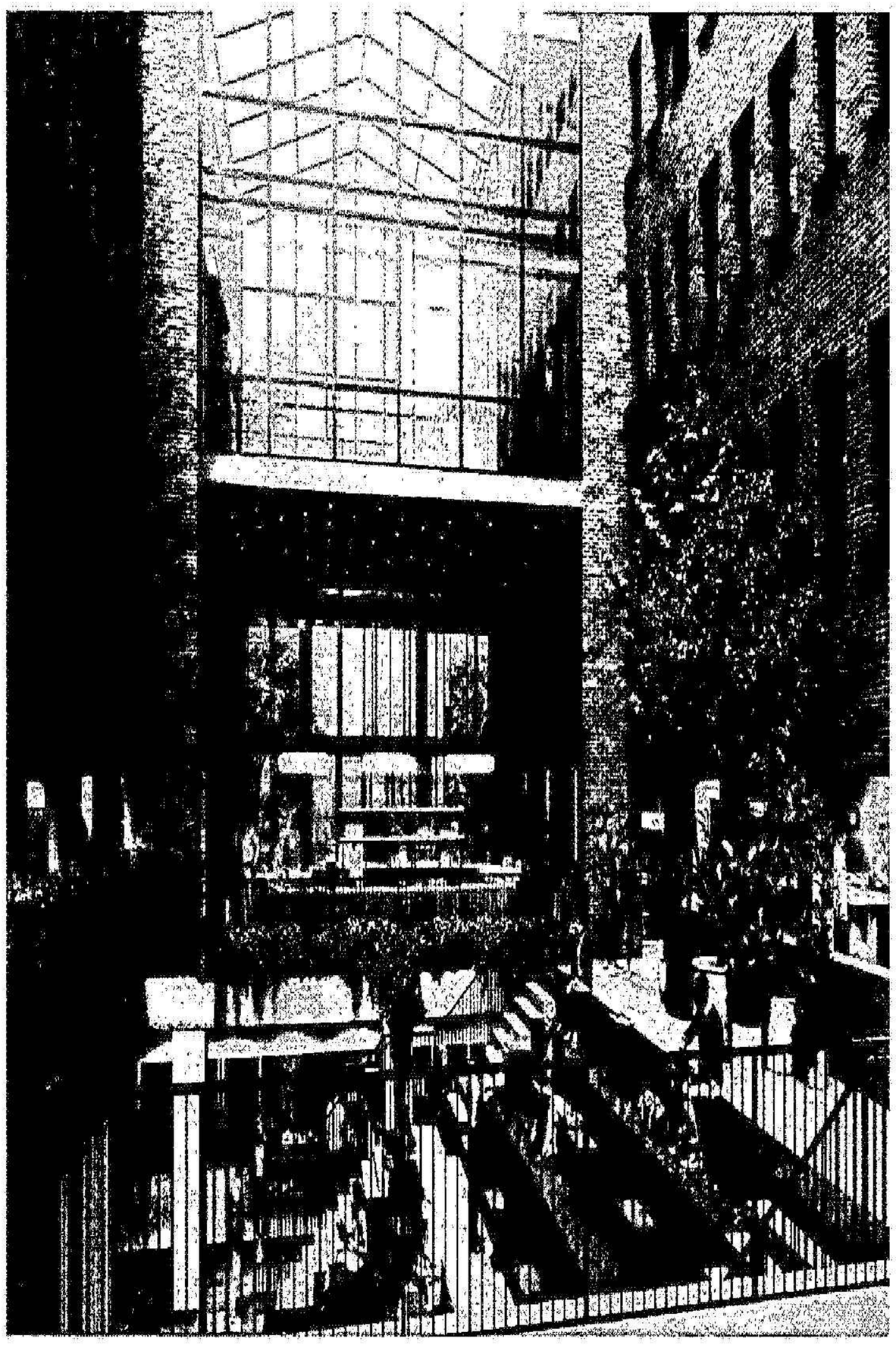
Så skapar vi en intressant plats

Vårt arbete med att skapa ett relevant kunderbjudande sträcker sig bortom lokalerna – lika viktigt är kvarteret, atmosfären och sammanhanget i stort. Vi stärker våra områden genom tillskott av service samt en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken. I det arbetet tar vi avstamp i teorierna kring placemaking och vad som kallas "The power of ten" som innebär att det behöver finnas minst tio anledningar till varför man ska vilja besöka en plats. Folk i rörelse, service, sociala ytor, natur och aktiviteter är några av parametrarna.

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

Miljöcertifieringar viktigt verktyg

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



Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2023-12-31, mkr
Päronet 8[1]	Solna strand	Kontor	72	320	201
Stenhöga 5[2]	Solna strand	Kontor	71	1060	931
Summa			143	1380	1132

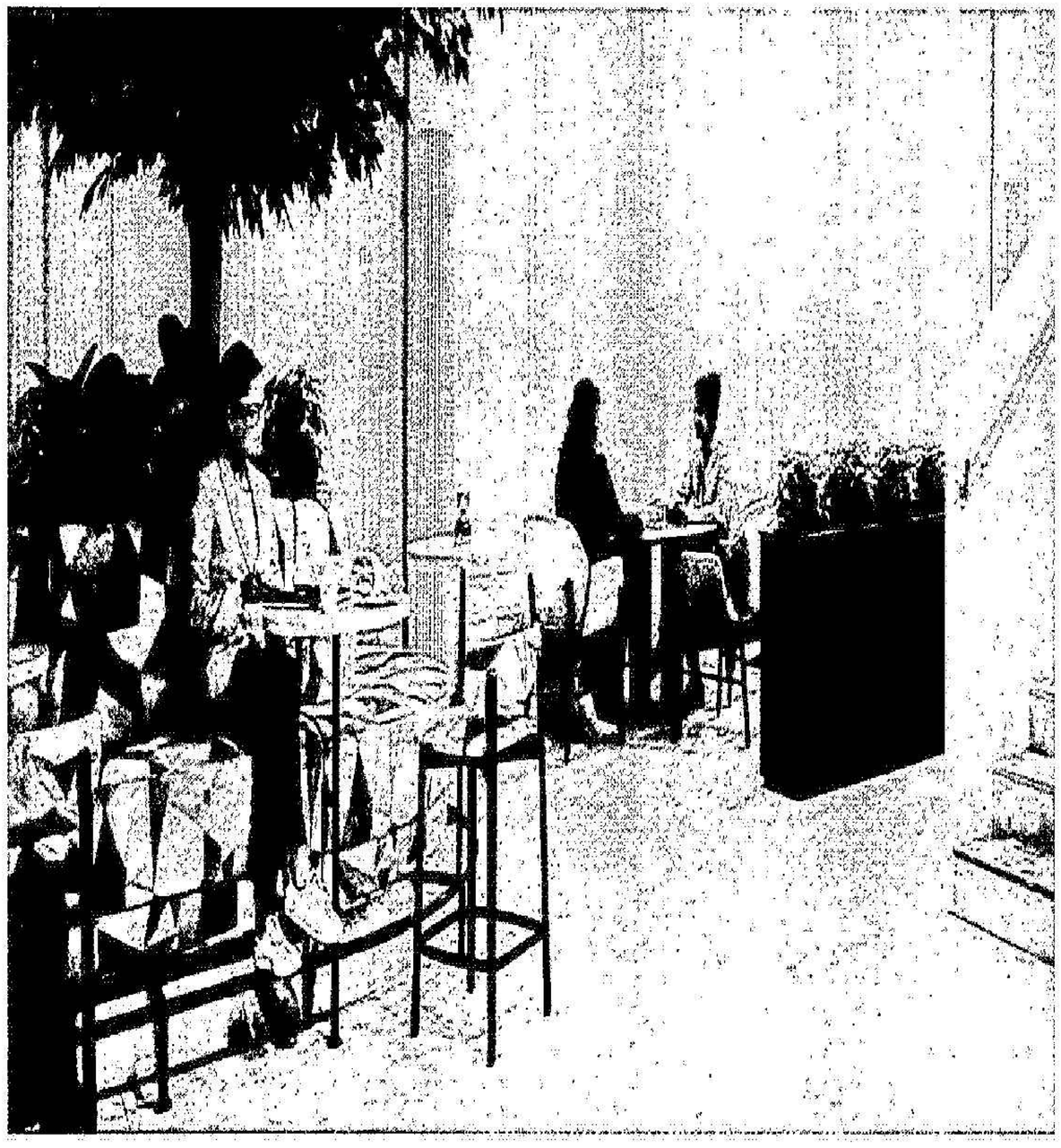
[1] Avser projekt Greenhouse
[2] Avser projekt Origo etapp 1

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

TeamEngine Document E-Sign ID. 0D3E2756-EE9B-4318-66D6-D7760C9F3394. Page 24 of 108.

TeamEngine E-Signing

PÅGÅENDE PROJEKT



Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

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

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 18 000 kvm
- Inflyttning: Från fjärde kvartalet 2023
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad, nivå Guld[1]
- Arkitekt: White Arkitekter, Spik Studios

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

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

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 000 kvm
- Inflyttning: Under 2024
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good[2]
- Arkitekt: Strategisk Arkitektur, Koncept Stockholm

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 25 of 108.

20240628361 43

Kontor med inspiration från hotellvärlden

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

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

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

– Det jag är mest stolt över i projektet är de fantastiska miljöer vi skapar, både utifrån den funktionalitet och upplevelse de bjuder på.

– Vi har skapat ett hus där våra kunder har allt de behöver för en arbetsdag, men i en helt annan och mer inbjudande kontext än upplevelsen i ett mer traditionellt kontorshus, säger Jens Folkesson, Affärsutvecklare på Humlegården.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 003E2756-E

TeamEngine E-Signing

Våra medarbetare

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

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

Värdegrunden visar riktningen

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

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

Gemensam plattform för alla ledare

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

En av de mest attraktiva arbetsgivarna

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7763C9F3354, Page 27 of 108.

20240628361 44

Humlegården Summit

Följ med i vår vardag

Nyheter och aktuella satsningar under 2023.

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

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

TeamEngine E-Signing

Finansiering

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

Kreditmarknaden

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

Stark finansiell ställning

Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa det finansiella risktagandet genom att bibehålla en väldiversifierad låneportfölj med flera finansieringskällor och jämn spridning av låneförfall samt en lång räntebindning. Det säkerställer Humlegården genom att vara en aktiv emittent på obligationsmarknaden och samtidigt underhålla goda bankrelationer. Ytterligare ett led är bolagets satsning på hållbar finansiering som bidrar till att bredda investerarbasen och tydliggöra Humlegårdens ambitiösa målsättningar på hållbarhetsområdet. Det ger Humlegården god tillgång till extern finansiering och ger oss konkurrensmässiga fördelar. Sammantaget gör det att Humlegården står finansiellt starkt i en bransch där andra har stora utmaningar.

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

Rating

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

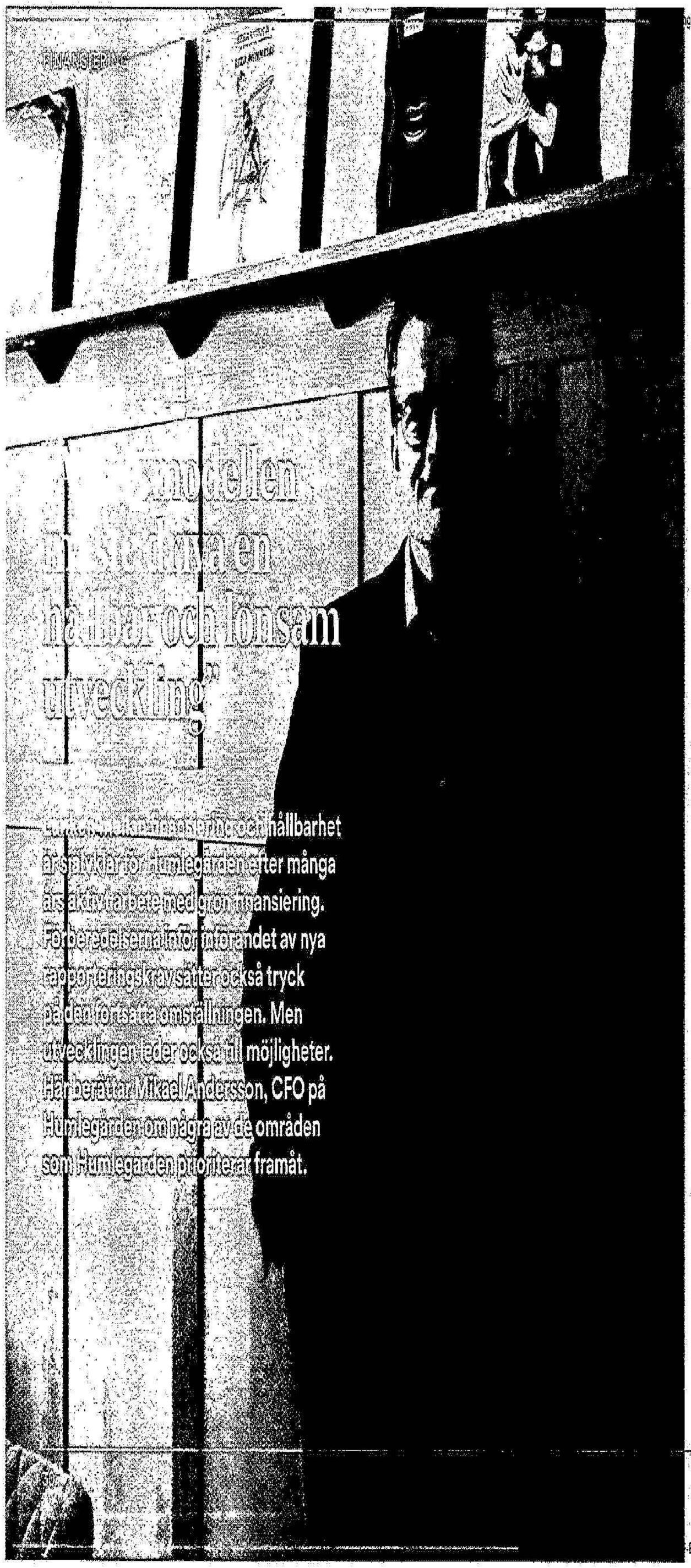
Hållbar och grön finansiering

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 29 of 108.

202406283614S



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

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

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

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

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

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

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

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

Vilka samarbeten och intressenter är viktiga för den fortsätta utvecklingen?

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

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

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

EE9B-4918-86D8-D7760C9F3394. Page 30 of 108.

Hållbarhetsrapport

20240628361446

TeamEngine E-Signing

Allmänna upplysningar

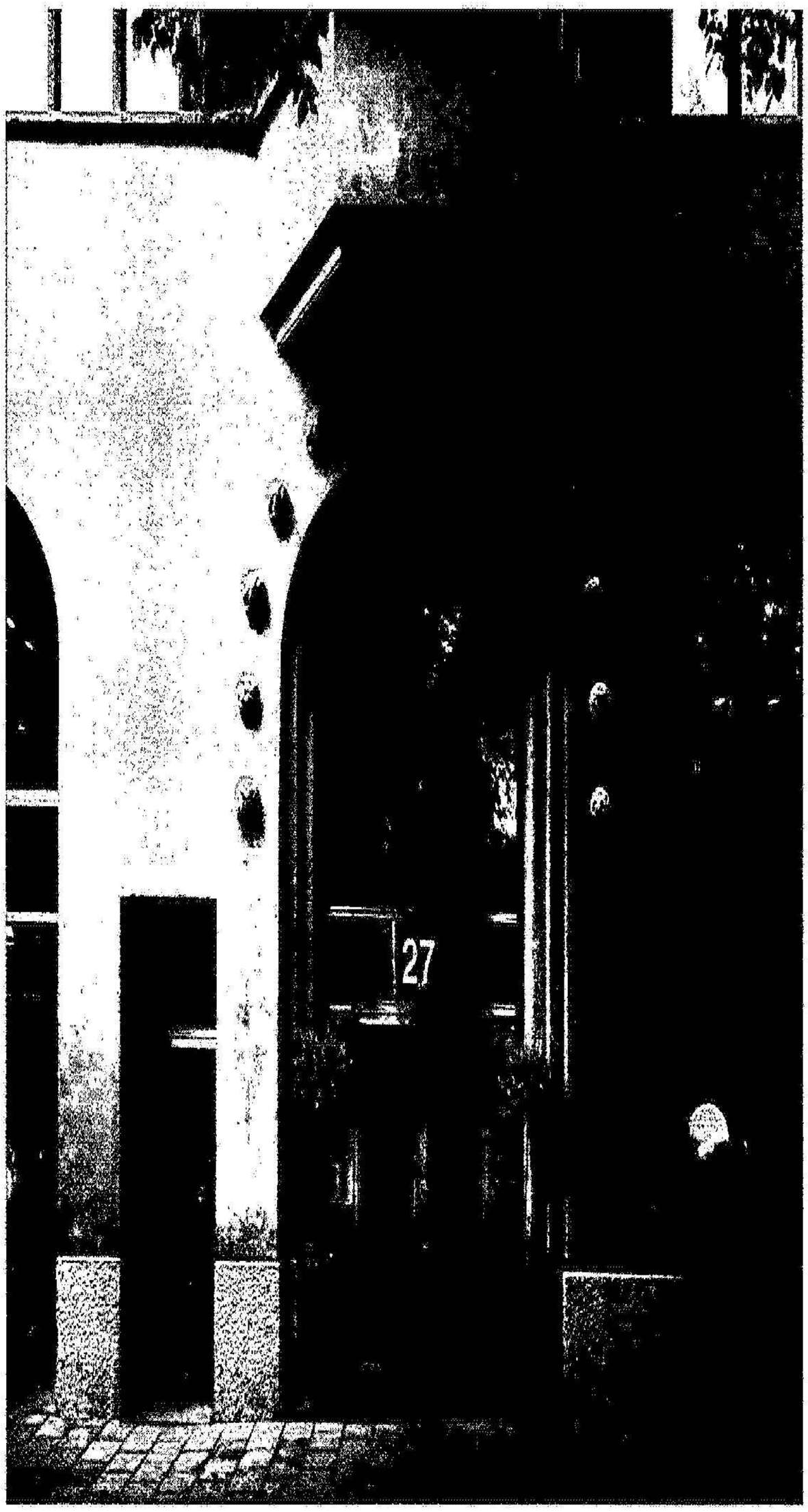
Om hållbarhetsrapporten

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

Hållbarhetsredovisningen 2023 är upprättad utifrån kraven i GRI Standards 2021 och strukturen i hållbarhetsredovisningen är delvis anpassad utifrån ESRS (European Sustainability Reporting Standards) i denna samlade hållbarhetsrapport. Hållbarhetsredovisningen enligt GRI Standards 2021 är inte externt granskad, men revisorns yttrande om att en hållbarhetsrapport upprättats enligt ÅRL finns på sidan 88. Humlegården rapporterar årligen om hållbarhetsarbetet och redovisningen för 2023 är vår åttonde hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen har samma omfattning som den finansiella rapporteringen.

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

Läs mer om vår för denna hållbarhetsrapport gällande väsentlighetsanalys på humlegarden.se/analys



TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 32 of 108.

TeamEngine E-Signing

Hållbarhetsstyrning

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

Ramverken som ger riktning

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

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

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

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

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

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

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

Hållbarhetsorganisation

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-66D6-D7760C9F3334, Page 33 of 108.

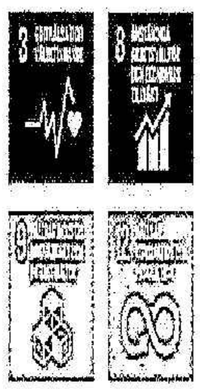
20240628361147

TeamEngine E-Signing

Hållbarhetsstrategi

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

FN:s Globala hållbarhetsmål



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

Hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE98-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 34 of 108.

TeamEngine E-Signing

Hållbarhetsstrategi forts.

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

Hållbarhetsmål och resultat

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

Intressenter

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

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

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

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-66D6-D7760C9F3334, Page 35 of 108.

20240628361148

TeamEngine E-Signing

Miljöupplysningar

EU-taxonomin

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

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

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

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

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

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

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

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

DNSH-kriterier

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

Minimiskyddsåtgärder

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

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

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

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 36 of 108.

TeamEngine E-Signing

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

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

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

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

Redovisningsprinciper

Omsättning motsvarar Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning, se sidan 63.

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

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

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

Omsättning

Räkenskapsår 2023				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	335	18%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	42%	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		335	18%	18%	0%	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	42%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1557	82%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								58%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1557	82%	82%	0%	-	-	-	-								58%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		1892	100%	100%	0%	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		1892	100%																

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 37 of 108.

20240628561149

TeamEngine E-Signing

Kapitalutgifter

		Räkenskapsår 2023		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapital-utgifter	Andel av kapitalutgifterna, år 2023	Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapital-utgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	1	0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	1%	E	-
Tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	2	0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	167	17%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	63%	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		170	17%	17%	0%	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	64%		
Varav möjliggörande verksamhet		3	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	1%	E	
Varav omställningsverksamhet		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	820	83%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								36%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		820	83%	83%	0%	-	-	-	-								36%		
A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		990	100%	100%	0%	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		990	100%																

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE8B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 38 of 108.

TeamEngine E-Signing

Driftsutgifter

Räkenskapsår 2023				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Ekonomiska verksamheter	Kod	Drifts-utgifter	Andel av driftsutgifter, år 2023	Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimat-förändringar	Anpassning till klimat-förändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) drifts-utgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2	11%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		2	11%	11%	0%	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0%		
Varav möjliggörande verksamhet		0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamhet		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM & CCA 7.7	18	89%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								100%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		18	89%	89%	0%	-	-	-	-								100%		
A. Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		21	100%	100%	0%	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		21	100%																

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D77B0C9F3394. Page 39 of 108.

20240628361 50

TeamEngine E-Signing

Vårt hållbarhetsarbete

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

Vårt långsiktiga hållbarhetsarbete

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

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

Grön och hållbar finansiering

Grön och hållbar finansiering är ett centralt verktyg i vår strävan mot en hållbar utveckling och hjälper oss att kontinuerligt redovisa och förbättra hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Dessutom ger det oss bättre ekonomiska villkor. Vår målsättning avseende 100 procent grön och hållbar finansiering uppnåddes redan 2021. Under 2023 har vi flyttat fram våra positioner ytterligare, genom att ta fram ett hållbarhetslänkat ramverk och uppdatera vårt gröna ramverk. Läs mer på sidan 29.

Vår klimatpåverkan och arbete med cirkularitet

Humlegårdens verksamhet påverkar klimatet genom utsläpp av växthusgaser i hela vår värdekedja och användning av energi i våra fastigheter. Vår klimatpåverkan är främst kopplad till vår värdekedja (scope 3) i form av materialanvändning vid ny- och ombyggnation. Dessutom står byggavfall, energianvändning, transporter, våra kunders verksamhetsavfall och elkonsumtion för en betydande del av vår klimatpåverkan.

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

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

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

Resan mot minskad energianvändning

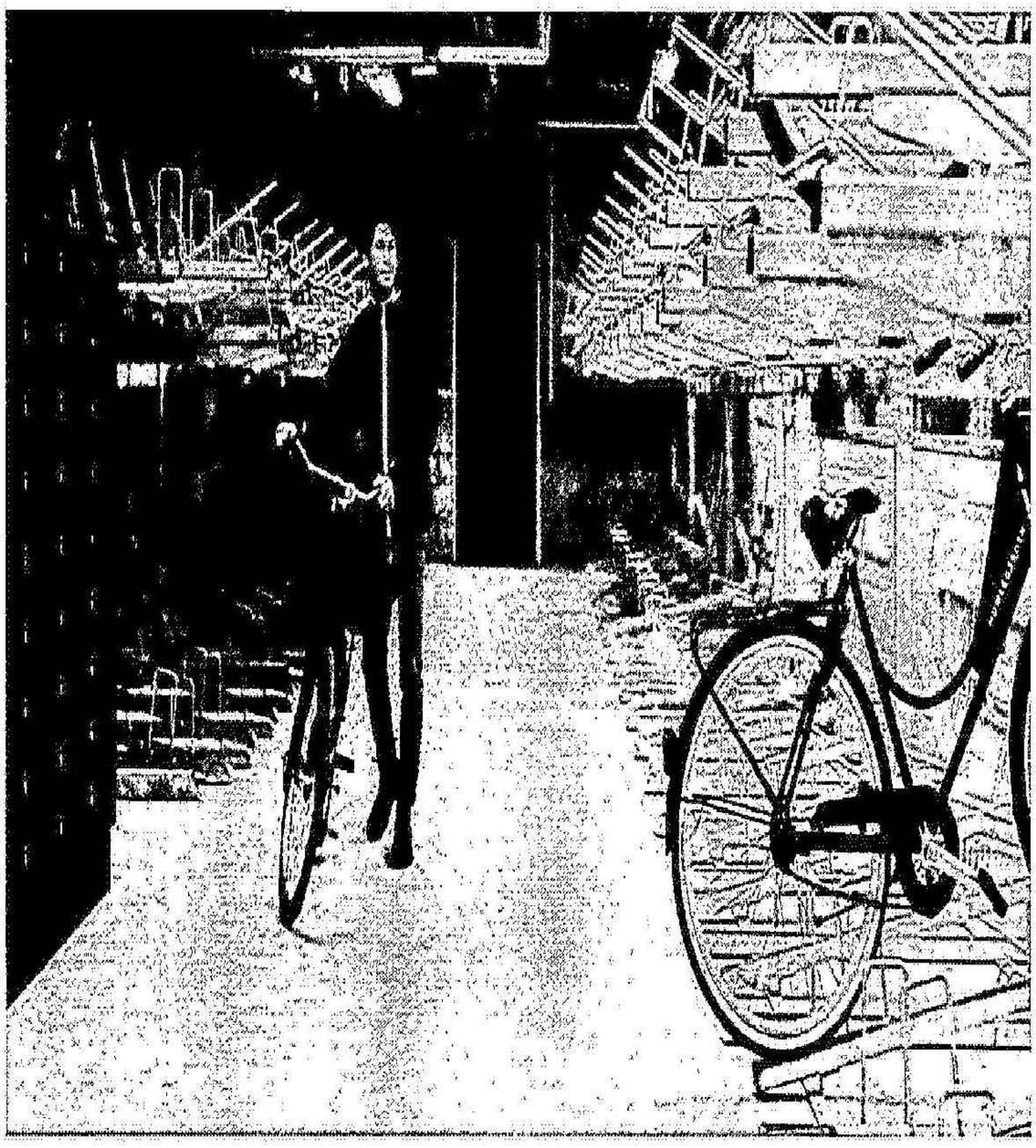
Målsättningen är att minska energiförbrukningen med 32 procent till 2030, jämfört med 2019. Under året fortsatte vårt arbete med energikartläggningar av våra fastigheter, med syfte att identifiera de mest effektiva åtgärderna för att minska vår energianvändning och bidra till vårt långsiktiga energimål. Under året har vi installerat solceller på två fastigheter, och vi har planer på fler installationer framöver. Vi har även utfört projekteringen av en geoenergianläggning där entreprenad kommer att ske under 2024. Genom såväl effektiviseringsåtgärder som installation av solceller minskade vi under 2023 energianvändningen för förvaltningsfastigheterna med 4,4 procent, och fastighetselen för dessa fastigheter med 10,7 procent. Målet till och med 2023 är en minskning med 12 procent. Utfallet uppgick till minus 9 procent, vilket innebär att målet inte uppnåtts. Under 2023 minskade energiförbrukningen med 4 procent. Det pågår flera initiativ som ska bidra till att vi hamnar i fas med det övergripande energimålet. Utöver energibesparande projekt har vi dessutom färdigställt energieffektiva utvecklingsprojekt som kommer bidra till den totala energiprestandan när dessa övergår till förvaltningsfastigheter.

Strukturering och kvalitetssäkring av energidata

Hantering av energi- och hållbarhetsdata fortsätter vara en central fråga, där ambitionen är att ta fram bättre beslutsunderlag och möta ett ökat intresse från våra kunder i takt med att verksamheternas hållbarhetsrapportering utvecklas. Under 2023 har vi arbetat med ett prioriterat projekt som syftar till att förbättra såväl struktur som systematik samt kvalitetssäkring avseende insamling av energidata.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D5-D7760C9F3394, Page 40 of 108.

TeamEngine E-Signing



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

Miljöcertifieringar som verktyg i förvaltningen

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

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

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

Ekologiutredningar

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

Energi, vatten och avfallsmål per fastighet

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

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

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

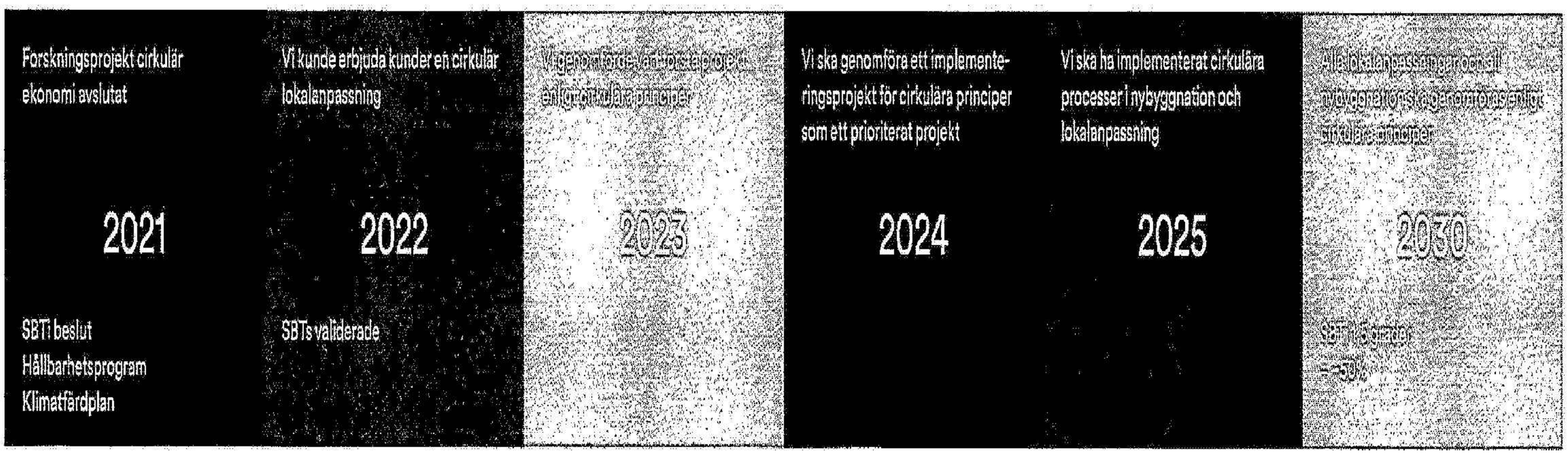
TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-65D6-D7760C9F3394. Page 41 of 108.

20240628361S1

TeamEngine E-Signing

Vår klimatfärdplan

Viktiga milstolpar till 2030



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

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

Science Based Targets

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

Hållbarhetsprogram

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

Cirkulära principer

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

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 42 of 108.

TeamEngine E-Signing

Hållbarhetsdata

Energianvändning MWh

	2023	2022	2021
Fastighetsel	14 758,0	15 959,4	16 601,6
Fastighetsel, (kWh/kvm)	25,5	28,0	27,0
Andel fastighetsel från förnyelsebara källor	100	100	100
Fjärrvärme[1]	29 906,4	28 013,2	34 394,2
Fjärrvärme, (kWh/kvm)	51,7	51,0	54,0
Andel fjärrvärme från förnybara källor	91,9	91,0	92,9
Fjärrkyla	7 876,6	8 797,1	8 250,2
Fjärrkyla, (kWh/kvm)	13,6	19,0	17,0
Andel fjärrkyla från förnybara källor	100	100	100
Total energianvändning, mWh	52 541,1	52 770	59 146
Total energianvändning, (kWh/kvm)[2]	90,8	94,0	95,0

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

[2] Inkluderar fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla.

Humlegården har ingen försäljning av energi.

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

Vattenanvändning

	2023	2022	2021
Total vattenanvändning, Kbm	143 857	145 298	137 845
Vattenanvändning, Kbm/kvm	0,25	0,25	0,22

Humlegården lagrar små volymer av dagvatten i fördröjningsanläggningar. Denna typ av lagring redovisas inte i ovan tabell.

Humlegården anger vattenanvändning i Kbm istället för megaliter.

Humlegården har inte verksamhet i områden med vattenstress varför vattenförbrukning från områden med vattenstress inte redovisas.

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

Avfall

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

Läs mer på humlegarden.se/hallbarhet

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 43 of 108.

20240628361 52

TeamEngine E-Signing

Totalt växthusgasutsläpp, fördelat på scope 1–3

Scope	Aktivitet	2023 ton CO2e	2023 kg per m²	2022 ton CO2e	2022 kg per m²	2021 ton CO2e	2021 kg per m²
Scope 1, direkta utsläpp							
	Köldmedier[1]	97,0	0,2	22,9	0,0	22,7	0,0
	Service- och förmånsbilar	3,4	0,0	0,8	0,0	1,1	0,0
	Förbränning av fossila bränslen	6,7	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
	Biogena utsläpp	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Scope 2, indirekta utsläpp							
	Fastighetsel, anläggningsbaserad metod	91,4	0,2	95,8	0,2	99,0	0,2
	Fastighetsel, marknadsbaserad metod[2]	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fjärrvärme[3]	841,3	1,5	781,0	1,4	711,4	1,4
	Fjärrkyla[3]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Totalt scope 1+2 (anläggningsbaserad metod, exkl. biogent kol)	**1039,8**	**1,9**	**901,3**	**1,6**	**834,3**	**1,6**
	Totalt scope 1+2 (marknadsbaserad metod, exkl. biogent kol)	**950,8**	**1,7**	**805,5**	**1,5**	**735,3**	**1,4**
Scope 3, andra indirekta utsläpp							
- Kat 1	Materialförbrukning, lokalanpassningar	2278,0	4,1	1541,9	2,8	945,9	1,8
	Övriga inköp	2233,4	4,0	2154,2	3,9	2076,4	4,0
- Kat 3	Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	261,2	0,5	238,9	0,4	316,7	0,6
- Kat 5	Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	662,3	1,2	544,7	1,0	341,6	0,7
- Kat 6	Flygresor	12,7	0,0	34,6	0,1	0,0	0,0
- Kat 13	Avfall från hyresgäster	242,5	0,4	321,6	0,6	499,5	1,0
	Hyresgästernas energianvändning	269,8	0,5	266,4	0,5	124,8	0,2
Delsumma scope 3	Scope 3	5959,9	10,6	5102,3	9,3	4304,9	8,2
	Utvecklingsprojekt	1674,4	3,0	1194,3	2,2	2595,1	5,0
Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3							
	Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, exkl. utvecklingsprojekt	**6910,7**	**12,4**	**5907,8**	**10,7**	**5040,2**	**9,6**
	Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, inkl. utvecklingsprojekt	**8585,1**	**15,4**	**7102,1**	**12,9**	**7635,3**	**14,6**

[1] Redovisad intensitet avser total LOA för Humlegården. I de fall redovisat utsläpp finns men där intensiteten (kg per m²) har värdet 0,0 är värdet lägre än en decimals noggrannhet och redovisas därmed inte. Intensitet för utvecklingsprojekt redovisas ej per total LOA då detta ej ska blandas ihop med utsläpp per kvm för respektive utvecklingsprojekt.

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

[3] Avser 2022 års utsläpp då köldmedier rapporteras med ett års förskjutning.

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

Baseras på verklig förbrukning, inkluderar scope 2 och 3 samt arealenhet LOA.

Ökade utsläpp för energi beror dels på ökade emissioner hos leverantörer, ökad närvaro i fastigheterna samt att de baseras på verklig förbrukning och inte är korrigerade efter ett normalår temperaturmässigt.

Alla utsläpp anges som koldioxidekvivalenter och omfattar utsläpp av övriga relevanta växthusgaser såsom metan och kvävedioxid.

Den fulla effekten av Humlegårdens utvecklingsprojekt redovisas då respektive projekt slutredovisas. Vid fördelning av respektive projekts klimateffekt över projektets löptid blir de totala växthusgasutsläppen för 2019, scope 1–3, 17,2.
Under 2023 har vårt klimatavtryck ökat med 19%. Jämfört med basåret 2019 har vi en minskning med 10%.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 44 of 108.

TeamEngine E-Signing

Källa till emissionsfaktorer

Scope	Aktivitet	Kommentar källa/emissionsfaktor
Scope 1	Köldmedier	EF per köldmedia, Källa: www.Alltomfgas.se
	Service- och förmånsbilar	Servicebilar: 100% el. EF el: 0 g CO2e/kWh. Källa DEFRA. Förmånsbilar EF: Schablon per bränsletyp multiplicerat med antal körda km i tjänst
	Förbränning av fossila bränslen	2023: EF: Bränsleolja: S1: 2540,16 (g CO2e/l), S3:530,78 g/l. Källa NVV. Diesel S1:2512,06 (g CO2e/l), S3:511,01 (g/l), källa: DEFRA (2023)
Scope 2	Fjärrvärme	Norrenergi 2 g CO2e/kWh, Exergi 54 g CO2e/kWh
	Fjärrkyla	Norrenergi 0 g CO2e/kWh, Exergi 0 g CO2e/kWh
	Elektricitet, location based	Vattenfall: 6 g CO2e/kWh
	Elektricitet, market based	Vattenfall: 0 g CO2e/kWh
	– varav service- och förmånsbilar	*Beräknat på Market-based: 0 g CO2e/kWh, källa: Vattenfall*
	Totalt scope 1 + 2 (anläggningsbaserad metod)	
	Totalt scope 1 + 2 (marknadsbaserad metod)	
Scope 3	– Kat 1 Materialförbrukning, lokalanpassningar	Schablonberäknat utifrån antal ombyggda kvm. EF: 43,75 kg CO2e/kvm. Källa: Klimatberäkning av lokalanpassningar 2019 i BM
	Övriga inköp	Kostnadsbaserade utsläppsfaktorer från SCB och UK BEIS omräknat till svensk köpkraftsjustering
	– Kat 3 Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	Norrenergi: FJV 2 g CO2e/kWh, FJK 0 g CO2e/kWh. Exergi: FJV 4,2 g CO2e/kWh, FJK 0,6 g CO2e/kWh. Vattenfall: El: 1,29 g CO2e/kWh
	– Kat 5 Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	EF: 15,8 kg CO2e/kvm. Källa: sammanställning av avfall för 2019 års lokalanpassningar. Schablonberäknad för antal ombyggda kvm 2023
	– Kat 6 Flygresor	24 flygresor under 2023
	– Kat 13 Avfall från hyresgäster	Avfallsstatistik (kg) från Sthlm stad och EF Brännbart avfall (EWC 191210): 428,48 kg CO2e/ton (källa: IVL). Solna stad: Schablonberäknat utifrån CO2e/kvm för fastigheter i Sthlm stad då Solna ej anger vikt i sin statistik. STENA utsorterat avfall – EF: STENAs EF. 2019 års klimatberäkning ej jämförbar, beräknades på antal kärl och ej vikt
	Hyresgästernas energianvändning	Avser den hyresgästenergi som levereras via oss. Hyresgäster med egna avtal ej inkluderade i statistiken. EF: 1,36 g CO2e/kWh

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4318-86D6-D7760C9F3394. Page 45 of 108.

20240628361153

TeamEngine E-Signing

Sociala upplysningar

Medarbetare

Skapa förutsättningar för ständig utveckling

Vi vill ge varje medarbetare möjlighet att utveckla sin roll och kompetens utifrån våra mål och strategier. Alla anställda har därför en personlig utvecklingsplan. Minst en gång per år genomförs ett individuellt medarbetarsamtal, där medarbetaren tillsammans med sin närmaste chef diskuterar våra värderingar, uppförandekoden, mål, handlingsplaner och utvecklingsområden, hälsa och arbetsmiljö. Under året genomförde 100 procent av våra medarbetare medarbetarsamtal.

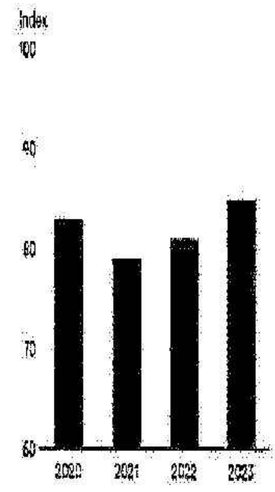
Främja en hållbar livsstil

Alla Humlegårdens medarbetare erbjuds förmåner såsom friskvårdsbidrag och massage. Vi är anslutna till ett kollektivavtal och alla medarbetare omfattas av pensionsförmåner och erbjuds individuell sjuk- och livförsäkring, förstärkt föräldrapenning samt har möjlighet till kontinuerliga hälsoundersökningar. Vi satsar även på gemensamma träningsaktiviteter där vi även bjuder in våra kunder, såsom löpning med coach samt utomhusträning med personlig tränare i Humlegårdsparken.

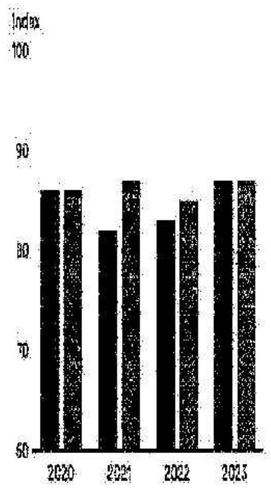
Årliga medarbetarundersökningar

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

Ledarskapsindex[1]



Engagemangsindex



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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-85D6-D7760C9F3394. Page 46 of 108.

TeamEngine E-Signing

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

med ett index på 80 (79). Resultatet av medarbetarundersökningen jämförs även mot fastighetsbranschens resultat, där Humlegården ligger på en högre nivå än benchmark i samtliga index.

Vårt arbete för en jämställd miljö och hög etik

Mångfald avseende exempelvis bakgrund, ålder och kön ser vi som en viktig tillgång i vårt arbete med att skapa de bästa förutsättningarna för våra kunder och en inspirerande och utvecklande bolagskultur. Vi vill spegla dagens samhälle och strävar efter mångfald bland våra medarbetare.

Organisationen bestod vid årsskiftet av 52 (60) procent män och 48 (40) procent kvinnor. Vi delar branschens utmaning kring att nå en jämnare könsfördelning inom vissa yrkeskategorier, såsom fastighetstekniker. På ledningsnivå är det sju kvinnor och åtta män, varav företagsledningen bestod av fyra kvinnor och två män. Styrelsen bestod av en kvinna och fem män.

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

Hälsa och säkerhet för våra anställda

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

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

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

Det är viktigt att Humlegården får information om medarbetare upplever risker relaterade till arbetet. Våra medarbetare har alltid möjlighet att rapportera situationer de upplever farliga eller andra risker de identifierat kopplat till arbetet. Rapportering görs till HR-chef, närmsta chef, krisledare, Humlegårdens skyddsombud, annan person i arbetsmiljökommittén eller via visselblåsarfunktionen. Inkomna ärenden hanteras genom Humlegårdens krisledning utifrån en fastställd process. Vid rapportering av risker och faror är våra medarbetare alltid skyddade mot eventuella repressalier.

Hälsa och säkerhet för våra leverantörer

På de byggarbetsplatser där vi driver projekt är säkerhet en central fråga. För varje projekt tas en arbetsmiljöplan fram och en byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (Bas-P) utses och en byggarbetsmiljösamordnare för utförande (BAS-U) utses som har samordningsansvaret för arbetsmiljön i projekten i respektive skede. Vår ambition är att alla de som vistas på arbetsplatsen ska genomföra Byggföretagens säkerhetsutbildning. På arbetsplatser genomförs regelbundna skyddsronder där avvikelser dokumenteras och åtgärdas. Vi har även tydliga riktlinjer som omfattar de som besöker byggarbetsplatsen eller rör sig i området.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D8-D7760C9F3394. Page 47 of 108.

20240628361S4

TeamEngine E-Signing

Hållbarhetsdata

Personalomsättning

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

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

Personalomsättning för Humlegården 2023 är 9,9%

	2023		
	Kvinnor	Män	Totalt
Genomförda medarbetarsamtal	44	47	91

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

Antal arbetsrelaterade skador

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

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

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

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

Medarbetare som inte är anställda

Medelantal under året	2023	2022	2021
Totalt antal arbetare som inte är anställda	20	16	14

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

Mångfald i ledning och bland medarbetare

	2023		2022		2021	
	Antal	Andel kvinnor (%)	Antal	Andel kvinnor (%)	Antal	Andel kvinnor (%)
Styrelse						
<30 år	–	–	–	–	–	–
30–50 år	–	–	–	–	–	–
>50 år	6	17	6	17	6	17
Ledning						
<30 år	–	–	–	–	–	–
30–50 år	3	100	3	100	5	80
>50 år	3	33	3	67	3	33
Övriga anställda						
<30 år	4	50	1	–	1	–
30–50 år	44	55	48	46	48	50
>50 år	37	41	38	29	29	21

Antal anställda

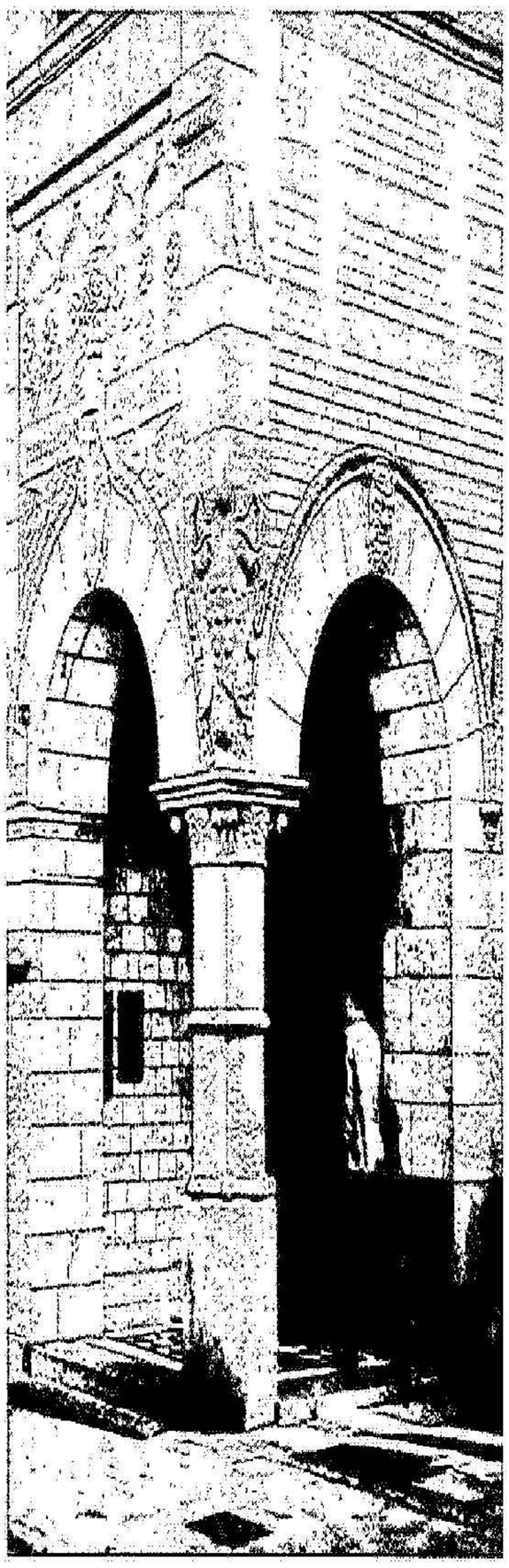
Medelantal under året	Kvinnor 2023	Män 2023	Kvinnor 2022	Män 2022
Totalt antal anställda	44	47	38	55
Tillsvidareanställda	44	47	38	55
Visstidsanställda	1	–	2	1
Heltidsanställda	44	47	38	55
Deltidsanställda	–	–	–	–

Humlegården särredovisar inte timanställda då dessa ingår i visstidsanställda. Vid summering av totalt antal anställda inkluderas heltids- och tillsvidareanställda.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2755-EE9B-4916-8606-D7760C9F3394. Page 43 of 108.

TeamEngine E-Signing

Styrningsrelaterade upplysningar



Affärsetik

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

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

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

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

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

Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D5-D7760C9F3394. Page 49 of 108.

20240628361553

TeamEngine E-Signing

GRI-index

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

GRI 1 som används: GRI 1: Foundation 2021

GRI Universal Standards 2021	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Avsteg från krav	Avsteg: Skäl	Avsteg: Förklaring
Generella upplysningar						
Organisationen och redovisningsprinciper	2-1	Detaljer om organisationen	54			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	32			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	32, 106			
	2-4	Återgivning av information	43			
	2-5	Externt bestyrkande	32			
Aktiviteter och anställda	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 20, 24, 34–35, 54, 79			
	2-7	Anställda	48			
	2-8	Andra anställda	48			
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	33, 35, 90–91, 94–95			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	90			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	90			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	33, 57			
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	33			
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	96			
	2-15	Intressekonflikter	54, 84, 90, 94			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	33			
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	33			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	90			
	2-19	Ersättningspolicy	74–75			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	90–91			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande		2-21	Information ej tillgänglig	Informationen saknas 2023. Vi förbereder för rapportering av upplysningen när det blir lagkrav.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6–9			
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	33–34, 61			
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	12, 33–34, 62			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	12, 33, 35, 40–42, 49	2-25	Information ej tillgänglig	Informationen är delvis otillgänglig. Vi förbereder för fullständig rapportering kommande år.
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	33			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	33			
	2-28	Medlemskap i organisationer	35			
Intressentengagemang	2-29	Metod för intressentengagemang	35			
	2-30	Kollektivavtal	46			
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	35			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	35 humlegården.se			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi						
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	12			
	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	49			
GRI 205: Antikorruption 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 49, 62			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	33			

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2758-EE8B-4918-8606-D7760C9F3394. Page 50 of 108.

TeamEngine E-Signing

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2758-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 51 of 103.

20240628361156

Finansiella rapporter

TeamEngine E-Signing

Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition 54

Risker och riskhantering 57

Räkningar – Koncernen

Resultaträkning och rapport över totalresultatet 63

Balansräkning 64

Förändringar i eget kapital 65

Kassaflödesanalys 66

Räkningar – Moderbolag

Resultaträkning och rapport över totalresultatet 67

Balansräkning 68

Förändringar i eget kapital 69

Kassaflödesanalys 70

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper 71

Not 2 Uppskattningar och bedömningar 73

Not 3 Segmentsredovisning 73

Not 4 Hyresintäkter 74

Not 5 Extern förvaltning och central administration 74

Not 6 Styrelse och personal 74

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader 75

Not 8 Värdeförändringar 75

Not 9 Inkomstskatt 76

Not 10 Förvaltningsfastigheter 77

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar 78

Not 12 Leasing 78

Not 13 Inventarier 78

Not 14 Andelar i koncernföretag 79

Not 15 Fordringar hos koncernföretag 80

Not 16 Hyres- och kundfordringar 80

Not 17 Övriga fordringar 80

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 80

Not 19 Eget kapital 80

Not 20 Avsättningar pensioner 80

Not 21 Uppskjuten skatt 81

Not 22 Finansiering och finansiella risker 81

Not 23 Derivat 82

Not 24 Övriga långfristiga skulder 82

Not 25 Finansiella instrument 82

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 83

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 83

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport 83

Not 29 Transaktioner med närstående 84

Not 30 Händelser efter balansdagen 84

Not 31 Förslag till vinstdisposition 84

Årsredovisningens undertecknande 85

Revisionsberättelse 86

Innehåll

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 53 of 108.

20240628361S7

TeamEngine E-Signing

Förvaltningsberättelse

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

Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj på den växande Stockholmsmarknaden. Vi ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp. Humlegården har 26 ägare, samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv.

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

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

Våra områden och fastigheter

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

Projekt

Humlegården utvecklar fastighetsbeståndet kontinuerligt genom nybyggnationer och utveckling av befintliga fastigheter. Under våren 2023 slog restaurang Rummel upp portarna i våra kvarter i Hagastaden. Restaurangen är belägen i en spektakulär paviljong i trä och utgör en del i vår satsning Norra Station. I december 2023 påbörjades inflyttningen i Origo i Solna strand, fastigheten Stenhöga 5. Genom att kombinera kontor, mötesplatser, service samt mat och dryck på ett sätt som bidrar till hela kvarteret är ambitionen att Origo ska bli en ny mittpunkt i området. I samma stadsdel pågår även utvecklingen av fastigheten Päronet 8, Greenhouse. Här moderniseras en befintlig fastighet med målet att skapa flexibla kontor för moderna arbetssätt, med ett stort fokus på människan och hållbarhet. Inflyttning sker under 2024.

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

Hållbarhet

Humlegårdens hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra vårt arbete; "Skapa förutsättningar", "Begränsa påverkan" och "Driva utveckling". Strategin består av fyra fokusområden (Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer samt Medarbetare) och vi har högt ställda ambitioner inom respektive område.

En central utgångspunkt är vår långsiktiga målsättning om att vara klimatneutrala år 2045. Här har vi även definierat delmål som innebär att vi senast 2030 ska halvera vår klimatpåverkan och minska vår energianvändning med 32 procent, båda med basåret 2019. Ytterligare ett viktigt delmål är att alla våra ny- och ombyggnationer ska genomföras enligt cirkulära principer 2030.

Hållbarhetsredovisningen återfinns främst i hållbarhetsrapporten på sidorna 31–51 samt på sidorna 12–16 och 60–62 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen. Från och med januari 2024 rapporterar vi hur vi efterlever de tio principerna i FN:s Global Compact genom att besvara ett webbforumlär på unglobalcompact.org.

Bolagsstyrning

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

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 1 891,9 mkr (1 725,6). Fastighetskostnaderna uppgick till 491,4 mkr (474,4). Sammantaget ökade driftöverskottet

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE98-4818-85D6-D7760D9F3394, Page 54 of 108.

TeamEngine E-Signing

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

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

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

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

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

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

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

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 042,8 mkr (888,9). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –1 088,2 mkr (–789,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 244,0 mkr (–72,2).

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

Förvaltningsfastigheter
Marknadsvärdet per 31 december 2023 uppgick till 38 167,8 mkr (39 665,0).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 990,0 mkr (785,7), vilket till stor del avser pågående projekten Greenhouse och Origo etapp 1 i Solna strand.

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

Årets förändring av marknadsvärdet, mkr	2023
Ingående balans	39 665,0
+ Förvärv	92,5
+ Investeringar i egna fastigheter	990,0
– Försäljningar	-
+/– Orealiserade värdeförändringar	–2 579,7
Utgående balans	38 167,8

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2023. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna fastställs genom en kombination av ortsprismetoden och fastigheternas framtida kassaflöden. Under 2023 höjdes avkastningskraven för fastigheterna både under första och andra halvåret. Den orealiserade värdeförändringen under andra halvåret uppgick till –1 032,0 mkr. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett direktavkastningskrav på 4,49 procent (3,97) vilket är en ökning med 52 punkter jämfört med föregående årsskifte. Totalt för helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen till –2 579,7, vilket förklaras till största del av de höjda avkastningskraven.

Finansiering
Räntebärande skulder uppgick till 12 898 mkr (12 635). Nettoskulden uppgick därmed till 12 417 mkr (12 353) vilket innebär en ökning med 64 mkr. Under året har gröna obligationer om sammanlagt 1 300 mkr emitterats och obligationslån om 1 414 mkr har återbetalats. Ett ståendе hållbarhetslänkat lånelöfte förlängdes till en ny 3 årig löptid och ägarnas teckningsåtagande utökades till 2 100 mkr. Tillsammans stärker de Humlegårdens likviditetsberedskap ytterligare. Ett banklån med hållbarhetslänkade målsättningar för Klimat och Energieffektivitet samt cirkulärt byggande utökades med 229 mkr.

Kapitalstruktur
Finansieringen sker dels via kapitalmarknaden, genom emissioner av företagscertifikat och obligationer, dels via säkerställda banklån. Vid årsskiftet utgjorde finansieringen via kapitalmarknaden 62 procent och via bankmarknaden 38 procent. För att upprätthålla en god likviditetsberedskap har Humlegården outnyttjade kreditlöften om sammanlagt 3 200 mkr. Av dessa avser 2 100 mkr ett teckningsåtagande från länsförsäkringsgruppen och resterande avser kreditlöften från banker. Humlegården har en god likviditetsberedskap innebärande att samtliga låneförfall under de kommande 18 månaderna väl täcks av ståendе kreditlöften och kassabehållning.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-85D6-D7760C9F3394. Page 55 of 108.

20240628361538

TeamEngine E-Signing

Rating

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

Finansiella risker

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

Eget kapital och substansvärde

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

Uppskjuten skatt

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

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

Medarbetare

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

Kommentar till moderbolagets utveckling

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

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

Framtida utveckling[1)]

Enligt Konjunkturinstitutet befinner sig Sverige i en lågkonjunktur som väntas fördjupas under 2024. Det finns dock indikationer som tyder på att nedgången inte blir lika stor som tidigare lågkonjunkturer. I december 2023 noterades en inflation enligt KPIF på 2,30 procent. Konjunkturinstitutet förutspår att inflationen kommer ligga under Riksbankens inflationsmål på 2,00 procent under det andra halvåret 2024. Avtagande inflationstakt och något starkare valutakurs får marknaden att förutspå räntesänkningar under 2024 och 2025. I nuläget spås att upp mot åtta räntesänkningar kommer göras av Riksbanken i snabb takt med start i maj 2024, från dagens 4 procent. Riksbanken har öppnat för att den kan komma att sänka styrräntan under första halvåret 2024. Reallönerna väntas ha en positiv ökningstakt då lönerna kommer stiga snabbare än priserna. Detta i kombination med lägre styrränta kommer ge hushållen och företagen möjlighet till ökad konsumtion och investeringar, vilket i sin tur bör bidra till att tillväxten vänder uppåt. Den pågående lågkonjunkturen har börjat märkas på arbetsmarknaden. För helåret 2023 väntas arbetslösheten hamna på 7,70 procent av arbetskraften och 8,50 procent som högst under 2024. BNP-tillväxten sjönk under kvartal 4 för andra kvartalet i rad. Den huvudsakliga anledningen är stora neddragningar av företagens lagerhållningar. Minskad konsumtion och investeringar är även bidragande faktorer.

Medianhyrorna i Stockholm har fortsatt att stiga under året. Vakansgraden för hela Stockholm uppmättes till 12,50 procent under det fjärde kvartalet och vi behöver gå tillbaka till 2007 för att hitta en högre vakansgrad. Samtliga delmarknader noterar en högre vakans än för 12 månader sedan, bortsett från Central Business District där vakansgraden har minskat med 0,60 procentenheter. Sysselsättningsgraden för kontorsintensiva branscher har börjat vända nedåt som en effekt av det försämrade konjunkturläget, vilket kan ha en negativ påverkan på hyresmarknaden 2024.

[1)] Källa: Cushman & Wakefield.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 769 871 141
Årets resultat	80 593 859
Summa	**6 871 298 125**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 871 298 125
Summa	**6 871 298 125**

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2755-EE9B-4318-86D8-D7750C9F3394, Page 58 of 108.

TeamEngine E-Signing

Risker och riskhantering

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D5-D7760C9F3394, Page 57 of 108.

20240628361 59

TeamEngine E-Signing

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 58 of 108.

TeamEngine E-Signing

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2755-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 59 of 108.

20240628361160

TeamEngine E-Signing

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

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 60 of 108.

TeamEngine E-Signing

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 61 of 108.

20240628361

TeamEngine E-Signing

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 62 of 108.

TeamEngine E-Signing

Räkningar

Resultaträkning
– koncern

mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	4	1891,9	1725,6
Driftskostnader		-221,5	-200,5
Underhållskostnader		-20,7	-26,1
Fastighetsskatt		-147,8	-142,9
Fastighetsadministration		-101,4	-104,9
Summa fastighetskostnader	6	-491,4	-474,4
Driftöverskott		1400,5	1251,2
Central administration	5,6	-42,8	-50,5
Övriga rörelsekostnader		-1,9	-1,5
Finansiella intäkter	7	8,6	3,1
Finansiella kostnader	7	-344,7	-225,6
Räntekostnader leasingskuld	12	-17,9	-18,1
Förvaltningsresultat		1001,8	958,6
Värdeförändringar fastigheter	8	-2579,7	1138,9
Värdeförändringar derivat	8	-508,3	826,4
Resultat före skatt		-2086,2	2923,9
Aktuell skatt	9	-85,7	-86,4
Uppskjuten skatt	9	503,5	-504,6
Årets resultat		-1668,4	2332,9
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-1668,4	2332,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat
– koncern

mkr	2023	2022
Årets resultat	-1668,4	2332,9
Poster som inte kan omföras till årets resultat:		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	12,7	68,7
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-2,6	-14,2
Summa årets övriga totalresultat	10,1	54,5
Årets totalresultat	-1658,3	2387,4
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-1658,3	2387,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4916-86D6-D7760C9F3394, Page 63 of 108.

202406283616

TeamEngine E-Signing

Balansräkning
- koncern

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

mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,7
Övrigt tillskjutet kapital		2 020,8	2 020,8
Balanserat resultat inklusive årets resultat		19 930,7	21 589,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		21 952,2	23 610,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital	19	21 952,2	23 610,5
Långfristiga skulder			
Avsättningar till pensioner	20	118,9	126,8
Uppskjuten skatteskuld	21	3 713,7	4 214,6
Långfristiga räntebärande skulder	22	10 142,4	11 792,0
Övriga långfristiga skulder	24	589,4	589,4
Summa långfristiga skulder		14 564,4	16 722,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 25	2 755,2	843,0
Leverantörsskulder		48,7	12,4
Övriga kortfristiga skulder		102,6	101,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	536,8	487,7
Summa kortfristiga skulder		3 443,3	1 444,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 959,9	41 777,5

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 64 of 108.

TeamEngine E-Signing

Förändringar i eget kapital
– koncern

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

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

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E275e-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 65 of 108.

20240628361G3

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys
- koncern

mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		1400,5	1251,2
Centraladministration		-42,8	-50,5
Ej kassaflödespåverkande poster	28	2,7	4,6
Erhållen ränta		8,6	1,8
Betald ränta		-322,6	-191,3
Betald skatt		-86,4	-127,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		960,0	888,0
Förändring av kortfristiga fordringar		11,2	-81,2
Förändring av kortfristiga skulder		71,6	82,1
Förändring av rörelsekapitalet		82,8	0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1042,8	888,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag		-92,5	-
Investeringar i egna fastigheter		-990,0	-785,7
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-5,7	-3,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1088,2	-789,5

mkr	Not	2023	2022
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1658,0	1963,3
Amortering av lån		-1414,0	-2035,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	244,0	-72,2
Årets kassaflöde		198,6	27,2
Likvida medel vid årets början		281,5	254,3
Likvida medel vid årets slut		480,1	281,5

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2758-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 66 of 108.

TeamEngine E-Signing

Resultaträkning
– moderbolag

mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		184,2	166,9
Administrations- och försäljningskostnader		-226,8	-217,3
Rörelseresultat		-42,6	-50,4
Nedskrivningar i dotterbolag	14	-31,8	-
Finansiella intäkter	7	430,2	233,6
Finansiella kostnader	7	-528,5	-347,7
Resultat efter finansiella poster		-172,7	-164,5
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		288,0	493,6
Resultat före skatt		115,3	329,1
Aktuell skatt	9	-34,7	-63,4
Årets resultat		80,6	265,8

Rapport över totalresultatet
– moderbolag

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 67 of 108.

20240628361 64

TeamEngine E-Signing

Balansräkning
– moderbolag

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

mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,7
Uppskrivningsfond		376,1	376,1
Summa bundet eget kapital		376,8	376,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 020,8	2 020,8
Balanserat resultat		4 769,9	4 504,1
Årets resultat		80,6	265,8
Summa fritt eget kapital		6 871,3	6 790,7
Summa eget kapital	19	7 248,1	7 167,5
Obeskattade reserver		56,1	56,1
Avsättningar			
Avsättningar till PRI-pensioner		112,8	97,6
Summa avsättningar		112,8	97,6
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22	10 142,4	11 792,0
Summa långfristiga skulder		10 142,4	11 792,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	2 755,2	843,0
Leverantörsskulder		11,5	0,7
Skulder till koncernföretag		6 642,3	6 098,3
Skatteskulder		44,7	60,4
Övriga kortfristiga skulder		4,6	3,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	76,0	63,7
Summa kortfristiga skulder		9 534,3	7 069,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 093,7	26 183,1

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 68 of 108.

TeamEngine E-Signing

Förändringar i eget kapital – moderbolag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
mkr	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans 1 januari 2022	0,7	376,1	2 020,8	4 504,2	6 901,7
Årets resultat				265,8	265,8
Övrigt totalresultat				–	–
Summa årets totalresultat				*265,8*	*265,8*
Utgående balans 31 december 2022	0,7	376,1	2 020,8	4 770,0	7 167,5
Ingående balans 1 januari 2023	0,7	376,1	2 020,8	4 770,0	7 167,5
Årets resultat				80,6	80,6
Övrigt totalresultat				–	–
Summa årets totalresultat				*80,6*	*80,6*
Utgående balans 31 december 2023	0,7	376,1	2 020,8	4 850,6	7 248,1

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

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE8B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 69 of 108.

20240628361 63

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys – moderbolag

mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-42,6	-50,4
Ej kassaflödespåverkande poster	28	-10,9	23,1
Erhållen ränta		430,2	233,6
Betald ränta		-498,1	-312,4
Betald skatt		-41,4	-38,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-162,9	-144,8
Förändring av kortfristiga fordringar		-31,5	-17,1
Förändring av kortfristiga skulder		7,7	-2,1
Förändring av rörelsekapitalet		-23,8	-19,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-186,7	-164,0
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-	-1,6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-4,6	-2,2
Investeringar i intressebolag		-	-1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4,6	-5,5

mkr	Not	2023	2022
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 658,3	1 962,0
Amortering av lån		-1 414,0	-2 035,5
Förändring av fordringar mot koncernföretag		-398,5	-623,4
Förändring av skulder till koncernföretag		544,0	793,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	389,8	196,7
Årets kassaflöde		198,5	27,3
Likvida medel vid årets början		279,4	252,1
Likvida medel vid årets slut		477,9	279,4

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-C7760C9F3334. Page 70 of 108.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Årsredovisningen rapporteras även i enlighet med regelverket om Esef.

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

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

Redovisningsprinciperna i övrigt överensstämmer med de som tillämpades föregående räkenskapsår.

Konsolideringsprinciper

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

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

Tillgångsförvärv

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

Segmentsredovisning

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på derivat

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

Uppskjuten skatt

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

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D9E2756-EE98-4918-8606-D7760C9F3194. Page 71 of 104.

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 1

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

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

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

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

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

Nyttjanderättstillgång, tomträtter

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

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

Derivat och ränterisk

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

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

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

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

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i ränte-betalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag, intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasing

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

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad från koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-95D6-D7760C9F3394. Page 72 of 108.

TeamEngine E-Signing

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

Not 3 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av segmenten förvaltning och projekt.

Resultaträkning

	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	1903,5	1724,3	0,3	14,0	–11,9	–12,7	1891,9	1725,6
Fastighetskostnader	–509,5	–494,2	–3,1	–3,5	21,2	23,3	–491,4	–474,4
Driftöverskott	1394,0	1230,1	–2,8	10,5	9,3	10,6	1400,5	1251,2
Extern förvaltning							-	-
Central administration					–42,8	–50,5	–42,8	–50,5
Övriga rörelsekostnader					–1,9	–1,5	–1,9	–1,5
Finansnetto					–336,1	–222,5	–336,1	–222,5
Tomträttsavgälder					–17,9	–18,1	–17,9	–18,1
Förvaltningsresultat	1394,0	1230,1	–2,8	10,5	–389,34	–282,0	1001,8	958,6
Värdeförändringar fastigheter	–2454,8	1262,0	–124,9	–123,1			–2579,7	1138,9
Värdeförändringar derivat					–508,3	826,4	–508,3	826,4
Resultat före skatt	–1060,9	2492,1	–127,7	–112,6	–897,7	544,4	–2086,2	2923,9
Skatt					417,8	–591,0	417,8	–591,0
Årets resultat	–1060,8	2492,1	–127,7	–112,6	–479,9	–46,6	–1668,4	2332,9

Nyckeltal

	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	36 477,8	38 371,0	1 690,0	1 294,0	-	-	38 167,8	39 665,0
Investeringar i egna fastigheter, mkr	472,0	448,2	320,9	345,1	–2,9	–7,6	990,0	785,7
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	92,5	-	-	-	-	-	92,5	-
Överskottsgrad, %	73	71	-	75	-	-	74	73

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D8-D7760C9F3394. Page 73 of 108.

20240628361 67

TeamEngine E-Signing

Not 4 Hyresintäkter

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

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

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1859,7 mkr (1681,6). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Koncern	
	Årshyra, mkr	Andel, %
2023	272,3	15
2024	279,2	15
2025	277,5	15
2026	219,2	12
2027 och senare	811,0	44
Totalt exklusive parkering	1859,1	100
Parkering	0,6	0
Totalt inklusive parkering	1859,7	100

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exklusive parkering

	Koncern	
mkr	2023	2022
Inom 1 år	1773,3	1636,6
Mellan 1 år och 5 år	4212,1	4058,4
Senare än 5 år	1708,2	1922,7
	7693,5	7617,8

Not 5 Extern förvaltning och central administration

Central administration

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

Ersättning till revisorer

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

Not 6 Styrelse och personal

Medelantal anställda

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

Personalkostnader

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-83D6-D7760C9F3394. Page 74 of 108.

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 6

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – koncern /moderbolag

	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
tkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Styrelse						
Anders Gråhäs (ordförande 2023)	236	-	-	-	-	-
Tomas Eriksson (ordförande 2022)	79	290	-	-	-	-
Ola Evensson	236	217	-	-	-	-
Jonas Rosman	236	217	-	-	-	-
Karin Starrin	74	257	-	-	-	-
Sten Dunér	286	267	-	-	-	-
Per-Ove Bäckström	59	217	-	-	-	-
Susanna Bäsk	177	-	-	-	-	-
Hans Ljungkvist	202	-	-	-	-	-
Företagsledning						
Anneli Jansson (Vd)	5 040	4 800	400	360	1764	1680
Övrig företagsledning 5 personer (5)	11 281	10 974	-	-	1569	1614
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	17 907	17 241	400	360	3 333	3 294

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning

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

Ersättningar till ledande befattningshavare

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

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

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

Avgångsvederlag

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

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-320,7	-198,7	-343,4	-220,6
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	-5,4	-3,4	-3,2	-2,8
Övriga finansiella kostnader	-18,6	-23,5	-18,4	-23,4
Räntekostnader från koncernföretag	-		-163,5	-100,9
Totalt	-344,7	-225,6	-528,5	-347,7
Tomträttsavgälder	-17,9	-18,1	-	-
Totalt	-362,6	-243,7	-528,5	-347,7

Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter

	Koncern	
mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-2 579,7	1138,9
Totalt	-2 579,7	1138,9

Räntederivat

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 75 of 108.

20240625361A8

TeamEngine E-Signing

Not 9 Inkomstskatt

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

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

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

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

Avstämning effektiv skatt

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-2 086,2	2 923,8	115,3	329,2
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	429,8	-602,3	-23,8	-67,8
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	1,6	-0,9	-0,6	-0,7
Ej redovisad skatt på nedskrivningar	-	-	-6,6	-
Ej skattepliktiga intäkter	-0,4	0,1	0,1	-
Försäljning av näringsbetingade andelar/realiserade värdeförändringar	-	-	-	-
Justering av tidigare års skatt	0,2	-0,3	-0,1	-
Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	4,7	-	-3,6	5,2
Värdeförändring som ej givit upphov till uppskjuten skatt	-21,0	11,7	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	2,9	0,7	-0,2	-
Redovisad skattekostnad	417,8	-591,0	-34,7	-63,3
varav aktuell skatt	-85,7	-86,4	-34,7	-63,3
varav uppskjuten skatt	503,5	-504,6	-	-

Skatteberäkning, koncern

	Underlag 2023		Underlag 2022	
mkr	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	-2 086,2		2 923,8	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	-430,0	430,0	-358,2	358,2
investeringar	-143,5	143,5	-100,6	100,6
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
orealiserade värdeförändringar, fastigheter	2 579,7	-2 518,3	-1 138,9	1 052,2
realiserade värdeförändringar, fastigheter	-	-	-	-
värdeförändringar, räntederivat	508,3	-508,3	-826,4	826,4
realiserade värdeförändringar, rantederivat	-	-	-	-
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-22,9	22,9	-22,6	22,6
ej avdragsgill ränta	25,3	-25,3	1,4	-1,4
effekt till följd av ränteavdragsbegransningsregler	-2,2	2,2	-47,7	47,7
ej skattepliktig kostnadsreduktion avseende pension	-10,5	10,5	-14,8	14,8
Övriga skattemässiga justeringar	-3,3	-1,2	12,7	-0,6
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	414,6	-2 443,9	428,6	2 450,6
Underskottsavdrag, ingående balans	-	-	-	-
Skattepliktigt resultat	414,6	-2 443,9	428,6	2 450,6
Aktuell skatt 20,6%, Uppskjuten skatt 20,6%	-85,4	503,5	-88,3	-504,8
Skattereduktion inventarier	-	-	2,2	0,2
Återförd uppskjuten skatt sålda fastigheter	-	-	-	-
Skatt avseende tidigare år	-0,2	-	-0,3	-
Redovisad skattekostnad	-85,7	503,5	-86,4	-504,6

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-55D6-D7760C9F3394. Page 76 of 109.

TeamEngine E-Signing

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet

	Koncern	
mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	39 665,0	37 740,4
+ Investeringar	990,0	785,7
+ Förvärv	92,5	-
+/– Orealiserade värdeförändringar	–2 579,7	1138,9
Marknadsvärde, utgående balans	38 167,8	39 665,0

Definition

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

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

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

Värdering

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

Värderingsmetod

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

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

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

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara data

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/– 10%	+/– 3784
Fastighetskostnader	+/– 50 kr/kvm	–/+ 560
Direktavkastningskrav	+/– 0,25%	–2 109/+2 368
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	–/+ 757

Värderingsantaganden

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

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

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

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

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

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

Direktavkastningskrav per område

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

Värde utifrån normaliserat driftnetto
2023-12-31

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 141	138	2 278
Långsiktig vakansgrad, %	5,55	6,05	5,59
Hyresintäkter	2 022	129	2 151
Fastighetskostnader	–413	–15	–429
Normaliserat driftnetto	1 608	114	1722
Direktavkastningskrav, %	4,43	5,48	3,97
Kalkylerat värde före justeringar	36 324	2 080	38 404
Justeringar:			
Nuvärde återstående investeringar	–680	–226	–906
Initiala vakanser	–129	–124	–253
Övriga justeringar	963	–39	923
Verkligt värde	35 478	1 690	38 168

Redovisat i förvaltningsresultatet

	Koncern	
mkr	2023	2022
Hyresintäkter	1891,1	1725,6
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	–491,5	–474,4
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	0,0	0,0

Pågående större projekt

mkr	Beräknad investering	Varav upparbetat 2022-12-31
Päronet 8, Solna strand	319,7	201,5
Stenhöga 5, Solna strand	1 060,4	930,7
Totalt	1380,1	1132,2

TeamEngine Document E-Sign ID: 003E2756-EE93-4918-86D5-D7760C9F3394, Page 77 of 108.

20240628561 69

TeamEngine E-Signing

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Not 12 Leasing

Tomträttsavtal

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

Tomträttsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

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

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

Förfallostruktur tomträttsavtal

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

Not 13 Inventarier

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID. 0D3E2756-EE98-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 78 of 108.

TeamEngine E-Signing

Not 14 Andelar i koncernföretag

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

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

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

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Gelben Fastighets AB 5	559388-1666	Stockholm
Gelben Fastighets AB 6	559388-1674	Stockholm
Gelbfyren AB	556788-7087	Stockholm
Gelben Holding 2 AB	559352-0496	Stockholm
Gelben Holding 3 AB	559352-0504	Stockholm
Gelben Holding 4 AB	559352-0538	Stockholm
Gelben Holding 5 AB	559352-0546	Stockholm
Gelben Holding 6 AB	559352-0744	Stockholm
Gelben Holding 7 AB	559434-5596	Stockholm
Gelben Projekt AB	559388-1575	Stockholm
Gröna Triangeln Fastighets AB	559228-2296	Stockholm
Hagalunds Fastighets AB	556421-3055	Stockholm
Hagastaden Kv 3B AB	559202-8483	Stockholm
Hopsgården AB	559348-0030	Stockholm
Humlegården Norra City AB	559192-0698	Stockholm
Humlegården Partner 1 AB	559201-7015	Stockholm
Humlegården Partner 2 AB	559201-7064	Stockholm
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Mjölnertrean AB	559069-0482	Stockholm
Origoettan Fastighets AB	559164-7507	Stockholm
Päronet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Ribosomen Bostäder AB	559348-0048	Stockholm
Ribosomen Kontor AB	556994-3730	Stockholm
Solna Banvakten 1 AB	559406-3579	Stockholm
Space as a service AB	559348-0055	Stockholm
Stenhöga Utveckling AB	559166-1806	Stockholm
Stockholm Dykaren Hotellfastighets AB	559158-1540	Stockholm
Ugnesjuan AB	556788-7012	Stockholm
Ugnetrean AB	556788-7004	Stockholm
Utile Dulci 2 Handelsbolag	916601-0067	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 6 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2758-EE9B-4918-85D6-D7760C9F3394, Page 79 of 108.

20240628361170

TeamEngine E-Signing

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

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

Not 16 Hyres- och kundfordringar

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

Angående kreditrisk se not 22.

Not 17 Övriga fordringar

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

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	-	0,1	-	0,1
Upplupna hyror och avgifter	59,8	76,6	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	2,3	2,3	0,2	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41,7	53,2	7,0	5,3
Totalt	113,8	132,2	7,2	5,4

Not 19 Eget kapital

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

Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

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

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

Not 20 Avsättningar pensioner

Allmän beskrivning av pensionsplanerna

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

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

Aktuella antaganden[1]

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

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

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde

	Koncern	
mkr	2023	2022
Diskonteringsränta –0,5 procentenheter	10,3	11,5
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	–9,2	–10,2
Löneökning –0,5 procentenheter	–2,7	–3,5
Löneökning +0,5 procentenheter	2,9	4,0
Inflation –0,5 procentenheter	–7,5	–7,8
Inflation +0,5 procentenheter	8,2	8,6
Livslängd –1 år	–3,7	–4,1
Livslängd +1 år	3,6	4,0

Känslighetsanalysen har beräknats enligt "projected unit credit method" (se även not 1) och underlaget är detsamma som i beräkningen av nuvärdet, intjänandet och räntekostnaden i IAS 19-värderingen per 2023-12-31. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde

	Koncern	
mkr	2023-12-31	2022-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	126,8	188,9
Förmåner intjänade under perioden	4,7	8,5
Reserverad löneskatt	–2,5	–3,0
Pensionsutbetalningar[1]	–2,8	–2,3
Ränta	5,4	3,4
Aktuariella vinster(–)/förluster(+)	–12,7	–68,7
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	118,9	126,8

[1] Budgeterade pensionsutbetalningar för 2023 uppgår till 2,8 mkr (2,8).

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat

	Koncern	
mkr	2023	2022
Förmåner intjänade under perioden[2]	–4,7	–8,5
Räntekostnad	5,4	3,4
Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen	0,7	–5,1
Aktuariell vinst(–)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	12,7	68,7
Pensionskostnad redovisad i totalresultatet	13,4	63,6

[2] Redovisas på raderna för fastighetskostnader, externa förvaltningskostnader och central administration.

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 80 of 105.

TeamEngine E-Signing

Not 21 Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skatteskuld

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 613,5	4 013,9	-	-
Räntederivat	75,3	180,0	-	-
Pensionsavsättningar	-1,3	-6,0	-	-
Avsättning till periodiseringsfond	39,3	39,3	-	-
Investering inventarier, avdrag 2022	-13,2	-4,7	-	-
Nyttjanderättstillgång	121,4	121,4	-	-
Leasingskuld	-121,4	-121,4	-	-
Ännu ej avdragsgill ränta	-	-7,9	-	-
Totalt	3 713,7	4 214,6	-	-

Förändring av uppskjuten skatteskuld

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

Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	4 860,4	4 629,9	4 860,4	4 629,9
Obligationer (MTN)	5 278,6	7 168,2	5 278,6	7 168,2
Kortfristiga skulder				
Obligationer (MTN)	2 213,8	450,0	2 213,8	450,0
Företagscertifikat	544,8	396,9	544,8	396,9
Totalt	12 897,6	12 635,0	12 897,6	12 635,0

Obligationsprogram (MTN)

Under 2023 emitterade Humlegården gröna obligationer om 1 300 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 15 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 7 496 mkr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm sustainable bonds list.

Finansiella åtaganden

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

Finanspolicy och finansiella risker

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

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

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

Finansieringsrisk

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

Likviditetsreserv

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Obundna bankmedel	480,1	281,5	477,9	279,4
Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)	100,0	100,0	100,0	100,0
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	3 100,0	2 829,2	3 100,0	2 829,2
Totalt	3 680,1	3 210,7	3 677,9	3 208,6

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

Förfallostruktur

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

Ränterisk

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

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

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

Kredit- och motpartsrisk

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE5B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 81 of 108.

20240628361T1

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 22

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

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

Valutarisk
Koncernen har endast positioner i svenska kronor.

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

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

Not 23 Derivat

Förfallostruktur – derivat

	Koncern		
Förfall under	Nominellt belopp, mkr	Redovisat värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
År 1	1 250	14,0	0,3
År 2	780	35,4	0,2
År 3	1 250	62,1	0,6
År 4	1 500	72,1	0,9
År 5 eller senare	5 900	180,7	1,5
Totalt	10 680	365,4	1,1

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

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

Not 24 Övriga långfristiga skulder

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

Not 25 Finansiella instrument

	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar						
Räntederivat	–	–	365,4	873,7	–	–
Hyres- och kundfordringar	9,4	34,3	–	–	–	–
Övriga fordringar	86,6	67,7	–	–	–	–
Likvida medel	480,1	281,5	–	–	–	–
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	12 897,6	12 635,0
Leverantörsskulder	–	–	–	–	48,7	12,4
Övriga skulder	–	–	–	–	53,6	51,4
Totalt	576,1	383,5	365,4	873,7	12 999,9	12 698,8

Likviditetsflöde
– finansiella tillgångar och skulder, mkr

	Koncern			
2023-12-31 Förfall under	Räntebärande skulder inkl räntor	Räntederivat	Leverantörsskulder	Övriga skulder
År 1	2 838,3	–242,6	48,7	53,6
År 2	3 516,9	–199,8	–	–
År 3	3 254,0	–159,9	–	–
År 4	3 752,5	–96,5	–	–
År 5 eller senare	1 462,8	–23,8	–	–
Totalt	14 824,5	–722,6	48,7	53,6

Likviditetsflöde
– finansiella tillgångar och skulder, mkr

	Koncern			
2022-12-31 Förfall under	Räntebärande skulder inkl räntor	Räntederivat	Leverantörsskulder	Övriga skulder
År 1	1 261,9	–124,6	12,4	51,4
År 2	3 575,9	–117,2	–	–
År 3	3 301,8	–105,8	–	–
År 4	1 804,5	–89,8	–	–
År 5 eller senare	4 320,1	–153,2	–	–
Totalt	14 264,2	–591,5	12,4	51,4

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4913-85D6-D7760C9F3394. Page 82 of 108.

TeamEngine E-Signing

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

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

Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Garantiåtagande, PRI	2,3	2,0	2,3	2,0

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

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

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Moderbolag, 2023 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Upplupen ränta	Ej betalda koncernbidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 635,0	244,3	18,3		12 897,6
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–14 081,5	–398,5		–288,0	–14 768,0
Förändring av skulder till koncernföretag	6 098,3	544,0		–23,4	6 618,9
	4 651,8	389,8	18,3	–311,4	4 748,5

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Moderbolag, 2022 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Upplupen ränta	Ej betalda koncernbidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 685,1	–73,4	23,3	–	12 635,0
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–13 064,5	–523,4	–	–493,6	–14 081,5
Förändring av skulder till koncernföretag	5 304,7	793,6	–	–	6 098,3
	4 925,3	196,8	23,3	–493,6	4 651,8

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-8656-D7760C9F3394. Page 83 of 108.

20240628361 72

TeamEngine E-Signing

Not 29 Transaktioner med närstående

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

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolag	
mkr	2023	2022
Försäljning till dotterbolag	183,7	166,5
Inköp från dotterbolag	-16,4	-13,3
Ränteintäkter från dotterbolag	423,1	232,4
Räntekostnader från dotterbolag	-163,4	-100,9
Fordringar på dotterbolag	7 897,9	7 440,6
Skulder till dotterbolag	6 642,3	6 098,3

Not 30 Händelser efter balansdagen

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

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 769 871 141
Årets resultat	80 593 859
Summa	6 871 298 125

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

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

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE98-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 84 of 108.

TeamEngine E-Signing

Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande

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

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

Stockholm den 18 mars 2024

Anders Gråhäs Ordförande	Susanne Bäsk Styrelseledamot	Sten Dunér Styrelseledamot
Ola Evensson Styrelseledamot	Hans Ljungkvist Styrelseledamot	Jonas Rosman Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 85 of 103.

20240628361 73

TeamEngine E-Signing

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–85 i detta dokument.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 95 procent av koncernens totala tillgångar.	Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2023 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.	Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	Vi har stickprovsvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.	Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 003E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 86 of 108.

Transaktionsdokument E-sign ID: 0D0527B6-EE8E-4978-A6DB-07F8DDF5C9B4. Page 67 of 108.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Utlåtanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för utlåtanden

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 revisorsseed 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 utlåtanden.

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 bolaget har en tillfredsställande kontroll över sina räkenskaper och att det finns tillfredsställande rutiner för kontinuerlig riskbedömning, kontroll och säkerhetskontroller. Styrelsen ansvarar för att bolagets och koncernens redovisning fullgörs i enlighet med lagen om årsredovisning och koncernredovisning och att tillförlitliga finansiella rapporter upprättas. Den verkställande direktören ansvarar för att löpande förvaltningsåtgärder vidtas i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om förvaltningen och förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust är förenliga med aktiebolagslagen och att yttra oss om ansvarsfrihet och om styrelsens ledamöter och verkställande direktören har fullgjort sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt revisorsseed 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 uttal

TeamEngine E-Signing

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande

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

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 31–51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Humlegården Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 mars 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 18 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID. 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 88 of 108.

Styrning

20240628361735

TeamEngine E-Signing

Bolagsstyrning

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

Principer för bolagsstyrning

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

Ägande

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

Årsstämma

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

Aktieägarnas rösträtt

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

Valberedning

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

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

Styrelsen

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

Styrelsens arbete

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

Utdelning

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

Styrelseåret 2023

Under 2023 höll styrelsen nio styrelsemöten.

Styrelsens utskott

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2758-EE9B-4918-86D8-D7760C9F3394, Page 90 of 109.

TeamEngine E-Signing

Vd och företagsledning

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

Förändringar i företagsledningen

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

Revisorer

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

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

Riskhantering

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Styrning och uppföljning

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-491B-66D6-D7760C9F3394. Page 91 of 108.

20240628361 76

TeamEngine E-Signing

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

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

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

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

Stockholm den 18 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7780C9F3394. Page 92 of 108.

TeamEngine E-Signing

Ägarstruktur

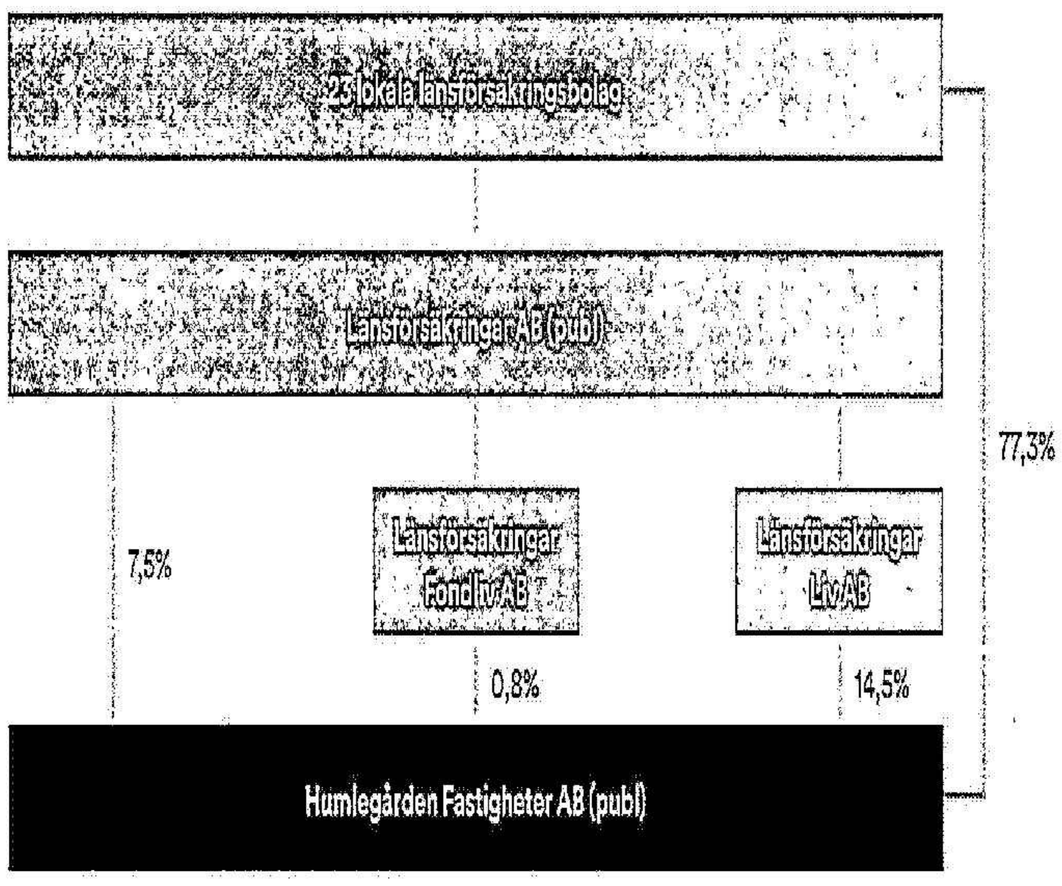
Humlegården Fastigheter AB ägs av 23 lokala länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv.

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

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

Utdelning

Bolagets vinster återinvesteras i verksamheten, varför ingen utdelning sker.



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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 93 of 108.

20240628361177

TeamEngine E-Signing

Styrelse

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

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

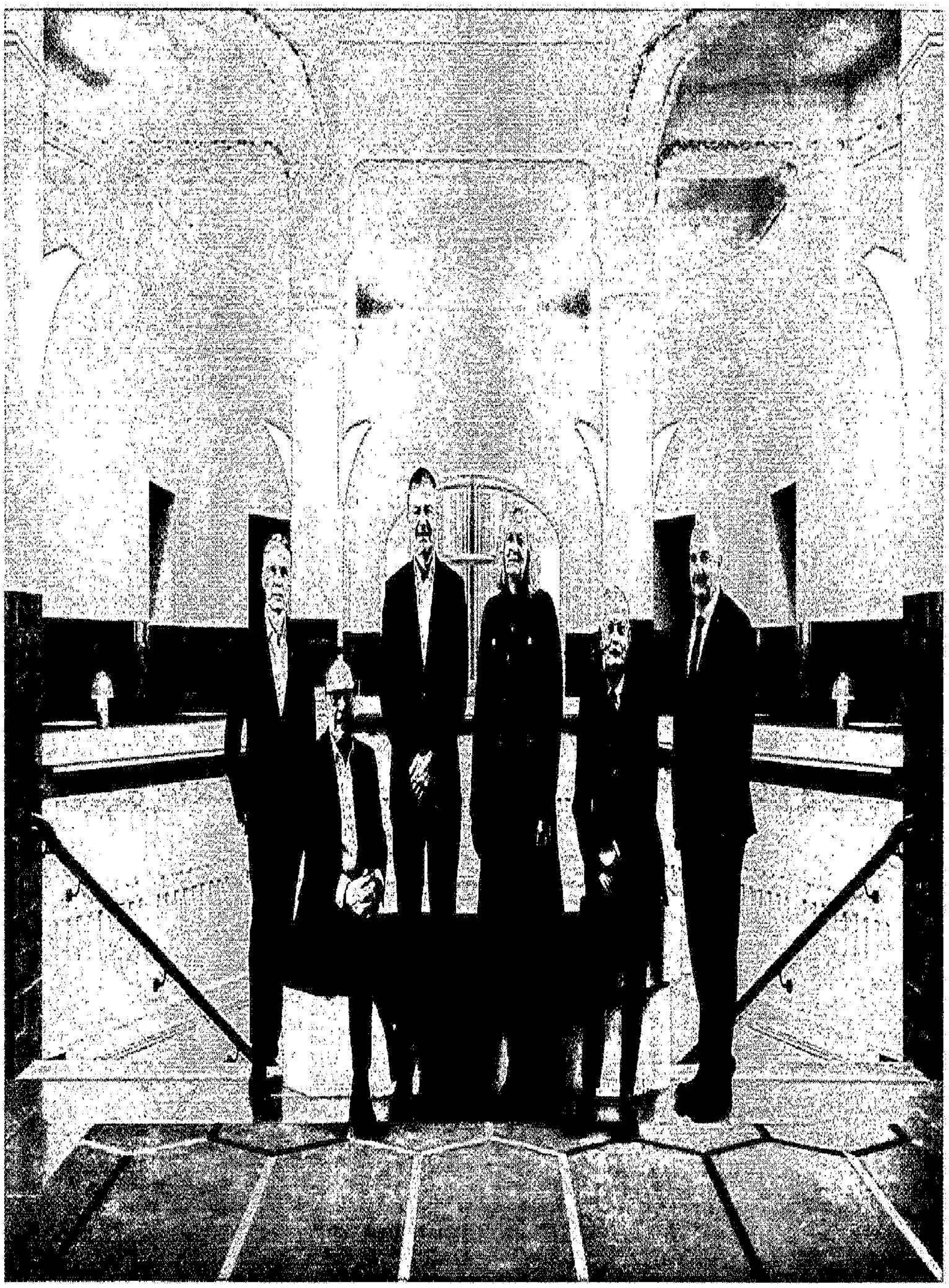
Susanne Bäsk
Född 1962
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2023
Vd Länsförsäkringar Skåne
Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Växjö/ Linnéuniversitetet
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondliv, Länsförsäkringar Skåne, Lansförsäkringar Mäklarservice AB, LFant AB samt Svenskt Näringsliv.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

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

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

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

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

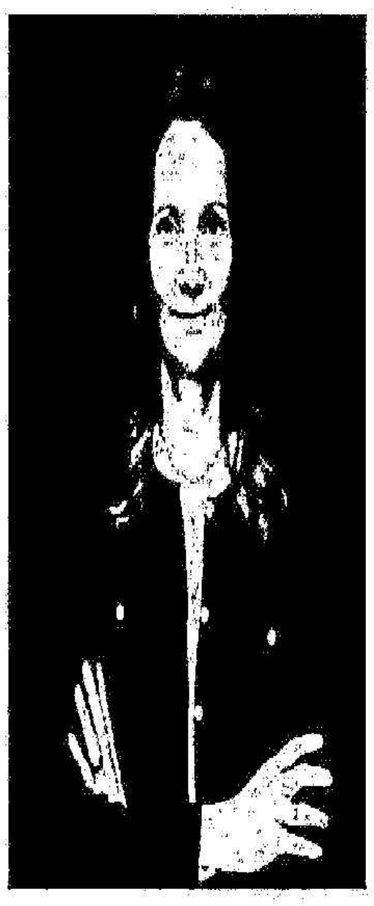


Från vänster: Ola Evensson, Hans Ljungkvist, Anders Gränäs, Susanne Bäsk, Sten Dunér och Jonas Rosman

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 94 of 108.

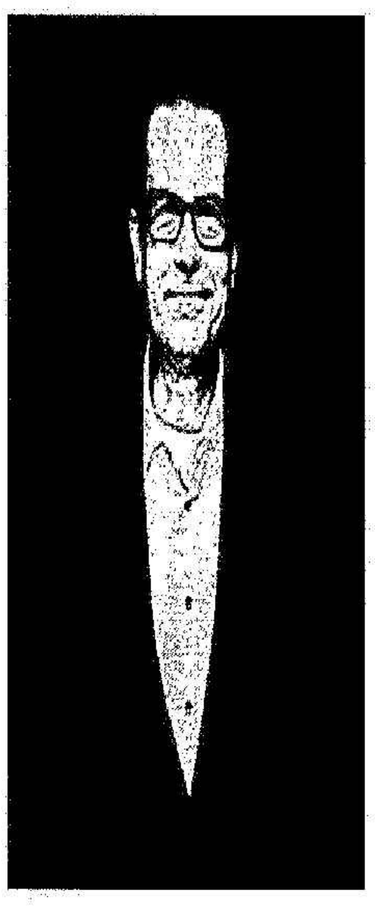
TeamEngine E-Signing

Företagsledning



Anneli Jansson

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



Mikael Andersson

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

Madeleine Castenvik Holt

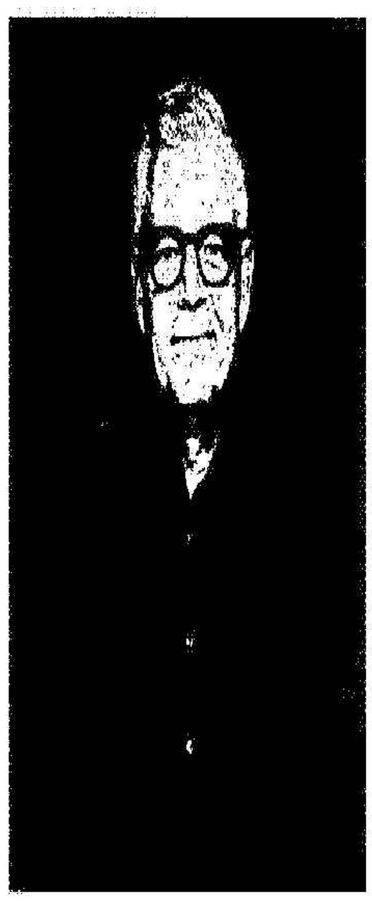
Född 1981
Marknads- och kommunikationschef, anställd sedan 2016.
Utbildning: Kandidatexamen Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Väst.

Marie Edling

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

Anna Kullendorff

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



Fredrik Lantz

Född 1972
Fastighets- och uthyrningschef, anställd sedan 2023.
Utbildning: Civilingenjör, Luleå Tekniska Universitet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 95 of 108.

202406283617B

Övrigt

TeamEngine E-Signing

Fastighets-förteckning

Stockholm

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	City									
1	Blasieholmen 24	●		Blasieholmsgatan 5	3 285	0	1 060	4 345	1979	293
2	Blasieholmen 55	○		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1–3	8 369	209	70	8 648	1898–1910/2006	759
3	Humlegården 60	○		Linnégatan 2–6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 646	1 765	906	10 317	1884/1966	609
4	Kåkenhusen 25	●		Kungsgatan 12–14, Brunnsgatan 11–13	8 046	3 293	584	11 923	1983	826
5	Käpplingeholmen 3	●		Nybrokajen 5	3 368	0	84	3 452	1881/1940, 1997	262
6	Landbyska Verket 8	○		Birger Jarlsgatan 28–30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29–31	9 544	274	545	10 363	1929, 2012	541
7	Landbyska Verket 9	○		Biblioteksgatan 25–27	1 464	0	126	1 590	1982, 2012	73
8	Riddaren 18	●		Nybrogatan 15–17	4 542	1 200	14	5 756	2020	516
9	Riddaren 27	○		Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 386	1 468	789	7 643	1912	292
10	Skravelberget Större 20	○		Birger Jarlsgatan 6	4 927	979	78	5 984	1963	476
11	Sparbössan 1	●		Engelbrektsplan 1–3, Birger Jarlsgatan 32, Rimbogatan 1	7 898	2 112	1 604	11 614	1910, 2008	657
12	Styrpinnen 19	●		Hamngatan 15	5 746	847	118	6 711	1881, 1995	552
13	Styrpinnen 20	●		Berzelii Park 9, Näckströmsgatan 3–5	2 276	0	2 554	4 830	1929	0
14	Styrpinnen 22	●		Hamngatan 17, Kungsträdgårdsgatan 20	3 918	933	243	5 094	1943	539
15	Österbotten 8[1]	●		Birger Jarlsgatan 25–27, Brunnsgatan 2, David Bagares gata 1–3	10 416	1 889	363	12 668	1904, 1912/2000, 2003	779
	Gärdet									
16	Bremen 2	○		Tegeluddsvägen 11–13	25 614	1 822	8 840	36 276	1988	1024
17	Bremen 4	○		Tegeluddsvägen 15–23	18 243	788	1 250	20 281	1979/2002	613
	Hagastaden									
18	Härden 15	○		Hälsingegatan 40	18 565	1 651	344	20 561	1962, 2021	853
19	Mitokondrien 1			Norra Stationsgatan 59	0	375	0	375	2022	10
20	Härden 16	○		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 161	275	1 089	25 525	1932, 1988/2006	679
	Kungsholmen									
21	Dykaren 10	○		Alströmergatan 39, Arbetargatan 35	7 594	471	1 687	9 752	1929, 1998/2018	295
22	Dykaren 33	●		Alströmergatan 41–43	0	0	2 421	2 421	1983/2010	55
	Summa Stockholm				181 009	20 351	24 769	226 129		10 713

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

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 dec 2023.

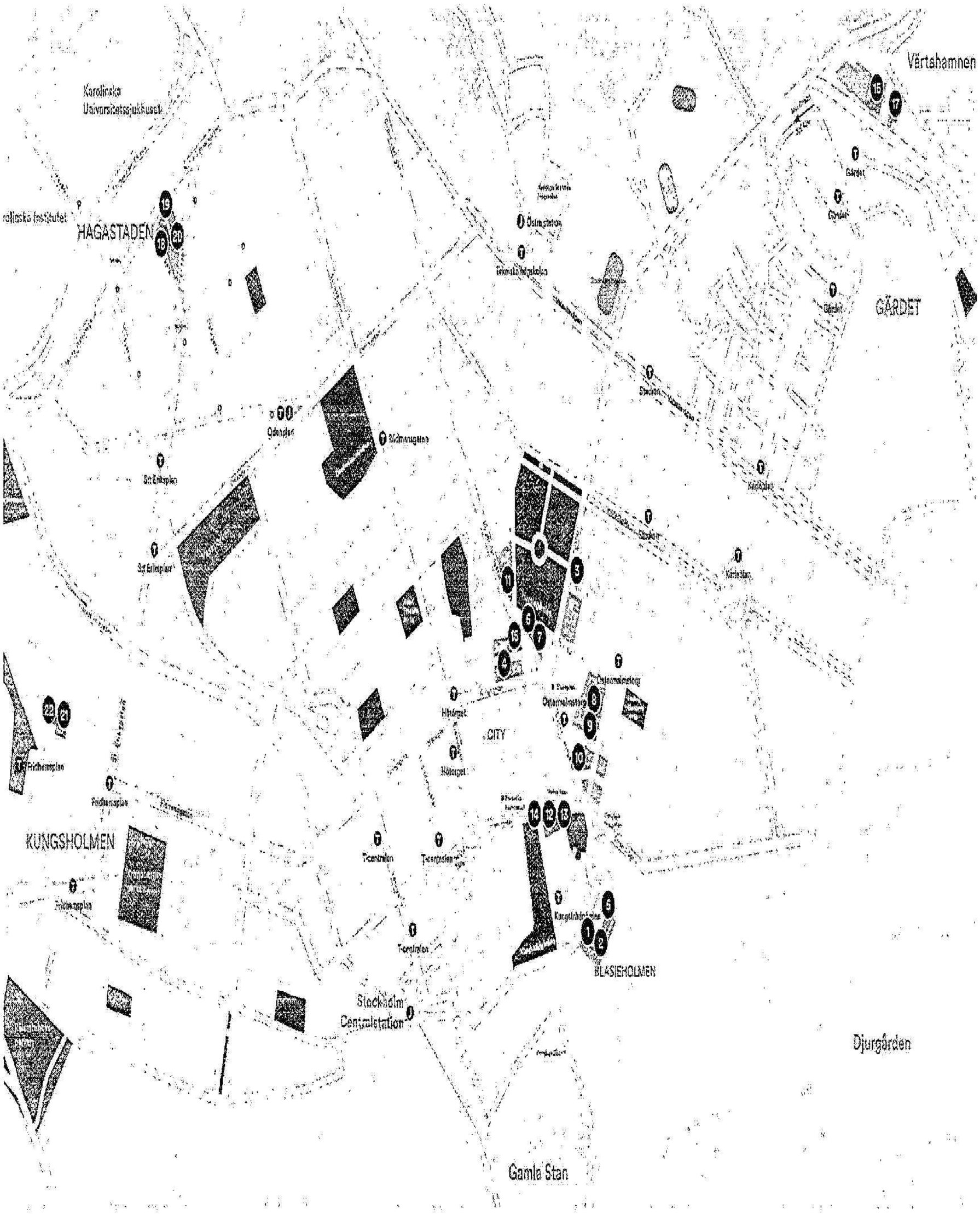
[1] Består av tre huskroppar, en med certifiering och två med pågående certifiering.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 97 of 108.

20240628361179

TeamEngine E-Signing

Stockholm

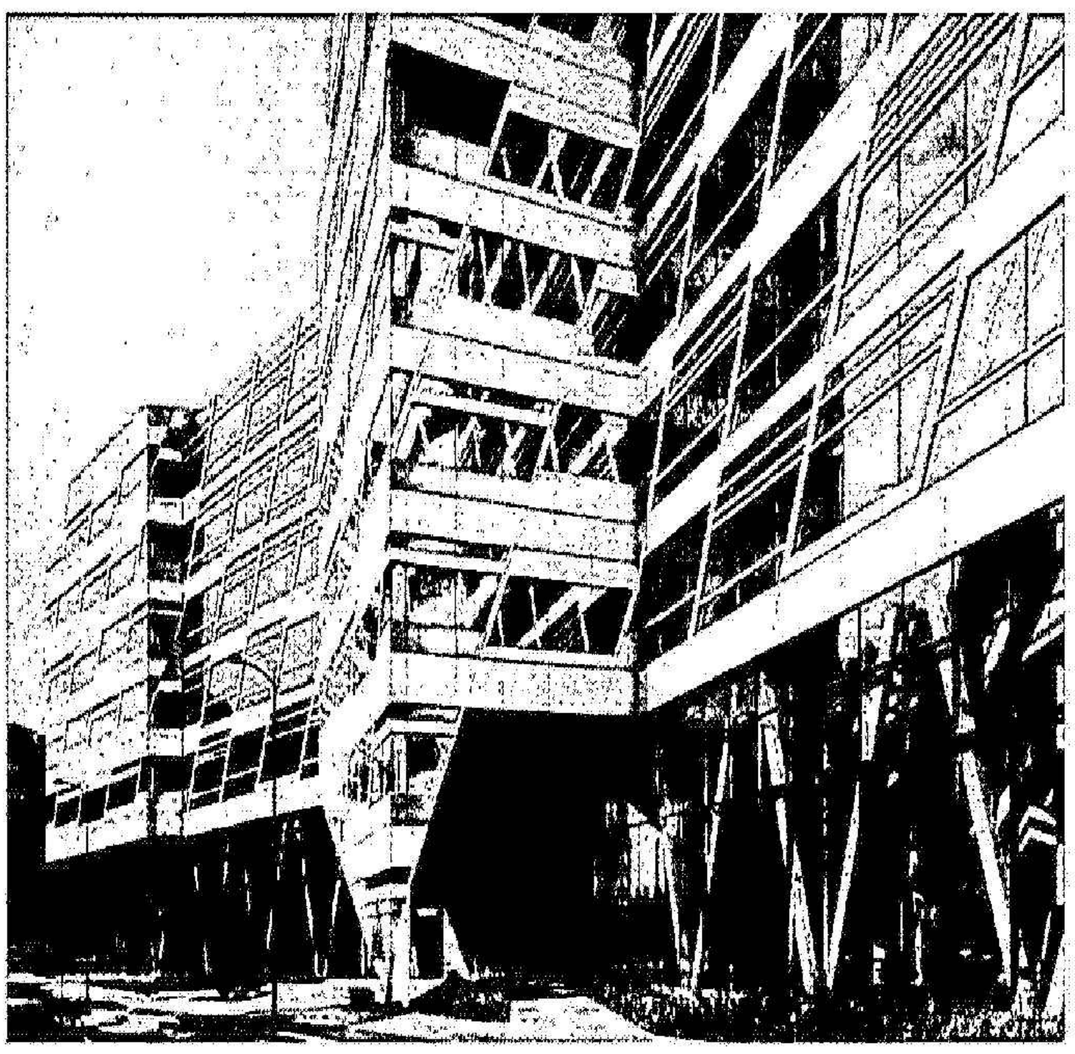


TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2755-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 98 of 108.

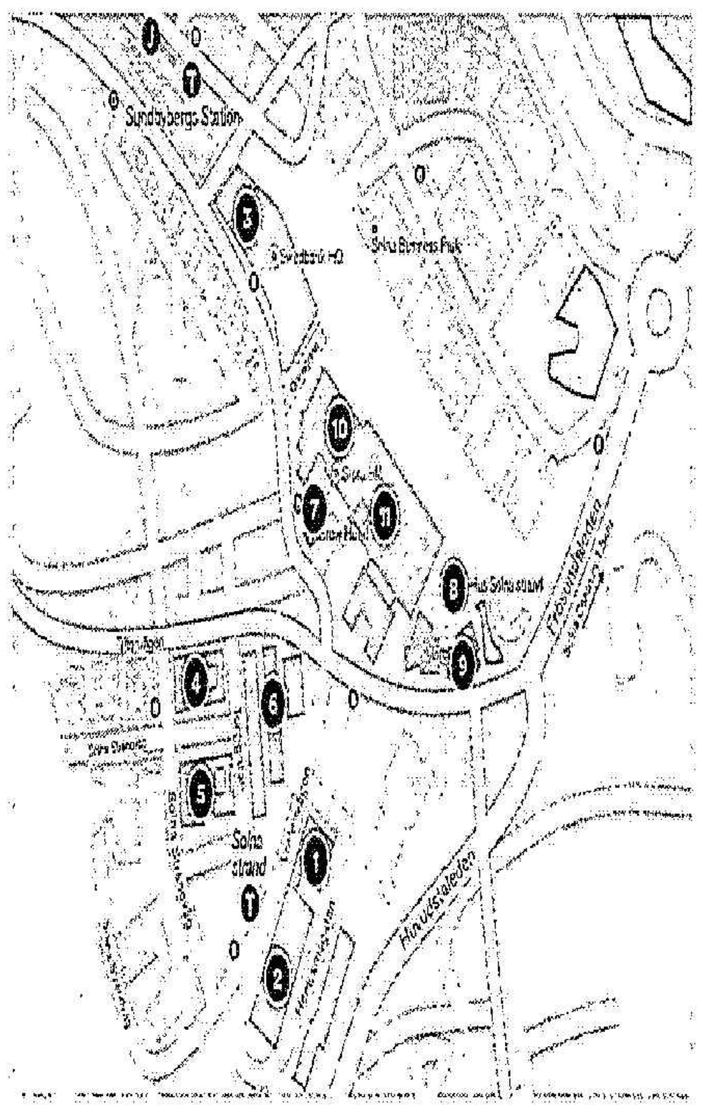
TeamEngine E-Signing

Solna/Sundbyberg

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Solna strand/Sundbyberg									
1	Apelsinen 4	●		Hemvärnsgatan 8–10, Vretenvägen 7–11	12 587	192	505	13 284	1974	132
2	Apelsinen 5	●		Hemvärnsgatan 12–22, Vretenvägen 13–15, Solna	16 043	972	3 366	20 381	1970, 2008	291
3	Cirkusängen 6	●		Cirkusgränd 3, Landsvägen 40, Sundbyberg	33 134	2 157	0	35 291	2014	1046
4	Päronet 6	○		Solna Strandväg 1–7, Torggatan 11–15, Tritonvägen 9–15, Solna	16 066	578	3 357	20 001	1951, 2008	313
5	Päronet 8	●	○	Korta Gatan 2–12, Solna strandväg 13–15	0	0	0	0	1978, 2009	274
6	Smultronet 2	●		Torggatan 2	28 051	1754	6 393	36 198	1963, 1965, 1966	409
7	Stenhöga 2	●		Landsvägen 30	0	0	7 041	7 041	2018	149
8	Stenhöga 3			Landsvägen, Solna	0	0	0	0	2016	133
9	Stenhöga 4	●		Röntgenvägen 11	24 322	616	2 310	27 248	2019	794
10	Stenhöga 5	●	○	Landsvägen 32	0	0	0	0	-	305
11	Stenhöga 6	●		Landsvägen 32–34, Röntgenvägen 1–9, 2–4, Cirkusgränd 2–4	19 208	1 234	32 231	52 673	1972/1988, 2007	280



Fastigheten Cirkusängen 6, Landsvägen 40 i Sundbyberg.



TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 99 of 108.

20240628361 80

TeamEngine E-Signing

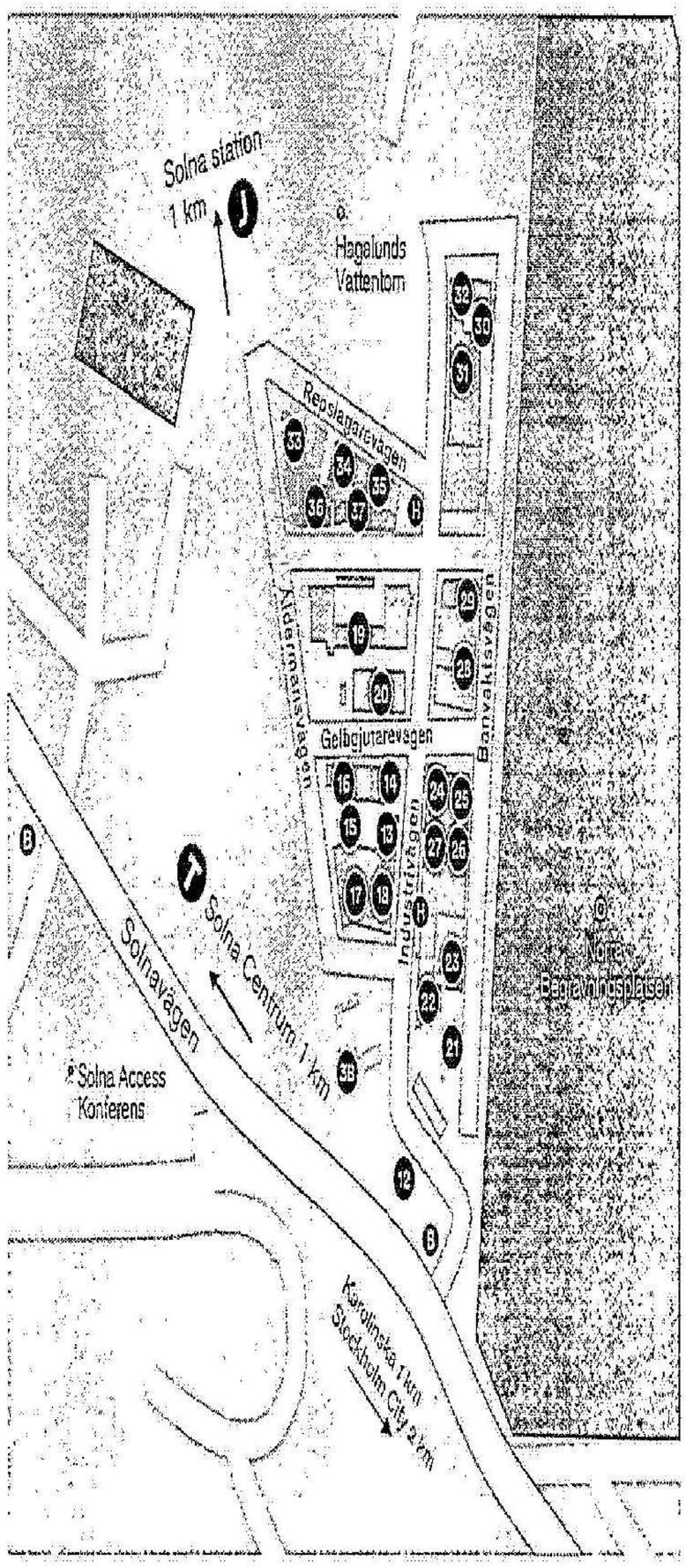
Hagalund

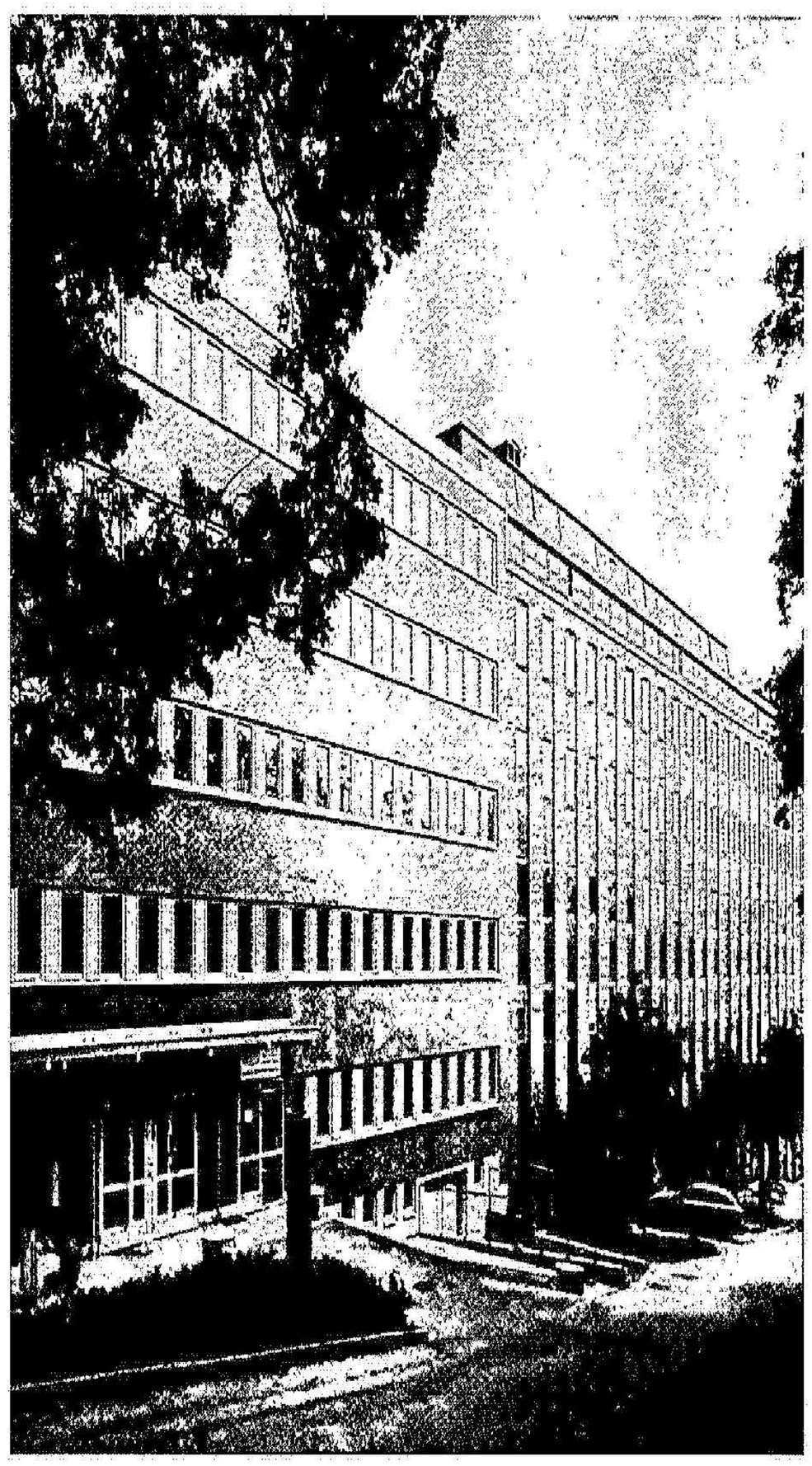
	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, kvm) Kontor	Restaurang	Butik/ Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Hagalund									
12	Banvakten 1			Industrivägen 18–20	4 915	0	0	4 915	1959, 2021	33
13	Gelbgjutaren 3			Industrivägen 10A–B	1 082	0	470	1 552	1946	10
14	Gelbgjutaren 4			Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	0	0	0	0	-	3
15	Gelbgjutaren 10			Åldermansvägen 15	0	0	0	0	-	2
16	Gelbgjutaren 13			Gelbgjutarevägen 7–9, Åldermansvägen 13	0	0	0	0	-	3
17	Gelbgjutaren 14			Åldermansvägen 17–21	2 980	345	875	4 200	1930	30
18	Gelbgjutaren 17			Industrivägen 12–14, Åldermansvägen 23	4 086	0	3 024	7 110	1959	36
19	Instrumentet 2			Fabriksvägen 5–7	1 922	0	1 493	3 415	1943, 1956	16
20	Instrumentet 5			Gelbgjutarevägen 4–6, Industrivägen 6	0	0	0	0	-	7
21	Kassaskåpet 1			Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	0	0	540	540	1943	0
22	Kassaskåpet 2			Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0	0	0	0	-	3
23	Kassaskåpet 4			Banvaktsvägen 24	1 166	856	481	2 492	1955	15
24	Kassaskåpet 9			Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	1 089	0	927	2 016	1945	9
25	Kassaskåpet 10			Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	1 325	0	959	2 284	1941	15
26	Kassaskåpet 15			Banvaktsvägen 20–22	0	0	6 442	6 442	1945	50
27	Kassaskåpet 16			Industrivägen 19–23	4 435	1 102	3 932	9 469	1939	49
28	Mjölner 3			Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13	2 220	1 250	1 087	4 557	1968	18
29	Mjölner 4			Banvaktsvägen 12, Fabriksvägen 1, Industrivägen 11	3 127	0	505	3 632	1990	32
30	Ugnen 3			Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0	0	0	0	-	1
31	Ugnen 4	●		Industrivägen 3–5, Banvaktsvägen 4–6	6 059	0	2 028	8 087	1971, 2007	67
32	Ugnen 7	●		Industrivägen 1, Källvägen 3	2 895	588	761	4 244	1986/2012	46
33	Volund 2			Åldermansvägen 3	1 114	0	0	1 114	2000	13
34	Volund 5			Repslagarevägen 5	0	0	575	575	1938	3
35	Volund 7			Repslagarevägen 3	0	0	1 305	1 305	1938	5
36	Volund 11			Fabriksvägen 10	0	0	1 904	1 904	1938	6
37	Volund 16			Fabriksvägen 6–8	87	0	2 971	3 058	1940	7
38	Åldermannen 1			Åldermansvägen 10, Industrivägen 16	900	0	42	942	1902	0
	Summa Solna/Sundbyberg				188 802	11 644	85 524	285 970		4 604
	Summa Humlegården				369 811	31 995	110 293	512 099		15 316

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 100 of 108.

TeamEngine E-Signing

Hagalund





Fastigheten Ugnen 7, Industrivägen 11 Solna.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2758-EE93-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 101 of 108.

20240628361811

TeamEngine E-Signing

Flerårsöversikt

Resultaträkning

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

Balansräkning

mkr	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	38168	39665	37740	35735
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	589	589	548	294
Derivat	365	874	47	-
Övriga anläggningstillgångar	7	7	6	7
Omsättningstillgångar	350	361	280	288
Likvida medel	489	282	254	250
Summa tillgångar	39960	41778	38876	36574
Eget kapital	21952	23611	21223	18028
Uppskjuten skatteskuld	3714	4215	3696	3190
Långfristiga räntebärande skulder	10142	11792	10264	12994
Derivat	-	-	-	308
Övriga långfristiga skulder	708	716	737	472
Kortfristiga räntebärande skulder	2755	843	2421	1060
Övriga kortfristiga skulder	688	601	535	524
Summa eget kapital och skulder	39960	41778	38876	36574

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4916-86D6-D7760C9F3394, Page 102 of 108.

TeamEngine E-Signing

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	512 099	508 454	522 095	550 120
Fastigheter, antal	60	59	58	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	38 168	39 665	37 740	35 735
Uthyrningsgrad, %	93	92	93	92
Överskottsgrad, %	74	73	75	76
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	93	–	–	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	1252	–
Investeringar i egna fastigheter, mkr	990	786	676	585
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,3	1,4	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,4	3,8	4,1	4,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,0	3,6	3,1	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,5	5,3	5,0
Belåningsgrad, %	32,5	31,1	32,9	38,6
Skuldkvot, ggr	9,1	10,3	11,2	11,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,5	0,6	0,8
Soliditet, %	54,9	56,5	54,7	49,3
Eget kapital, mkr	21 952	23 611	21 223	18 028
Avkastning på eget kapital, %	-7,3	10,4	15,3	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	-4,3	7,8	10,6	4,6
Substansvärde, mkr	21 662	22 917	21 185	18 272
Substansvärde per aktie, kr	30 548	32 317	29 876	25 767
Förändring substansvärde per aktie, %	-5,5	8,2	15,9	7,1
Övriga nyckeltal				
Antal anställda[1]	91	93	86	87

[1] För 2022 redovisas medelantal anställda

Härledning av alternativa nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2023	2022
Hyresintäkter, mkr	1 891,9	1 725,6
Fastighetskostnader, mkr	-491,4	-474,4
Driftöverskott, mkr	1 400,5	1 251,2
Överskottsgrad, %	74	73

Substansvärde	2023	2022
Utgående eget kapital, mkr	21 952,2	23 610,5
Återläggning av derivatskuld, mkr	-365,4	-873,7
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	75,3	180,0
Substansvärde, mkr	21 662,1	22 916,8
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	30 548	32 317

Finansiella risker

Belåningsgrad	2023	2022
Räntebärande skulder, mkr	12 897,6	12 635,0
Avdrag likvida medel, mkr	-480,1	-281,5
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr	*12 417,5*	*12 353,5*
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	38 167,8	39 665,0
Belåningsgrad, %	32,5	31,1

Räntetäckningsgrad	2023	2022
Förvaltningsresultat, mkr	1 001,8	958,6
Återläggning av räntenetto, mkr	323,3	213,9
Justerat förvaltningsresultat, mkr	*1 325,1*	*1 172,5*
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,5

TeamEngine Document E-Sign ID: 003E2758-EE98-4318-86D6-D7760C9F3394. Page 103 of 108.

20240628361 82

TeamEngine E-Signing

Definitioner

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID. 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394. Page 104 of 108.

TeamEngine E-Signing

FINANSRELATERADE DEFINITIONER

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

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

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

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

Finansnetto, mkr
Finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-86D6-D7760C9F3394, Page 105 of 108.

20240628361833

TeamEngine E-Signing

Kontaktinformation

Kontakt

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

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

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

Information till kapitalmarknaden

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

Kalender

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

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

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

TeamEngine Document E-Sign ID: 0D3E2756-EE9B-4918-36D6-D7760C9F3394. Page 108 of 108.

humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN

20240628361184

Susanne Bäsk
Susanne Bäsk
Date: 2024-03-18 11:03 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Vd
Signed via account: susanne.bask@lansforsakringar.se

Sten Magnus Dunér
Sten Magnus Dunér
Date: 2024-03-18 11:03 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: sten@niagara.se

Anders Grånäs
Anders Grånäs
Date: 2024-03-18 11:04 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: anders.granas@dalarnas.se

Anneli Jansson
Anneli Jansson
Date: 2024-03-18 11:04 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: anneli.jansson@humlegarden.se

Hans Ljungkvist
Hans Ljungkvist
Date: 2024-03-18 11:04 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: hans@ljungkvistab.se

Jonas Rosman
Jonas Rosman
Date: 2024-03-18 11:04 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Vd
Signed via account: jonas.rosman@lfskaraborg.se

Ola Evensson
Ola Evensson
Date: 2024-03-18 13:34 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: ola.evensson@lansforsakringar.se

Fredrik Sjölander
Fredrik Sjölander
Date: 2024-03-18 14:04 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: fredrik.sjolander@kpmg.se