Vi skapar platser där man vill vara och dit man vill återvända.

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Humlegården Fastigheter AB (publ) (556682-1202) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 29 mars 2023. 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 2023-05-15

Anneli Jansson

HUMLEGÅRDEN

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

20230523005537

Vi skapar platser där man vill vara och dit man vill återvända.

HUMLEGÅRDEN

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

20230523005538

TeamEngine E-Signing

Innehåll

Inledning

Om Humlegården	3
2022 i korthet	4
Vd har ordet	7
Marknad	10
Trender	13

Verksamheten

■	Mål, strategier och värdeskapande	16
■	Hållbarhetsstrategi	19
	Mål och måluppfyllelse	20
■	Mål och måluppfyllelse hållbarhet	21
	Vårt erbjudande	22
	Våra kunder	23
	Attraktiva platser	26
	Våra områden	28
	Våra fastigheter	31
	Förvaltning	32
■	Klimatneutralitet senast år 2045	35
■	EU Taxonomin	41
	Förändring av fastighetsvärdet	44
	Projekt	45
■	Hållbara medarbetare	49
	Finansiering	55

Finansiella rapporter

	Innehållsförteckning	60
■	Förvaltningsberättelse	61
■	Risker och riskhantering	64
■■	Risker och riskhantering hållbarhet	68
■	Räkningar	71
■	Noter	79
■	Årsredovisningens undertecknande	95
	Revisionsberättelse	96

Styrning

	Bolagsstyrning	100
	Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten	102
	Ägarstruktur	103
	Styrelse	104
	Företagsledning	105
■	Hållbarhetsstrategi	106
■	Hållbarhetsstyrning	107
■	GRI-index	109

Övrigt

Fastighetsförteckning	112
Flerårsöversikt	117
Definitioner	119
Kontaktinformation	121

Följ med i vår vardag

Arbetsförmedlingen förlänger hyresavtal i Grow	25
Stjärnkrögare öppnade restaurang i T-House	27
Laddstationer bidrar i omställningen	34
Fokus på återbruk i Greenhouse Solna strand	48
Employer branding: Värdefulla insikter och kunskapsutbyte	53
Humlegårdens första hållbarhets-länkade kreditlöfte	58

■ Granskad årsredovisning
■ Hållbarhetsredovisning

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 2 of 123.

TeamEngine E-Signing

Antal anställda
93
2021: 86

Antal fastigheter
59
2021: 58

Fastighetsvärde
39,7 mdkr
2021: 37,7 mdkr

Uthyrningsbar yta
508 000 kvm
2021: 522 000 kvm

Om Humlegården

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.

20230523005539

TeamEngine E-Signing

2022 i korthet

Hyresintäkter

1726 mkr

2021: 1 624 mkr

Substansvärde

22,9 mdkr

2021: 21,2 mdkr, +8,2%

Förvaltningsresultat

959 mkr

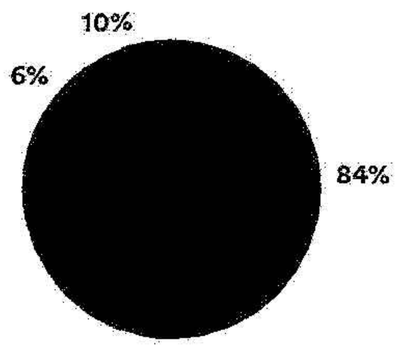
2021: 925 mkr

Andel grön finansiering

100%

2021: 100%

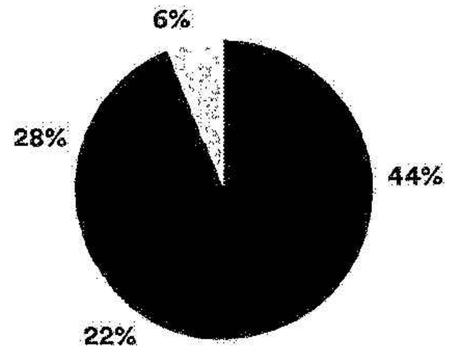
Hyresvärde per lokaltyp [1]



- Kontor 1 581 mkr
- Butik/Restaurang 118 mkr
- Övrigt 182 mkr

[1] Exklusive parkering.

Marknadsvärde per område



- Stockholm city 17 701 mkr
- Gärdet/Hagastaden 8 581 mkr
- Solna strand/Sundbyberg 10 978 mkr
- Övriga områden 2 405 mkr

Nyckeltal

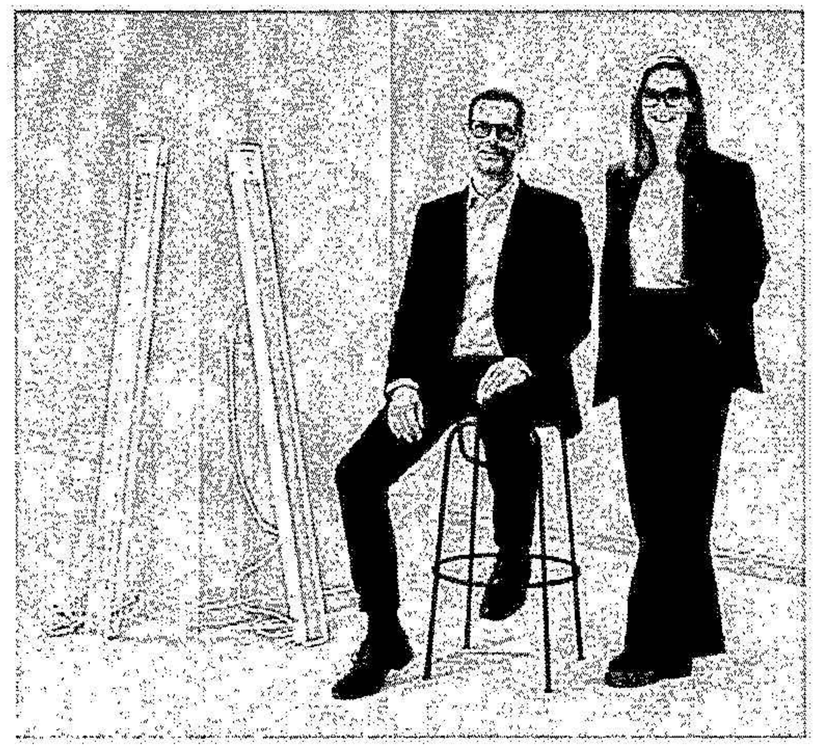
	2022	2021
Hyresintäkter, mkr	1726	1624
Hyresintäkter, mkr (jämförbart bestånd)	1550	1448
Nettouthyrning, mkr	28	34
Hyresökning vid omförhandling, %	16	17
Uthyrningsgrad, %	92	93
Driftöverskott, mkr	1251	1213
Driftöverskott, mkr (jämförbart bestånd)	1139	1094
Överskottsgrad, %	73	75
Finansnetto, mkr	–223	–224
Förvaltningsresultat, mkr	959	925
Marknadsvärde, mkr	39 665	37 740
Värdeförändringar fastigheter, mkr	1139	2 582
Resultat efter skatt, mkr	2 333	3 197
Förändring substansvärde per aktie, %	8,2	15,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,3
Belåningsgrad, %	31	33
Avkastning på eget kapital, %	10,4	16,3
Antal fastigheter	59	58
Yta, tkvm	508	522
Andel miljöcertifierad LOA, %[1]	97	97

[1] Andel miljöcertifierad lokalarea (LOA) med undantag för fastigheter med kommande och möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 4 of 123.

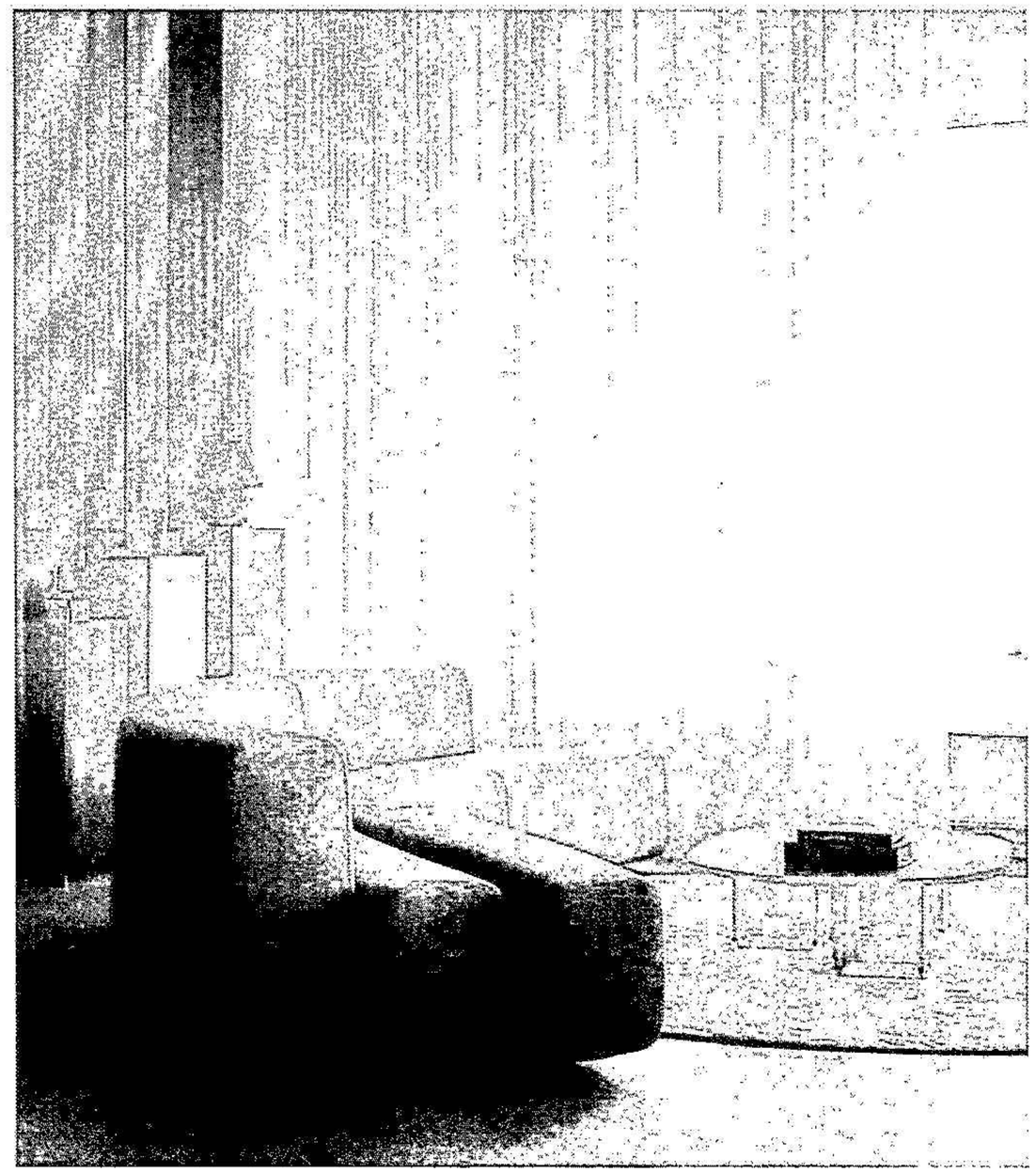
TeamEngine E-Signing

Händelser under året



Återbruk i Greenhouse minskar klimatavtryck

Att se till att så mycket som möjligt kan återbrukas, återvinnas och upcyclas är en mycket central fråga när befintliga fastigheter ska utvecklas. I arbetet med Greenhouse i Solna strand har detta varit särskilt viktigt, något som resulterade i ett unikt samarbete. Tillsammans med belysningsföretaget Fagerhult har vi lyckats återbruka över 2 700 armaturer – en miljöbesparing på hela 75 ton koldioxid, samtidigt som lokalerna har fått ett toppmodernt belysningssystem.



CAIA Cosmetics vinner Sveriges Snyggaste Kontor

Ambitionerna var höga när CAIA Cosmetics flyttade till Humlegårdens fastighet på Biblioteksgatan 29 och slutresultatet liknar inget annat. Målsättningen var att skapa en kreativ plats utöver det vanliga, där kontoret är en förlängning av varumärket. I november utsågs kontoret till vinnare av utmärkelsen Sveriges Snyggaste Kontor 2022.

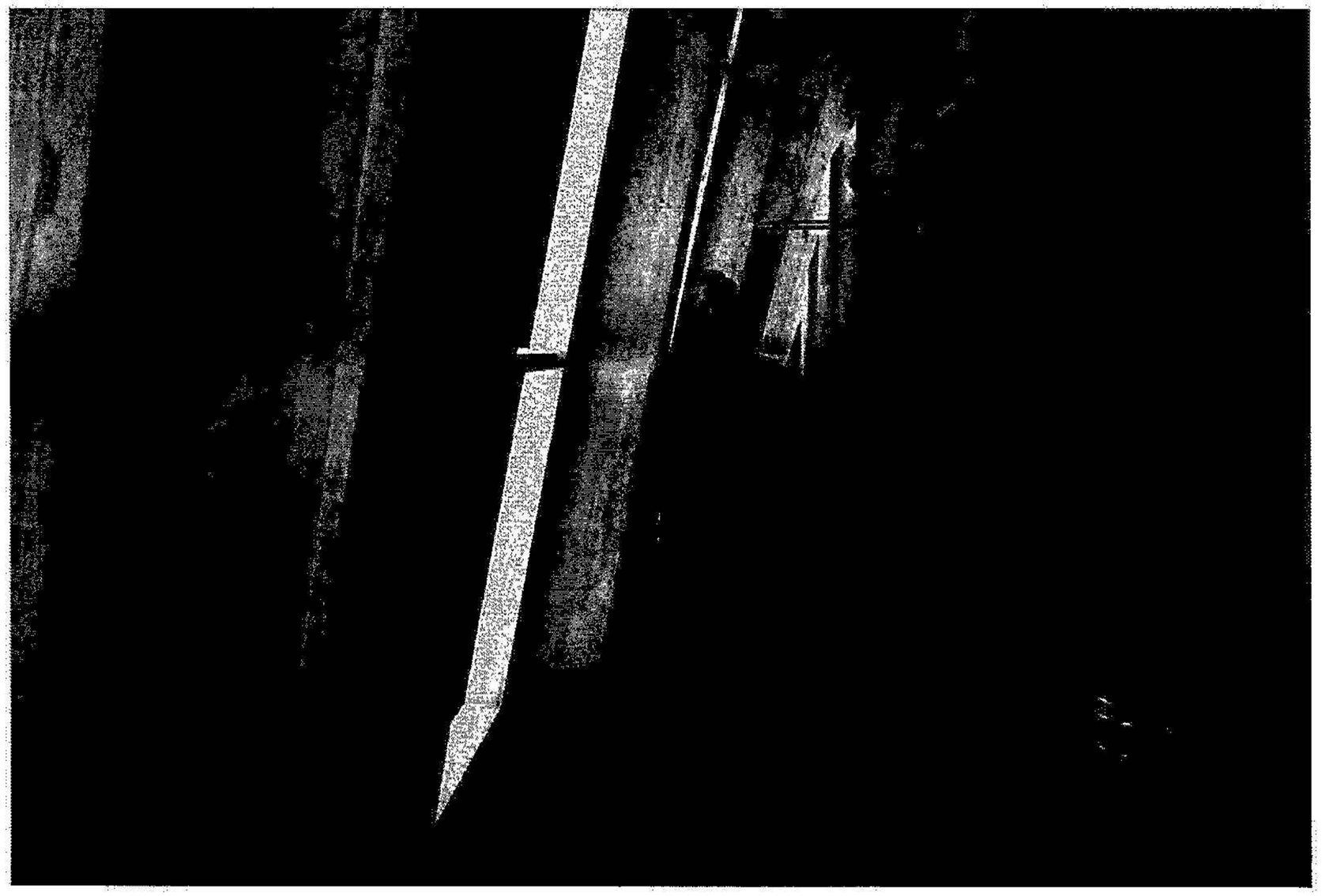
Starka ratings bekräftar stabil position

Under våren erhöll Humlegården starka investment grade ratings. Standard & Poor's gav betyget BBB+ Outlook Stable och i sin uppdatering valde Moody's att höja Humlegårdens kreditbetyg från Baa2 till Baa1, en hög rating som ytterst få kommersiella fastighetsbolag i Europa når upp till. Betygen bekräftar Humlegårdens stabila finansiella ställning, starka kundbas och högkvalitativa fastighetsportfölj.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 5 of 123.

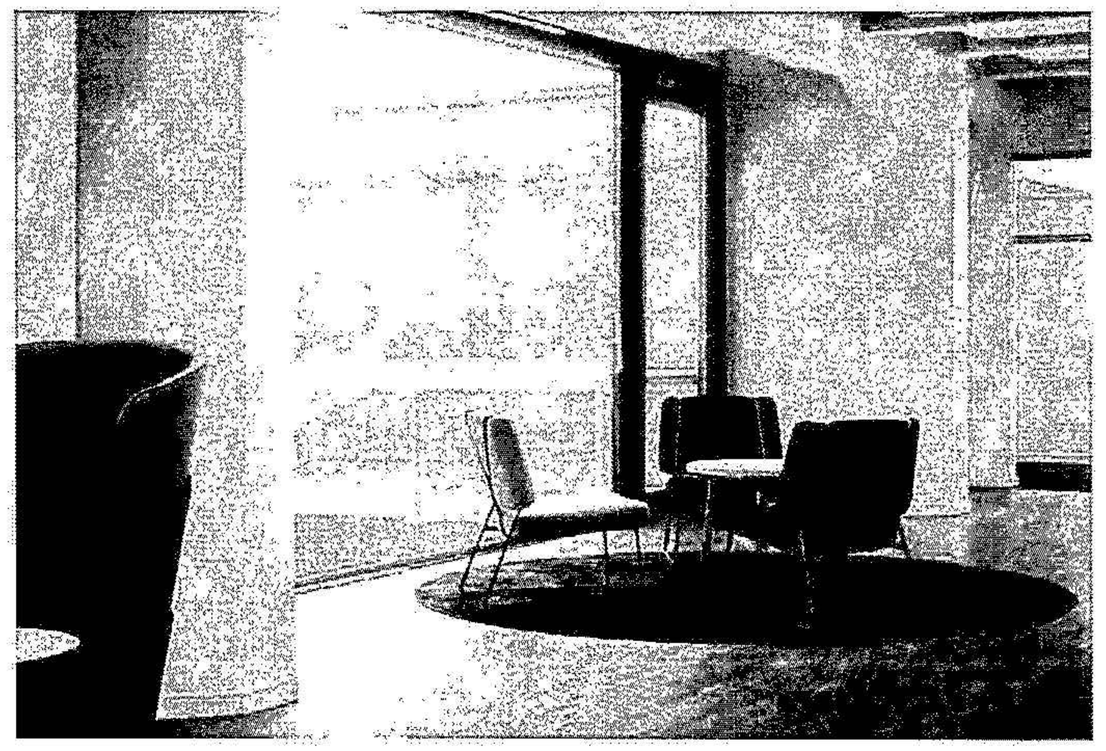
20230525005540

TeamEngine E-Signing



Ny destination för mat och dryck växer fram i Hagastaden

Under hösten stod det klart att de välrenommerade krögarna Robin Moderato och Christopher Ellertsson etablerar en ny restaurang i Humlegårdens nya paviljong, som håller på att ta form på Norra Stationsgatan i Stockholm. Ambitionen är att utveckla Norra Station till ett myllrande kvarter som ska bli en attraktiv upplevelse för både de som besöker kvarteret, bor eller arbetar i området. Byggnaden i sig är ett riktigt smycke som kommer att bidra stort till upplevelsen av platsen. Satsningen slår upp portarna under våren 2023.



Humlegården välkomnar Svea Solar

Intresset för Humlegårdens satsning Norra Station i Hagastaden är stort och bland de kunder som flyttat in under året återfinns Svea Solar, en av Europas största aktörer inom solenergi och solceller. Här har bolaget etablerat sitt huvudkontor i lokaler om cirka 3 000 kvm. Kontoret är en viktig del i den starka kultur som det snabbväxande bolaget bygger och ska främja ett agilt arbetssätt, samarbete och utveckling.

En attraktiv arbetsgivare

I Nyckeltalsinstitutets årliga kartläggning av arbetsvillkoren, Attraktiv Arbetsgivarindex, placerar vi oss på en hedrande andra plats i kategorin som samlar fastighetsbranschen. Kartläggningen bygger på statistik avseende de faktiska arbetsvillkoren inom svenskt arbetsliv baserat på nio nyckeltal, såsom tillsvidareanställningar, medianlön, kompetensutveckling, rörlighet, övertid och sjukfrånvaro.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-68B1-42A1-8B7A-A6C1C861518B, Page 6 of 123.

Vd-kommentar

Efter ett turbulent år, präglat av Rysslands krig i Ukraina och dess följdverkningar, kan vi konstatera att de ekonomiska förutsättningarna för fastighetsbolagen förändrats totalt under 2022. Trots detta levererar vi ett starkt resultat och en förbättrad finansiell ställning. Det ger oss handlingsutrymme framåt att, med fortsatt fokus på hållbara, flexibla lösningar, service och attraktiva platser, möta kundernas efterfrågan.

Det har varit gynnsamma tider för fastighetsbolagen under många år, med extremt låga räntor utan att inflationen tagit fart. Pandemin skapade bara ett kort hack i konjunkturkurvan och fastighetspriserna fortsatte upp hela 2021 och in i 2022. Året inleddes med en positiv känsla av normalitet efter pandemiåren, men den känslan fick ett abrupt slut när Ryssland inledde sitt anfallskrig mot Ukraina i slutet av februari.

En direkt konsekvens av kriget blev en negativ utbudschock med kraftigt höjda energi- och livsmedelspriser. Det som inledningsvis såg ut som en tillfällig utbudsdriven inflation spred sig snabbt till mer allmänt stigande konsumentpriser, och de penningpolitiska stimulanserna byttes mot åtstramning och kraftiga räntehöjningar. De grundläggande ekonomiska förutsättningarna för fastighetsbolagen har därmed svängt närmare 180 grader under 2022 till en situation idag med hög inflation, höga räntor och låga tillväxtutsikter.

Aktiviteten på kreditmarknaden bromsade in kraftigt under förra våren och senare under hösten följde fastighetstransaktionsmarknaden efter. Obligationsmarknaden präglas numera av stor försiktighet där kreditmarginalerna flerdubblats och det har skett mycket få emissioner under årets andra hälft. De flesta fastighetsbolagen har vänt sig till bankmarknaden, där lånemarginalerna för de större och väletablerade fastighetsbolagen inte påverkats i samma utsträckning. I bolagens halvårsrapporter framhölls att ett högre ränteläge riskerade att spilla över till stigande direktavkastningskrav under en period, vilket nu börjat infrias i snabb takt. Efter en intensiv transaktionsmarknad under 2021 och halva 2022 har ovanligt få fastighetstransaktioner slutförts under hösten 2022. Ett antal försäljningsprocesser

”Humlegården har haft ett mycket starkt år, trots de utmaningar vi ställts inför.

20250525005411

TeamEngine E-Signing

har avbrutits eller pausats i takt med att marknadsförhållandena har försämrats. Efterfrågan på att investera i kontor belägna i centrala Stockholm bedöms fortsatt god, men säljare och köpare har haft svårt att hitta en gemensam prisnivå. De få transaktioner som slutförts i Stockholm har avsett särskilt attraktiva objekt där avslut kunnat ske till nivåer i linje med tidigare toppnoteringar.

Efterfrågan på Stockholms kontorshyresmarknad för lokaler av hög kvalitet och bra lägen var fortsatt stark hela året och den höga inflationen medförde en kraftig hyresökning för 2023 i indexerade avtal. Det blir viktigt framåt att följa hur våra kunder långsiktigt påverkas av de stigande kostnaderna.

Den noterade fastighetsmarknaden tyckte sig se en positiv vändning redan i oktober då svenska fastighetsaktier började återhämta en del av tappet. I skrivande stund är dock min känsla att aktiemarknaden kanske är något överoptimistisk. Osäkerheten kring marknadsutvecklingen framåt känns ovanligt stor både för räntor, fastighetspriser och konjunktur såväl som kring kontorsefterfrågan generellt.

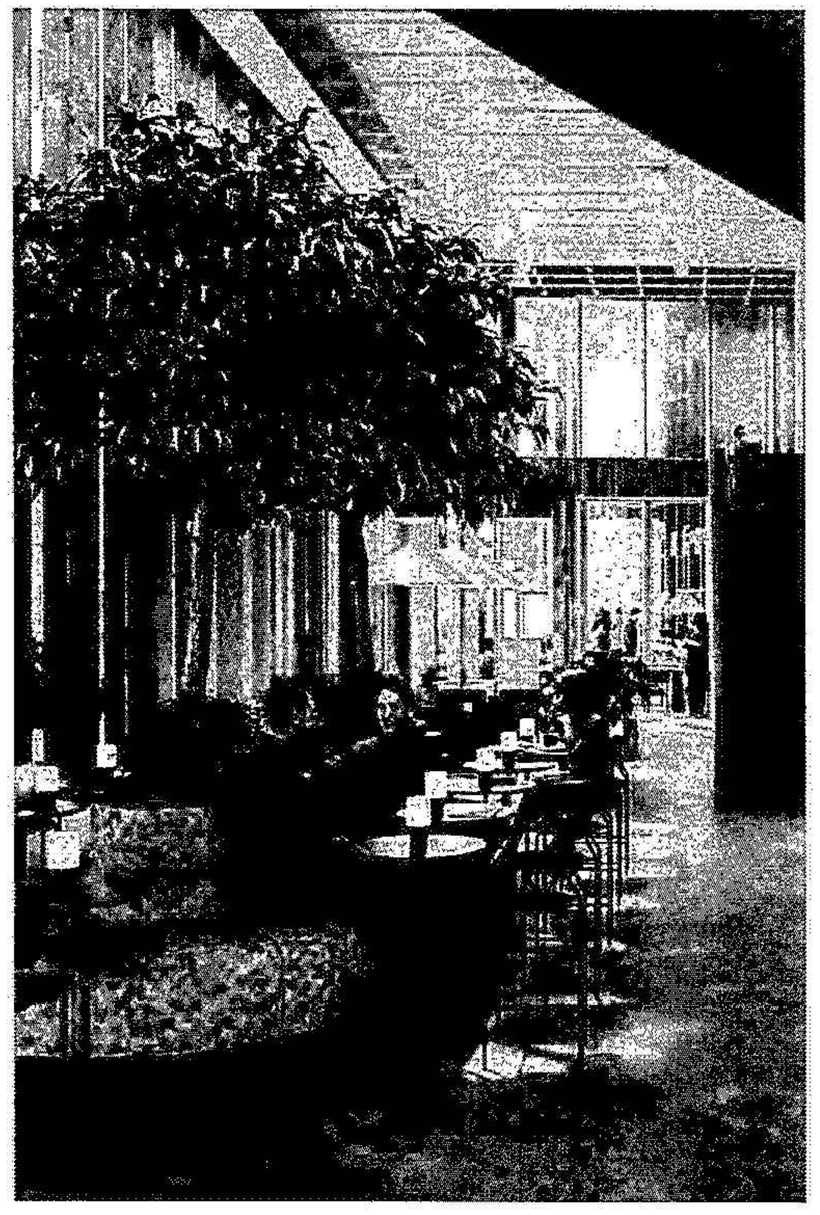
Starkt resultat och förbättrad finansiell ställning

Humlegården har haft ett mycket starkt år, trots de utmaningar vi ställts inför. Under året har vi sett snabbt stigande kostnader i entreprenadupphandlingar, ökade energikostnader och rejält ökade finansieringskostnader. Årets starka resultat uppgick till 2 333 mkr och förvaltningsresultatet ökade med 4 procent jämfört med 2021.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 7 procent och driftnettot med 4 procent, trots de stigande kostnaderna vi mött under året. Nettouthyrningen uppgick till 28 mkr och de omförhandlade hyresavtalen under året har gett hyresökningar om i genomsnitt 16 procent. Det visar att många företag ser ljust på framtiden och satsar framåt tillsammans med oss på våra platser.

Vi externvärderar hela vårt fastighetsbestånd varje hel- och halvår med samma metodik. Fastighetsvärdet uppgick nu vid årsskiftet till 39,7 mdkr. Under 2022 sänktes först avkastningskraven för fastigheterna något första halvåret, för att sedan höjas ännu mer under andra halvåret. Under andra halvåret hade vi en negativ värdeförändring om 1,3 mdkr. Att det ändå blev en värdeökning netto för helåret om 3,0 procent förklaras av den kraftiga indexuppräkningen av nästa års hyresnivåer, vilket fått större värdepåverkan än de höjda avkastningskraven. Substansvärdet per aktie ökade med 8,2 procent och över rullande fem år har ökningen varit 14 procent i genomsnitt per år.

Humlegårdens stabila finansiella ställning bekräftades under året genom två starka investment grade ratings. I februari gav Standard & Poor's Humlegården betyget BBB+ och i april höjde Moody's Humlegårdens betyg till Baa1, båda med stabila utsikter. Det är en stark rating som ytterst få kommersiella fastighetsbolag i Europa når upp till. Höjningen baseras på vår långsiktiga strategi som resulterat i en kontinuerlig förbättring av nyckeltalen, såväl finansiella som operationella. Den bygger även på den starka kopplingen till våra ägares långsiktiga engagemang. Vår belåningsgrad uppgick vid årsskiftet till 31 procent och räntetäckningsgraden till 5,5 ggr för helåret 2022. När vi tittar på kvartal fyra isolerat uppgick räntetäckningsgraden till 4,9 ggr trots stigande räntor, något som visar vår finansiella motståndskraft. Med den osäkerhet vi ser i kreditmarknaden idag är vår starka kreditvärdering mycket viktig och skapar bra förutsättningar för intressanta affärsmöjligheter framåt.



Visionsbild från det nya kvarteret Origo i Solna strand.

Vi noterar att vår prissättning i kapitalmarknaden är ännu bättre än vad vår ratingnivå avspeglar och vi strävar mot att fortsätta stärka våra finansiella nyckeltal och därigenom förbättra vår rating ytterligare.

Hur navigerar Humlegården i en mer osäker marknad?

Utvecklingen av marknadsräntor och yielder kan vi inte påverka, men vi har sedan länge arbetat aktivt med att stärka vår finansiella position och öka våra lokalers attraktivitet relativt våra konkurrenter. I den dagliga verksamheten är det därför i stort "business as usual", vilket innebär fortsatt fokus på platsutveckling, hög kundservice, hållbarhet och vård av kreditmarknadsrelationer.

Humlegården har i flera år förberett sig för att en inbromsning i fastighetsprisutvecklingen ska komma, något vi ser mer som en affärsmöjlighet än ett problem. Vi har ökat vår beredskap för förvärv, och tittar aktivt efter tillfällen att förvärva fastigheter eller fastighetsportföljer som kan passa in i vår affärsmodell. Vi är strategiska köpare och kan betala riktigt bra om det dyker upp en möjlighet att förvärva särskilt intressanta hus som annars inte kommer ut på marknaden. I övrigt är det fortfarande för tidigt för någon offensiv. Vi ser hur ränteutveckling och ökad osäkerhet påverkat våra egna avkastningsberäkningar men vi väntar fortfarande på att högre avkastningskrav ska få genomslag i våra transaktionsmarknader. Det är i dessa tider också särskilt viktigt för oss att beakta hur finansiering av nyförvärv påverkar vår kreditvärdighet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 8 of 123.

TeamEngine E-Signing

Kontorets roll som mötesplats har stärkts
I kontorsmarknaden upplever vi tydligt att de ekonomiska omvärldsförutsättningarna slår väldigt olika i olika segment och kontorslägen. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan och betalningsvilja för våra kontorslokaler, och vår satsning på att erbjuda de bästa kontorslägena, de mest attraktiva lokalerna och den högsta servicenivån uppväger så här långt effekterna av en generell marknadsinbromsning. De befarade pandemieffekterna med halvtomma kontor och minskad betalningsvilja märker vi inte av, tvärtom är betalningsviljan fortsatt hög så länge lokaler och service möter högt ställda förväntningar. Långsiktigt är utsikterna fortsatt positiva för de bästa kontoren på Stockholms fastighetsmarknad. Det beror bland annat på att den starka urbaniseringstrenden håller i sig.

Kommande lågkonjunktur kommer med all sannolikhet innebära att vi får se mer avvaktande och utdragna dialoger med nya kunder. Vår förmåga att guida kunderna till lösningar som möter deras ökade krav på funktionalitet och hållbarhet är avgörande för vår framgång. Vi möter många bolag som väljer att satsa ännu mer på sina lokaler för att vara en attraktiv arbets- och mötesplats för medarbetarna. Vår verksamhet går alltmer från Business to Business mot Business to Consumer, i den meningen att vi ser alla som arbetar i eller besöker våra fastigheter som våra kunder.

Den snabba digitala utvecklingen är viktig på den fastighetstekniska sidan, men minst lika viktigt för oss är möjligheterna att utnyttja ny teknik för bättre service och flexibilitet i alla våra fastigheter för att genom ökad kundnytta och betalningsvilja kunna försvara hyresnivåer och fastighetsvärden. Målsättningen är att utveckla vår kärnaffär genom att tillföra integrerade tjänster som gagnar våra befintliga och nya hyresgäster, snarare än att lägga till andra affärskoncept eller sälja servicetjänster i lösvikt.

Vi arbetar ständigt med utvecklingen av de platser där vi är verksamma. Att äga kontor har historiskt handlat mest om uthyrning och teknisk förvaltning, och mindre om att ligga nära hyresgästerna och förstå vad som driver deras framgång. Idag måste vi tänka mer likt hotell-, restaurang- eller köpcentrumägare – vad är det som skapar attraktivitet och upplevelser i och kring våra hus, och hur vi kan samarbeta med hyresgäster, krögare och serviceföretag för att tillsammans skapa ännu mer intressanta platser för de som jobbar i eller besöker våra hus? Just detta är vår utgångspunkt när vi utvecklar projekt, med exempel i city som Astoria, Norra Station i Hagastaden och platser som Greenhouse och Origo i Solna strand. Restauranglivet är en viktig del i attraktiva platser, vilket kräver att vi kan samarbeta bra med skickliga krögare. Vi är därför mycket glada över etableringen av Enjoy Bazaar i T-House vid Engelbrektsplan, signerad stjärnkrögarna Daniel Höglander och Niclas Jönsson.

I Hagastaden har vi stärkt vår närvaro de senaste åren, en stadsdel som fått riktigt positivt gensvar bland våra kunder. Ett exempel är Svea Solar, en av Europas största aktörer inom solenergi och solceller, som valt att etablera sitt huvudkontor här. Samma kvarter har även fått ett nytillskott i form av en spektakulär paviljong som färdigställts under året för en ny restaurangsatsning som slår upp portarna framåt vårkanten 2023. I Solna strand pågår utvecklingen av den nya kontorsfastigheten Origo, med inflyttning i slutet av 2023. Här har vi hämtat inspiration från hotellvärlden vilket präglar såväl miljön som servicekonceptet. I samma stadsdel pågår även utvecklingen av en befintlig fastighet strax intill tunnelbanestationen, Greenhouse, där vi har ett särskilt stort fokus på återbruk.

Många omförhandlingar och nyuthyrningar har gjorts under året och bland de verksamheter som valt att förlänga sitt avtal är Arbetsförmedlingen, som hyr cirka 19 900 kvm i Grow i Solna och advokatbyrån Hannes Snellman, som hyr lokaler om cirka 2 400 kvm på Kungsträdgårdsgatan 20 i city. Det är fortsatt stor efterfrågan på lokaler och bland de nytillkomna kunderna i Stockholms innerstad återfinns Collector Bank som flyttat in på Linnégatan 2 och Rituals Cosmetics som har etablerat huvudkontor på Biblioteksgatan 29.

Viktiga steg på resan mot klimatneutralitet
Vår målsättning är att vara klimatneutrala i hela verksamheten senast år 2045. Arbetet bygger på tre viktiga områden: energi, klimat och cirkulära principer. Under hösten 2022 tog vi ett viktigt steg på resan, då våra klimatmål blev validerade av Science Based Targets initiative (SBTi). Klimatmålen innebär att vi ska halvera CO_2e-utsläppen till 2030, i enlighet med SBTi scope 1–3. Dessa ambitiösa mål belyser vikten av att vi kan ställa om och finna nya metoder och arbetssätt i både den löpande förvaltningen och i arbetet med ny- och ombyggnation. Ytterligare ett viktigt steg togs i december, då vi tecknade vårt första hållbarhetslänkade lånelöfte, som innebär att vi får tillgång till bättre finansieringsvillkor om målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet uppnås.

Just energifrågan har varit högt upp på agendan under året och det är tydligt att vi alla måste bidra i arbetet med att sänka el- och energikonsumtionen i Sverige. Vi arbetar löpande med energieffektivisering och ser nu också stora möjligheter att med hjälp av smart teknik såsom AI optimera vår energiförbrukning kopplat till värme.

Vårt arbete för att bidra till en hållbar utveckling sträcker sig över flera områden och är en integrerad del i vår verksamhet och strategi. Samverkan skapar förändringskraft och med en tydlig målbild som berör många når vi dit snabbare.

Med erfarenhet och lyhördhet för förändringar siktar vi framåt
Trots en alltmer osäker omvärld fortsätter vi arbeta med ett långsiktigt perspektiv med omtanke om medarbetare, kunder och samhälle. Vi stärker och utvecklar vår organisation för att möta framtida efterfrågan och säkerställa en långsiktig avkastning för våra ägare. Vi skapar byggnader och platser för kommande generationer. Vi vill vara en förebild och det är viktigt för oss att ta ett stort ansvar för det avtryck vi lämnar, både hos människor och miljö.

Jag vill tacka alla fantastiska kollegor för ett framgångsrikt år. Vårt resultat och våra kommande möjligheter skapas av dedikerade och nyfikna medarbetare på Humlegården. Vi står inte still, vi utvecklas hela tiden. Tillsammans fortsätter vi göra skillnad!

Stockholm i mars 2022

Anneli Jansson
Verkställande direktör

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 9 of 123.

20230523005442

TeamEngine E-Signing

Marknadsutblick

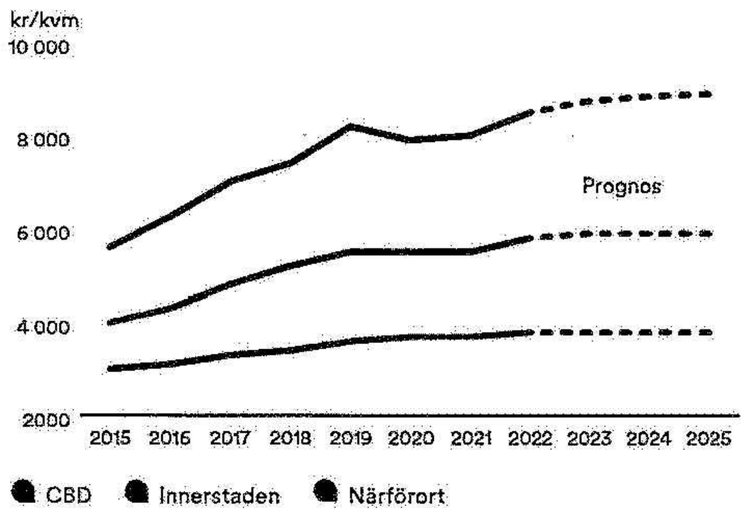
Under 2023 bedöms den svenska ekonomin gå in i en lågkonjunktur när hushållens ekonomi tyngs av fallande reallöner och stigande kostnader för bostadslån, mat och energi. Inflationstakten i Sverige är den högsta på över 30 år och Riksbanken stramar åt penningpolitiken vilket slår mot räntekänsliga sektorer som bostadsmarknaden och fastigheter. De trender som accelererade under pandemin har förändrat synen på hur kontorsarbete bedrivs och ställer nya krav på kontoret som social mötesplats och den service som erbjuds. Här summerar Cushman & Wakefield läget i svensk ekonomi samt utvecklingen inom kontorssegmentet och transaktionsmarknaden.

Läget i svensk ekonomi
2022 har varit ett dramatiskt år karaktäriserat av geopolitiska spänningar, hög inflation och en utveckling som tynger framtida utsikter. Utbudsstörningar relaterade till pandemin och kriget i Ukraina i kombination med en stark efterfrågan har bidragit till ett högt inflationstryck i stora delar av världen. Den minskade europeiska importen av olja och gas från Ryssland har orsakat hög volatilitet i priset på främst naturgas och el i Europa. En god lageruppbyggnad av naturgas och en varm höst har haft en dämpande effekt på energipriserna under det fjärde kvartalet, men utmaningarna inom energisektorn kvarstår för politiken och näringslivet i såväl Sverige som övriga Europa. Den stigande inflationen betraktades länge som övergående men har nu fått centralbanker att på bred front strama åt penningpolitiken med räntehöjningar i en historiskt hög takt. Även om takten på räntehöjningarna förväntas sjunka framöver visar centralbankernas egna prognoser på en fortsatt restriktiv penningpolitik det kommande året.

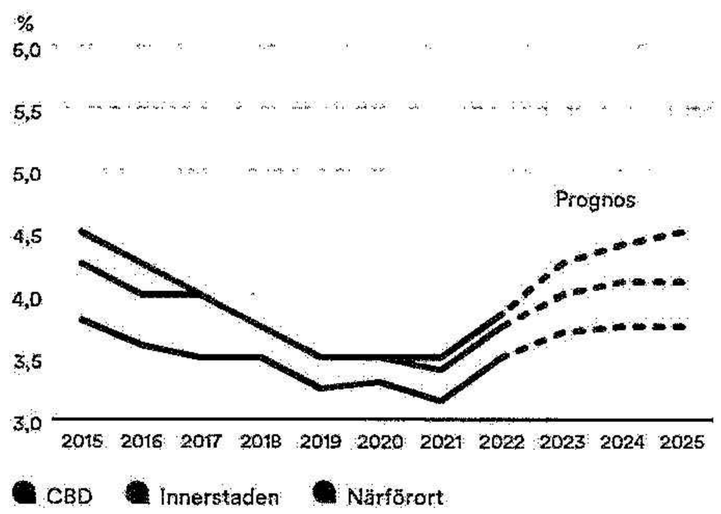
I Sverige har Riksbanken på kort tid höjt styrräntan från 0 till 3,0 procent. De effekter penningpolitiken får på den reala ekonomin är osäkra och en utmaning för centralbankerna framöver blir att balansera riskerna kopplade till en hög inflation med den finansiella stabiliteten och ekonomin. De svenska hushållen är i en internationell kontext särskilt räntekänsliga med en hög belåningsgrad och korta bindningstider på bolån, vilket tillsammans med fallande reallöner och tillgångspriser pressar hushållens ekonomi. Bostadspriser på riksnivå har fallit drygt 10 procent under året och svagare försäljningssiffror inom detaljhandeln tyder på en vikande efterfrågan bland hushållen. Trots det svaga sentimentet hos hushållen var den svenska ekonomin motståndskraftig under 2022 med en fortsatt stark arbetsmarknad. Konjunkturinstitutets decemberprognos visar på en BNP-tillväxt om 2,7 procent för 2022. Ledande indikatorer som inköpschefsindex tyder dock på en global konjunkturavmattning, som i kombination med en svag inhemsk konsumtion bedöms leda den svenska ekonomin in i en lågkonjunktur under det första kvartalet av 2023.

Kontorsmarknaden i Stockholm
I februari 2022 slopades majoriteten av de pandemirelaterade restriktionerna men de trender som accelererade under pandemin har bidragit till en förändring i hur kontorsarbete bedrivs. Synen på kontoret som inte enbart

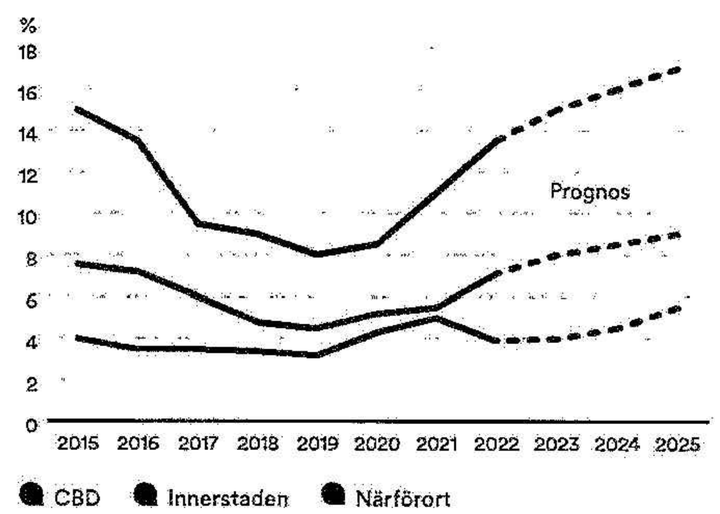
Hyror kontor, Prime



Direktavkastningskrav kontor, Prime



Vakansgrad kontor

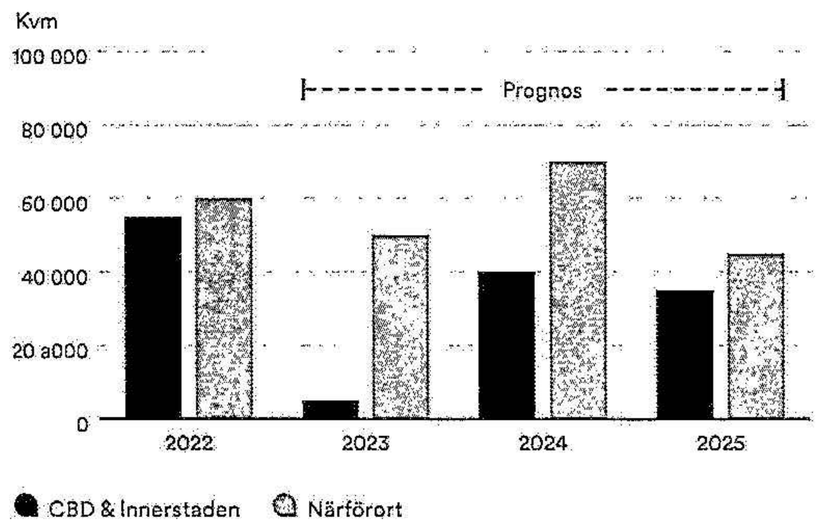


Källa: Cushman & Wakefield.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 10 of 123.

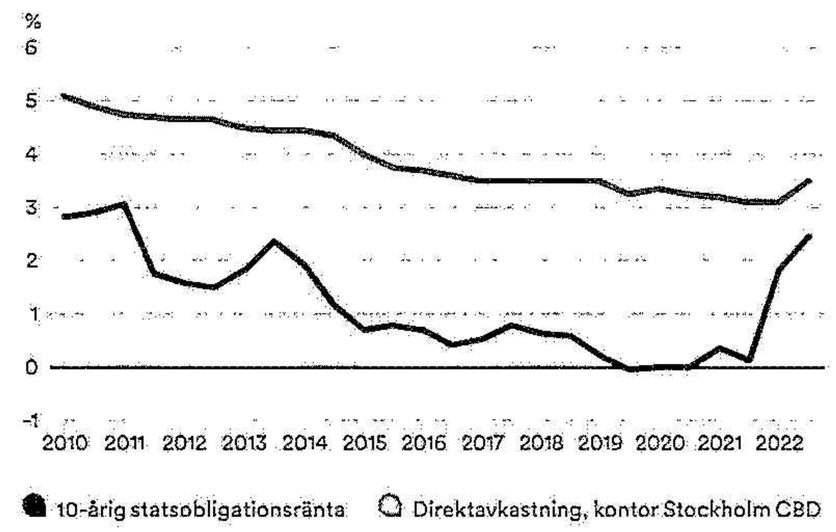
TeamEngine E-Signing

Tillkommande kontorsytor



Källa: Cushman & Wakefield.

Direktavkastning kontor och 10-årig statsobligationsränta 2010–2022



Källa: Cushman & Wakefield.

”

Sedan pandemin har hyresgästerna ställt hårdare krav på sina kontorslokaler.

en arbetsplats utan även en social mötesplats ställer krav på utformningen och den service som erbjuds. Att en betydande del av kontorsarbetare fortsatt arbetar hemifrån under delar av arbetsveckan leder till ett ökat behov av lösningar som möjliggör interaktioner med kollegor på distans och generellt en större andel gemensamma ytor än tidigare.

Sedan pandemin har hyresgästerna ställt hårdare krav på sina kontorslokaler. Att arbeta i en miljöcertifierad fastighet har blivit en del av flera företags hållbarhetspolicy och en god tillgång till kollektivtrafik som möjliggör alternativa resesätt än bil är allt mer eftertraktat. Den service som närområdet erbjuder har även kommit att bli allt viktigare. Ett gott utbud av närliggande restauranger, gym, affärer och annan service bidrar till en attraktivare kontorsfastighet. Samtidigt som vissa hyresgäster under senare år flyttat från Stockholm CBD, innerstadens mest centrala delar, till citynära områden med goda kommunikationsmöjligheter och lägre hyror har även motsatt flyttström noterats. Med ett minskat behov av kontorsyta kan ett mindre och effektivt kontor i bästa läge vara mer attraktivt för vissa bolag, trots en högre hyresnivå.

Hyrestillväxten i Stockholm CBD har varit stark de senaste tio åren med en vakansgrad som under året sjunkit till cirka 4 procent. Marknadshyror som överstiger utgående hyror är idag inte lika vanligt som tidigare då fullt indexerade kontorshyror steg med närmare 11 procent mellan 2022 och 2023, marknadshyran för kontorslokaler bedöms inte utvecklats fullt så starkt. Efterfrågan på främst moderna kontor i bästa läge har fortsatt varit god, men uthyrningarna bedöms ta något längre tid i dagsläget då bolag fortfarande är i behov av att analysera sitt framtida arbetssätt och således sitt lokalbehov. Vidare bedöms svaga konjunkturutsikter ha en dämpande effekt på framtida efterfrågan och hyrestillväxt under 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 11 of 123.

20230523005435

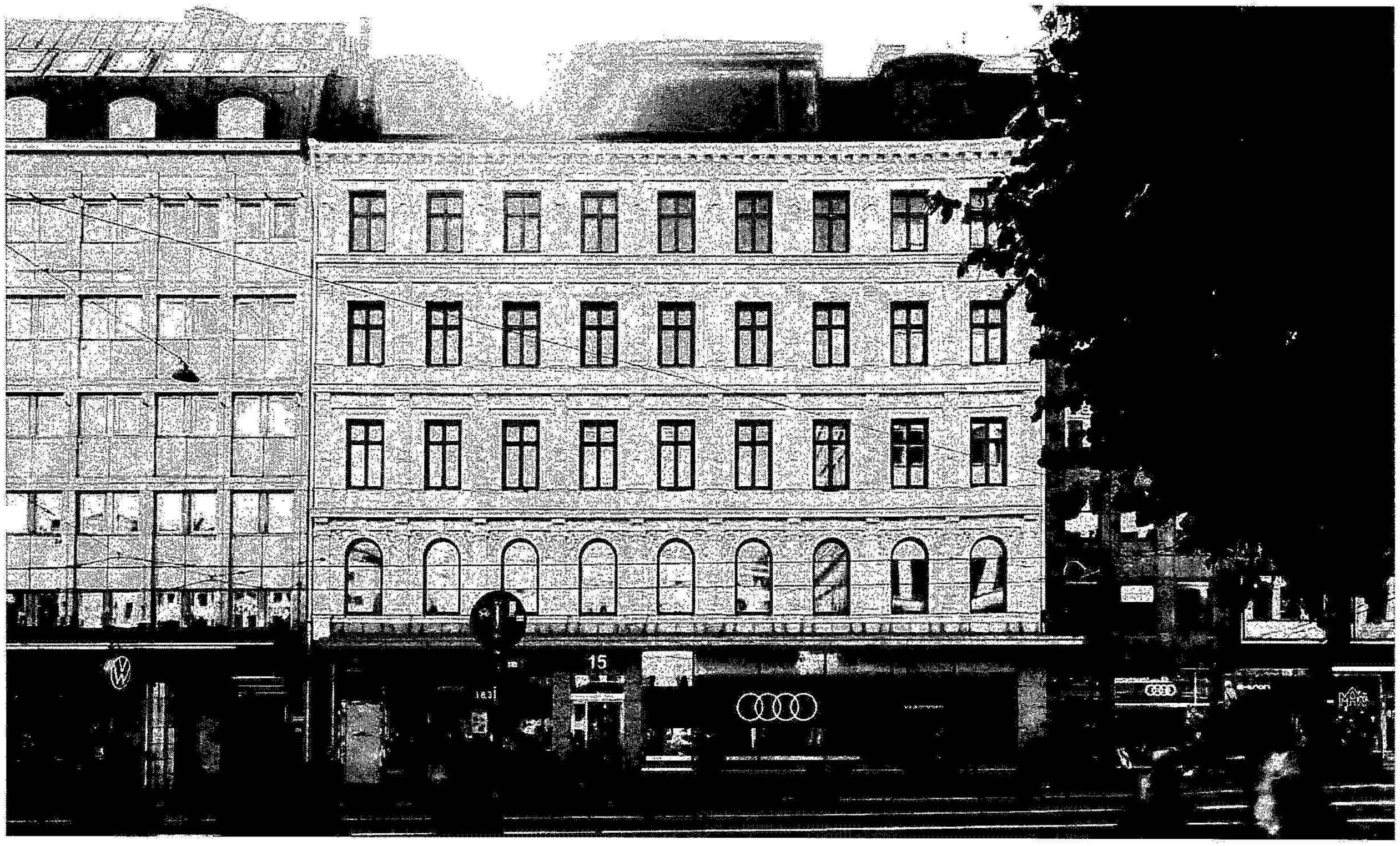
TeamEngine E-Signing

I Stockholms närförorter och övriga innerstad har stigande vakansgrader noterats under året, främst i närförorter. Vakansgraden kan dock variera kraftigt beroende på standard och mikroläge på dessa delmarknader. Med viss variation på delmarknader emellan bedöms vakansgraden uppgå till cirka 10 procent.

Kontorsobjekt i bästa läge bedöms fortsatt vara efterfrågade på investerarmarknaden, om än till högre direktavkastningskrav än vad som noterats i genomförda transaktioner under första halvåret 2022. Relativt säkra kassaflöden i kombination med ett tidigare lågt utbud på marknaden bidrar till segmentets attraktivitet bland främst institutionella aktörer med en mindre känslighet mot stigande räntor. I takt med att räntorna stigit och osäkerheten ökat bedöms intresset för projektfastigheter, samt fastigheter med hög initial vakans, ha avtagit och vissa projekt lär sättas på paus i väntan på att marknaden stabiliseras.

Transaktionsmarknaden

Det första kvartalet 2022 präglades, likt rekordåret 2021, av fortsatt god likviditet och en total transaktionsvolym om 55 mdkr, den högsta någonsin uppmätt för ett års första kvartal. Till följd av att marknadsförutsättningarna förändrades blev transaktionsmarknaden allt mer passiv under det andra kvartalet och har fortsatt att vara det fram till årsskiftet. Flertalet bolag som tidigare fokuserat på tillväxt genom förmånliga finansieringsvillkor befinner sig numera i en position där balansräkningen och kommande refinansieringar prioriteras. Under årets sista kvartal genomfördes dock ett antal större fastighetsaffärer och den totala transaktionsvolymen för 2022 summeras till närmare 200 mdkr. ■



Fastigheten Styrpinnen 19 på Hamngatan 15, Stockholm.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 12 of 123.

TeamEngine E-Signing

Omvärldstrender

Hur påverkas Humlegårdens verksamhet av de stora omvärldstrenderna? Tillsammans med Kairos Future, specialister på omvärldsanalys och framtidsforskning, fördjupar vi oss i några av de mest centrala frågorna inom stadsutveckling och arbetsliv och dess inverkan på såväl människa som miljö.

Orolig omvärld skapar skiften

Komplex och konfliktfylld värld

Redan innan pandemin och krigsutbrottet i Ukraina var det tydligt att världen genomgick ett fundamentalt skifte – där tekniska, ekonomiska, ekologiska, sociala och politiska omvälvningar stod för dörren, som skulle stöpa om samhället i grunden. 2020-talet har sedan rivstartat med två kriser som framtvingat en fokusförflyttning – från långsiktiga framtidsdrömmar och risker i en lågräntemiljö, till hårda ”här-och-nu”-frågor i ett samhälle med påtaglig systemstress i flera perspektiv. Framtidsfrågor gällande ekologi och teknik får nu ställas jämte energikris, kärvare ekonomi och växande sociala problem.

I denna tid av omprövningar ställs nu olika mål, intressen, risker och vägval mot varandra. Utvecklingen pekar i stort mot ett fortsatt turbulent och omvälvande årtionde där stora komplexa frågor söker svårfunna svar. Där verksamheter och beslutsfattare behöver rusta sig med arbetsformer och kulturer som kan skapa såväl strategiskt fokus och framåtanda som flexibilitet i en miljö av osäkerhet och volatilitet.

Ekonomier under hård press

Stora ekonomier, inte minst inom EU, rör sig mot recession. Centralbanker höjer räntor för att motverka den inflation som kan spåras tillbaka till stora stimulanser från tidigare år, men som nu drivs främst av stigande energipriser. Både räntor och inflation sätter hård press på ekonomiska prioriteringar och beslut i hela samhället.

Trenden mot ökat sparande och återhållsamhet bland konsumenter, som varit tydlig redan tidigare, kan nu väntas gå in i en ny fas när räntor, kostnadsökningar och konjunkturnedgångar pressar privatekonomin.

Näringslivet tvingas också till ökad riskmedvetenhet och hårdare prioriteringar. Fastighetsbranschen utmanas inte minst när det kommer till frågor om balansräkningens investeringar, finansiering och belåningsgrad när banker börjar visa tydlig återhållsamhet i sin utlåning.

Hur möter Humlegården trenderna?

- Långsiktiga och finansiellt starka ägare borgar för stabilitet.
- Ännu viktigare med robust finansiell position, vilket även skapar möjligheter.
- Löpande uppföljning för att upprätthålla stark kreditvärdighet och kunna skapa långsiktigt hållbar lönsamhet.
- En nära dialog med våra kunder är fortsatt viktig, för att fånga förändrade behov och stötta verksamheterna på bästa sätt.
- Vi utvecklar vårt kunderbjudande för att möta nya förväntningar och säkerställa att vi erbjuder relevanta och attraktiva platser och tjänster.
- Ett modernt arbetssätt och satsning på kulturen ska ge våra medarbetare bästa möjliga förutsättningar.
- Väl positionerade fastigheter bidrar till motståndskraft och fortsatt attraktivt kunderbjudande.
- Vi förvaltar för framtiden, med hållbarhet och långsiktighet i fokus.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 13 of 123.

20230523005444

TeamEngine E-Signing

Hybrid vardag och välmående i fokus

Hybrid vardag omprövar arbetslivet
Med lärdomar om distansarbetets för- och nackdelar försöker alla hitta fotfästet i hybridarbetets verklighet. Nya individuella förväntningar om frihet och flexibilitet ska balanseras mot behov och risker i verksamheten. Målet, och utmaningen, är att identifiera vad som fungerar bäst för såväl individ och team som för verksamheten i stort. Vissa organisationer försöker anamma full frihet, andra förespråkar närvaro. De flesta kommunicerar tydliga förväntningar om hur mycket tid som bör tillbringas på kontoret.

Kontoret som arbetsplats har en fortsatt stark ställning, men samtidigt står det klart att många organisationer fortfarande funderar över dess roll och betydelse för samarbete, samvaro och kulturen. Detta sökande bör ses i ljuset av den större trend i samhället där fysiska platser gradvis minskar i betydelse – där alltmer går att lösa digitalt, på distans och on-demand – och där trösklarna för att göra saker fysiskt ökar såväl i privatliv som arbetsliv. Samtidigt är fysiska platser och upplevelser viktiga, och oöverträffade i sådant som är riktigt betydelsefullt för människor – när det finns en vilja att förstärka, manifestera och uppleva "på riktigt". Det fysiska mötet är också viktigt på en arbetsplats, för att kunna utveckla verksamheten och skapa en stark kultur.

Mentalt välmående växande fråga
Samhället rör sig gradvis in i en alltmer mentalt belastande era, där hjärnans förmågor och oförmågor hamnar alltmer i fokus. Livet präglas av valmöjligheter och beslut i en värld av tilltagande informationsöverflöd, möjlighets-maximering och osäkerheter – i både stort och smått. Tid, ork, sömn och fokus blir större och viktigare bristvaror för många. Parallellt med denna utveckling ökar oro, ångest och psykisk ohälsa i stora delar av befolkningen – inte minst bland unga. Sammantaget betyder detta att allt som får hjärnor, känslor och mentala förmågor att fungera bättre i vardagen är efterfrågade.

För många arbetsgivare leder detta till insikten om att jakten på produktivitet är en strategisk och långsiktig fråga – där goda prestationer över tid kräver verktyg och sammanhang som kan ge "effektiv" avkoppling, stressminskning, trygghet och vila i en vardag som sällan skapar naturliga pauser. Många arbetsgivare får betala ett högt pris i form av sjukskrivningar om medarbetarna inte mår väl, varför behovet av att engagera sig och ge bra stöd i dessa frågor kan antas växa framöver.

Hur möter Humlegården trenderna?
- Belyser vikten av att fortsätta skapa attraktiva sammanhang.
- Fortsatt viktigt att utveckla kunderbjudandet med fokus på flexibilitet och service.
- I utformningen av ett kontor finns det inte en lösning som passar alla, därför har vi utvecklat *Kontorskollen*, en tjänst som fångar kundens behov.
- Viktigt att främja välmående och hälsa i utformningen av våra platser och fastigheter.
- Fortsatt fokus på att utveckla vårt arbetssätt och kultur.
- Viktigt att stärka såväl ledarskap som medarbetarskap.
- Säkerställa att våra arbetsplatser ger våra medarbetare bästa möjliga förutsättningar.

Heta frågor: Hållbarhet och kompetensförsörjning

Kompetensförsörjning kritisk fråga
I så gott som alla branscher är frågor om kompetensförsörjning en av de största utmaningarna. Skälen till detta är flera. Det handlar dels om att många arbetsgivare står inför stora pensionsavgångar som är svåra att ersätta. Dels att många arbetsgivare söker liknande kompetenser samtidigt – där exempelvis systemutvecklare, IT-arkitekter, datavetare, tekniker och experter inom hållbarhet står högt i kurs hos de flesta. Dels en låg tillströmning till utbildningar där kompetensbristen är som störst.

Det är också en utmaning att många av de mest värdefulla kompetenserna inte kan hämtas från utbildningar, utan kräver erfarenheter från arbetslivet och den lärande verkligheten. Värdet av att fånga de bästa medarbetarna är bevisligen stort – inte minst till de mest komplexa jobben, där de som presterar bäst har visat sig ha upp till åtta gånger högre produktivitet än genomsnittet. Klart är att frågan om att attrahera och behålla kompetenta medarbetare är en av de största utmaningarna för dagens arbetsgivare.

Hållbar utveckling under press
Det blir allt tydligare att ambitionerna kring hållbar utveckling är en komplex balansgång mellan ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv – med inneboende mål- och intressekonflikter som tvingar till svåra avvägningar. Pandemiåtgärder, Ukraina-krigets konsekvenser och nationella frågor om höghastighetståg, kärnkraft och cementfabriker är alla exempel på hur svårt det är att avgöra och skapa enighet kring vad som är mest hållbart. Vad som är hållbart, ur vilket perspektiv, för vem/vilka och på vilken sikt är ofta svåra avvägningar utan givna svar.

Ännu råder ingen konsensus kring generella principer som ska bana väg för hållbar utveckling. Det blir därför viktigt att som aktör skapa så stor tydlighet som möjligt – både internt och externt – kring vilka fokusområden och bedömningar som ligger till grund för det egna agerandet.

Hur möter Humlegården trenderna?
- Fortsatt fokus på att bibehålla ett attraktivt arbetsgivarvarumärke.
- Utveckling av ledarskaps- och talangprogram under 2023.
- Humlegårdens huvudkontor utvecklas under året med målet att skapa en attraktiv och funktionell arbetsplats, som även manifesterar vårt kunderbjudande och reflekterar vårt varumärke.
- Centralt att stärka vår kompetens för att möta omställningen avseende exempelvis digitalisering och hållbarhet, som båda är viktiga delar i vårt kunderbjudande.
- För att säkerställa framdrift inom centrala hållbarhetsfrågor krävs samverkan inom vår bransch.
- Fortsatt viktigt med en nära dialog med våra intressenter kopplat till krav och förväntningar avseende hållbarhetsrapportering.
- Tydligt fokus internt på cirkulär ekonomi och att skapa förutsättningar för stegvis omställning.

Läs mer kring de viktigaste omvärldstrenderna på www.humlegarden.se/omvarldstrender

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 14 of 123.

Verksamheten

20230523005345

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 och utveckla attraktiva arbets- och stadsmiljöer.

Vår vision – Stockholms mest älskade fastighetsbolag
Att förstå sin omvärld och ha förmågan att omvandla insikter till handling har aldrig varit viktigare. Vår vision är att vara Stockholms mest älskade fastighetsbolag. För att nå dit strävar vi efter att på bästa möjliga sätt underlätta våra kunders vardag, så att de kan fokusera på sin affär. 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 långsiktighet en viktig kompass. Genom vår ambition att bidra till en hållbar utveckling skapar vi värde för våra kunder och övriga intressenter. Vi har 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 på sidan 19.

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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 16 of 123.

TeamEngine E-Signing

Så skapar vi värde

Vision: Vi ska bli Stockholms mest älskade fastighetsbolag.

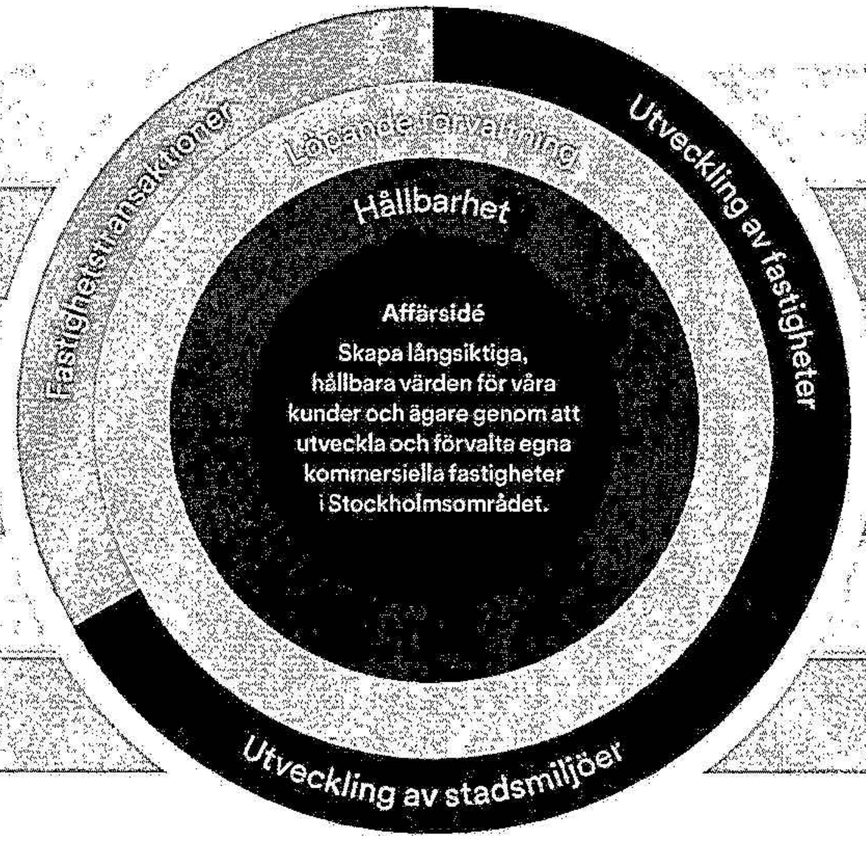
Omvärldsfaktorer

Konjunktur, urbanisering, sysselsättning, politiska beslut, förändrande kundbehov och begränsade resurser är exempel på faktorer som påverkar vår verksamhet och strategiska riktning.

Läs mer om marknadsutvecklingen och de omvärldstrender som påverkar vår affär på sidorna 13–14.

Ingångsvärden

- Upplånat och eget kapital
- Kompetens
- Naturresurser (energi, vatten och material)
- Lokaler och byggrätter
- Relationer med kunder
- Relationer med samarbetspartners



Utgångsvärden

1. Långsiktig lönsamhet och tillväxt
2. Engagerade medarbetare
3. Resurseffektiva och hållbara lösningar
4. Attraktiva arbets- och stadsmiljöer
5. Lojala kunder
6. Ansvarsfulla samarbetspartners

Utgångsvärdena beskrivs utförligare på nästa sida. →

Långsiktiga mål

- Vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.
- Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.
- Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet.
- Vi ska skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.
- Vi ska ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet för de som söker kontor på vår marknad.
- Vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners.

Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet för våra ägare. För att lyckas med det behövs effektiva processer för förvaltning, transaktioner samt utveckling av fastigheter, stadsmiljöer och kunderbjudandet. En central del utgörs även av hållbarhet som ska genomsyra hela vår verksamhet. På sidan 19 beskriver vi vår hållbarhetsstrategi i praktiken och hållbarhetsstyrningen presenteras på sidorna 107–108. Humlegården har formulerat sex långsiktiga mål som ska leda oss mot vår vision: att bli Stockholms mest älskade fastighetsbolag. Utifrån dessa samt bolagets strategiska affärsplan definieras årliga bolagsövergripande mål. Läs mer om hur vi skapar värde för våra intressenter på sidan 18.

Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

	2022 (mkr)
Skapat ekonomiskt värde	
Intäkter	1729

	2022 (mkr)
Fördelat ekonomiskt värde	
Rörelsekostnader	298
Löner och ersättningar	103
Betalning till finansiärer (räntekostnader)	226
Betalning till staten	229
Behållet ekonomiskt värde	873

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 17 of 123.

20230523005446

TeamEngine E-Signing

Utgångsvärden

1 Långsiktig lönsamhet och tillväxt

Att verksamheten är lönsam är viktigt, men det är också centralt att vi levererar lönsamhet som är långsiktigt hållbar. Tillväxt uppstår dels genom externa faktorer i form av kontorshyresmarknadens efterfrågan på attraktiva kontorslokaler och investeringsmarknadens efterfrågan på lämpliga investeringsobjekt, dels genom vårt eget arbete för att ständigt förbättra kassaflödet i våra fastigheter och utveckla vårt fastighetsbestånd.
Läs mer på sidan 4.

2 Engagerade medarbetare

Bra arbetsklimat, gott ledarskap och engagerade medarbetare är viktiga grundförutsättningar för att vi ska kunna skapa värde för våra kunder. Varje medarbetare har ett stort eget ansvar. Genom att sätta tydliga mål får alla som arbetar på Humlegården en klar bild av både förväntningar och uppnått resultat, vilket bidrar till engagemang och lönsamhet. Viktigt är också betydelsen av en bra balans i livet. Summan av detta är hållbara medarbetare, vilket vi tror är nyckeln till att bolaget ska kunna uppnå sin fulla potential och uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.
Läs mer på sidan 49.

3 Resurseffektiva och hållbara lösningar

Våra ambitioner är höga, både i vår förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter samt vid nyproduktion. Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi större möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhet, såsom energianvändning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete och vi arbetar för att främja en ständig utveckling av arbetssätt och metoder.
Läs mer på sidan 35.

4 Attraktiva arbets- och stadsmiljöer

Vi fokuserar på attraktiva kontorsområden i Stockholmsregionen, med närhet till spårbunden kollektivtrafik. Vi vill utveckla de platser där vi är etablerade utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtmöjligheter och stadsmässiga kvaliteter. Vi vill skapa platser som är dynamiska och trygga, som har goda kommunikationer och service som förenklar vardagen. Våra fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och kontoren ska skapa goda förutsättningar för våra kunders verksamheter. Ett långsiktigt förhållningssätt i förvaltningen leder till lönsamhet, kvalitet för kunden och även till ett hållbart samhälle.
Läs mer på sidan 22 och 26.

5 Lojala kunder

En attraktiv produkt, ett flexibelt erbjudande, en hög servicenivå samt en nära kunddialog är avgörande framgångsfaktorer i vårt arbete för att skapa lojala kunder, som i sin tur bidrar till vår lönsamhet. Det krävs ett tydligt affärsmannaskap som baseras på en god förståelse för kundens verksamhet och en förmåga att omsätta kundinsikter till ett relevant erbjudande, både i mötet med nya och befintliga kunder. I en föränderlig tid ställs särskilt stora krav på vår förmåga att lyssna in kundernas behov och guida till lösningar som stödjer verksamheten, samtidigt som vi är resurseffektiva.
Läs mer på sidan 23.

6 Ansvarsfulla samarbetspartners

Som medlem i FN:s Global Compact har vi förbundit oss till att stödja de tio principerna och ska värna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Detta är centrala delar i vårt arbete. Genom en branschgemensam leverantörskod kan vi höja nivån och tillsammans påskynda utvecklingen. Vi har ett stort ansvar som fastighetsägare. För att få bättre framdrift i frågor som är gemensamma för vår bransch, exempelvis det sociala ansvarstagandet, bättre livsmiljöer och hållbara leverantörskedjor, för vi dialog och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer.
Läs mer på sidan 34, 48 och 106–108.

Långsiktiga mål

Vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.

Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.

Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet.

Vi ska skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.

Vi ska ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet för de som söker kontor på vår marknad.

Vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 18 of 123.

TeamEngine E-Signing

Vår hållbarhetsstrategi i praktiken

	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% grön och hållbar finansiering • 100% av våra nya leverantörer ska signera uppförandekod och hållbarhetsutvärderas genom självskattningsenkät	• 100% av våra förvaltade fastigheter ska miljöcertifieras • Vi ska uppnå klimatneutralitet i hela verksamheten senast år 2045 • Vi ska minska energianvändningen med 32% till år 2030 med basår 2019	• Årlig kundenkät kring trygga miljöer • 100% av våra aktivt förvaltade fastigheter ska ha en tillhörande ekologiutredning	• Engagemangindex, årliga mål • Ledarskapsindex, årliga mål
Exempel på aktiviteter	• Hållbar leverantörskedja • Ramverk för grön finansiering, hållbarhetslänkat kreditlöfte • Leverantörssamarbeten	• Lokalanpassningar och nyproduktion utförs enligt cirkulära principer • Miljöcertifieringar • Utökade cykelparkeringar och laddstationer	• Medgrundare av Centrum för AMP • Grönska i våra stadsmiljöer • Klimatanpassning av våra fastigheter	• Hälsokontroller och träningsaktiviteter • Kompetensutveckling och medarbetarsamtal
Prioriterade delmål:	3.6, 8.2–8.4, 8.7, 9.4–9.5, 12.6, 12.8	6.3–6.4, 7.2–7.3, 11.5–11.6, 12.1–12.2, 12.4–12.5, 13.1–13.2, 15.4	3.9, 9.1, 11.2–11.4, 11.7, 11.a, 15.1, 15.5, 15.8–15.9	3.4–3.5, 5.1–5.2, 5.5, 8.5, 8.8, 10.2, 13.3, 16.5, 16.7

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 19 of 123.

20230523005417

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.

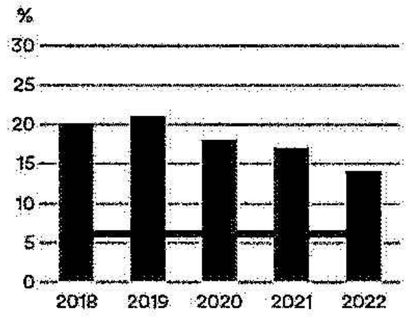
Lönsamhet och tillväxt

Förändring substansvärde, %

Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent.

Utfall

14%



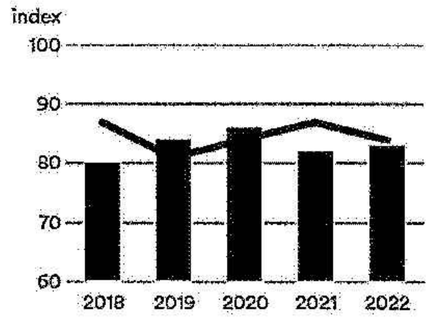
Medarbetare

Engagemangsindex

Målsättningen för 2022 är att engagemangsindex ska uppgå till 84.

Utfall

83

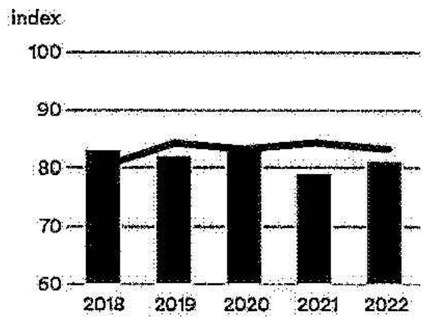


Ledarskapsindex

Målsättningen för 2022 är att ledarskapsindex ska uppgå till 83.

Utfall

81



Kund

NPS

Målsättningen för 2022 är att NPS (Net Promoter Score) ska uppgå till 27.

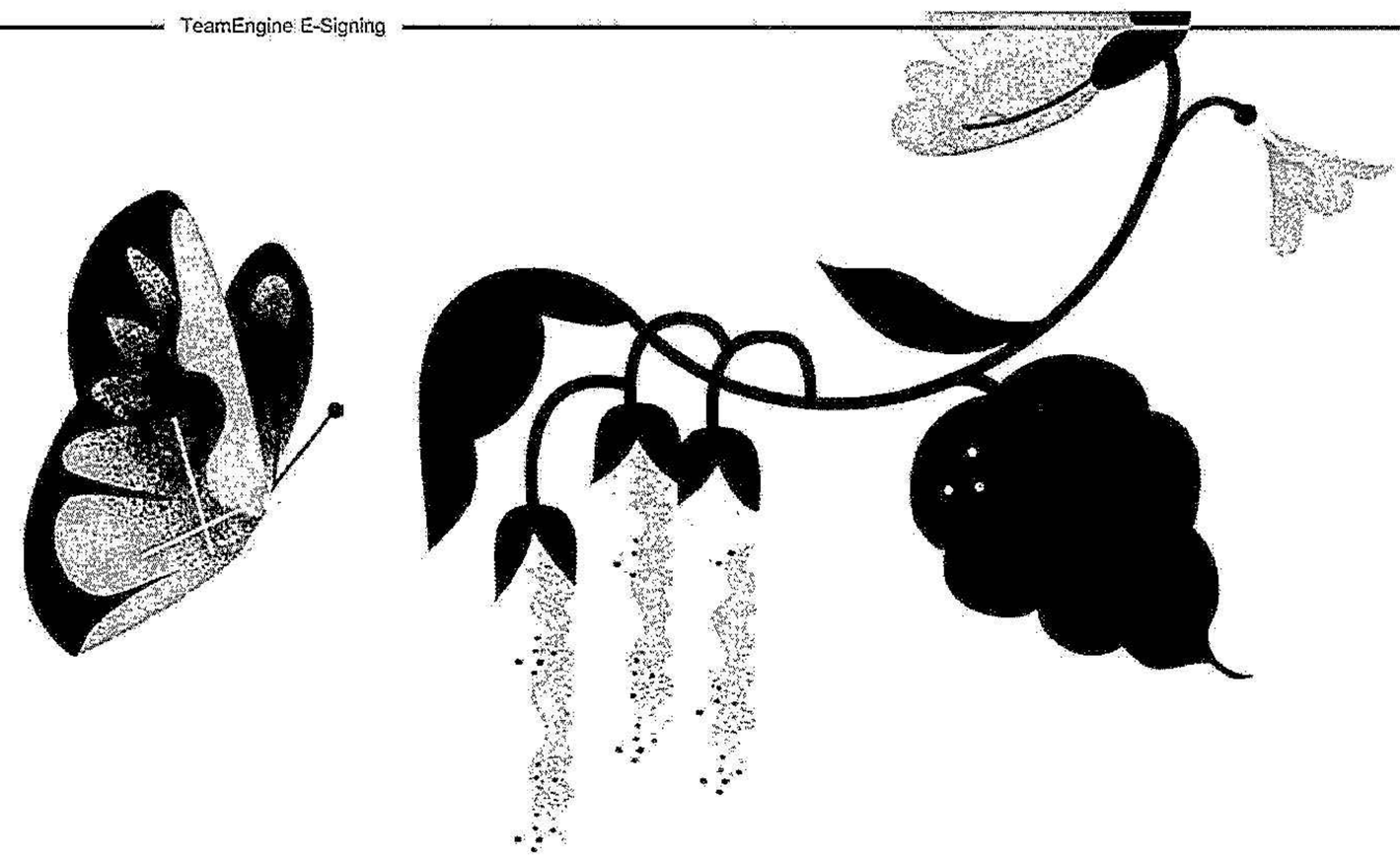
Utfall

20

= Mål

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 20 of 123.

TeamEngine E-Signing



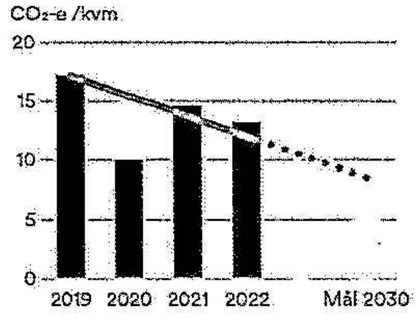
Hållbarhet

Växthusgasutsläpp, kg CO_2-e /kvm

Målsättningen är att minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent till 2030, jämfört med 2019.

Utfall

-25%

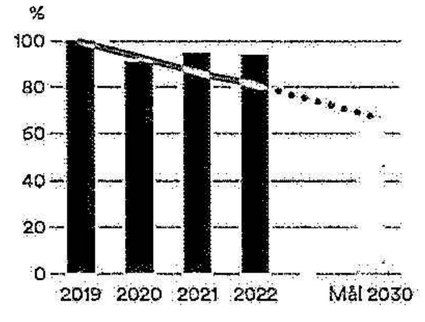


Energiprestanda totalt, kWh/kvm

Målsättningen är att minska energiförbrukningen med 32 procent till 2030, jämfört med 2019.

Utfall

-6%

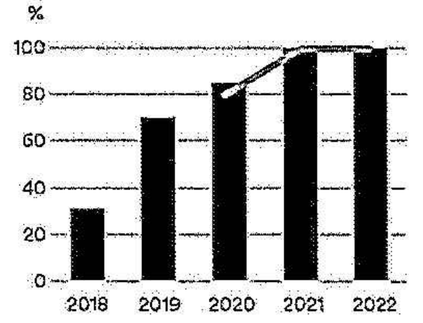


Grön och hållbar finansiering, %

Målsättningen är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön och hållbar.

Utfall

100%

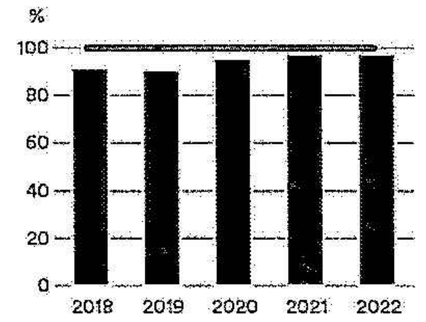


Miljöcertifieringar, %

Målsättningen är att 100 procent av våra fastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierade med undantag för kommande/möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen.

Utfall

97%



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

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 21 of 123.

20230523005348

TeamEngine E-Signing

Vårt erbjudande

Vår ambition är att skapa marknadens bästa platser och lokaler, som möter det nya arbetslivet med en förstklassig kundupplevelse. Det gör vi genom ett starkt kunderbjudande, nära dialog och fokus på kvalitet i alla led.

Kontor som möter det nya arbetslivet

Vi vill att våra kunder ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till deras affär. Vi har lång erfarenhet av att fånga kundernas behov och guida dem till lösningar som är skräddarsydda för just deras verksamhet. Vi arbetar för att skapa långsiktiga relationer och vill erbjuda våra kunder möjlighet att utvecklas inom vårt bestånd då lokalbehoven förändras över tid.

Idag är kontoret högt på agendan i alla verksamheter. Alla behöver ha en tydlig strategi. Det blir allt viktigare att ta hänsyn till och fläta samman verksamhetens tre dimensioner: den sociala, digitala och fysiska miljön. Vi möter många bolag som nu väljer att satsa mer på sina lokaler. Pandemin har tydliggjort vikten av ett intressant sammanhang och en attraktiv arbetsplats som möter medarbetarnas behov. Vår ambition är att skapa marknadens bästa platser och lokaler som möter det nya arbetslivet med en förstklassig kundupplevelse.

Genom ett nära samarbete och ständig dialog kan vi också stödja kunder som utvecklat sitt arbetssätt, för att kontoret ska möta behoven på bästa sätt. I vårt tjänsteerbjudande återfinns rådgivning baserat på studier, *Kontorskollen*, där vi tillsammans med våra samarbetspartners kartlägger användning och omvandlar strategi och faktiska behov till rätt dimensionering av ytorna med en funktionalitet och ett tydligt koncept som stödjer verksamheten.

Flexibilitet är centralt

När vi möter lokalsökande företag efterfrågar de ofta lokaler i bra lägen, effektiva ytor och tillgång till service som underlättar vardagen. Målsättningen är att skapa funktionella kontor som stödjer verksamheten, stärker varumärket och attraktiviteten som arbetsgivare. Vilken lösning som passar bäst är dock högst individuellt för varje bolag. Därför har vi lagt vårt fokus på ett synsätt och en metod som vi kallar *Skräddarsytt*. Med utgångspunkt i samtalet med kunden tar vi fram förslag baserat på verksamhetens behov och önskemål.

Kraven på föränderlighet ökar och vi ser en allt större efterfrågan på tjänster och lösningar som ger kunderna flexibilitet att kunna förändra förutsättningarna i takt med att behoven förändras. Ett exempel på hur vi möter detta är genom hyresavtalets längd, där vi erbjuder såväl korta som långa avtalstider. Lokaler kan också levereras helt inflyttningsklara genom vår tjänst *Startklart*. Här ingår det mesta i hyran redan från början och det finns möjlighet att addera ytterligare tilläggstjänster som förenklar vardagen. ■

Läs mer om vårt kunderbjudande på www.humlegarden.se/kunderbjudande

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 22 of 123.

TeamEngine E-Signing

Våra kunder

En diversifierad kundportfölj
Våra kunder består av både små och stora bolag, från start-ups till stora koncerner och statliga myndigheter. De återfinns inom ett brett spektrum av branscher. 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. Högklassig service och omsorgsfull förvaltning i egen regi är en central utgångspunkt.

Humlegården har cirka 490 kunder[1] varav de tio största står för 35 procent av den kontrakterade årshyran per den 31 december 2022. Kontraktsportföljen består av en diversifierad och kreditvärdig kundbas. En spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster minskar risken för vakanser och hyresförluster. De tre största branscherna i vår kundbas baserat på andel av kontrakterad årshyra är Finans och försäkring, Juridik, ekonomi och teknik samt Offentlig verksamhet. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktsportföljen som helhet uppgick till 4,5 år (4,5).

Uthyrning och omförhandling
Den totala uthyrningen uppgick till cirka 25 000 kvm (31 000) vilket motsvarar 111 mkr (135) i årshyra. Avtal som sagts upp för avflytt uppgick till 84 mkr (101) och nettouthyrningen uppgick till 28 mkr (34). Under 2022 har det genomförts omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 75 mkr (47) i årshyra med en genomsnittlig ökning med 16 procent (17). Av de avtal som varit föremål för omförhandling under året har 75 procent (76) valt att förbli kund hos Humlegården.

Hyresvärde och uthyrningsgrad
Hyresvärdet per 31 december 2022 uppgick till 1881[1] mkr (1769) varav kontorens andel uppgick till 84 procent (85). Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2022 uppgick till 92 procent (93), inklusive tecknade men inte tillträdda hyresavtal.

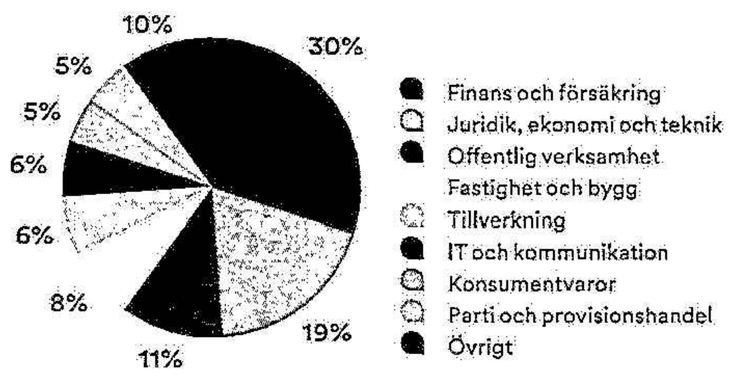
Fokus på att bli valda och omvalda
En central del i vår strategi fokuserar på att bli omvalda av befintliga kunder. Det förutsätter en nära dialog, stor förståelse för kundernas verksamhet och möjligheten att utveckla vårt erbjudande för att möta förändrade arbetssätt och nya lokalbehov. Under året har flera omförhandlingar genomförts. Bland de kunder som valt att förlänga sina avtal återfinns advokatbyrån Hannes Snellman, som hyr lokaler om cirka 2 400 kvm på Kungsträdgårdsgatan 20. I Solna strand har Arbetsförmedlingen förlängt hyresavtalet om cirka 19 900 kvm i Grow. I samma stadsdel har även Cobolt AB valt att utöka sina ytor och hyr idag cirka 2 000 kvm på Vretenvägen 13.

Bland de nytillkomna kunderna i Stockholms innerstad återfinns Collector Bank som flyttat in på Linnégatan 2, AdTechbolaget Brightbid som hyr lokaler på Brunnsgatan 11 och advokatfirman Kane som etablerat ett nytt kontor på

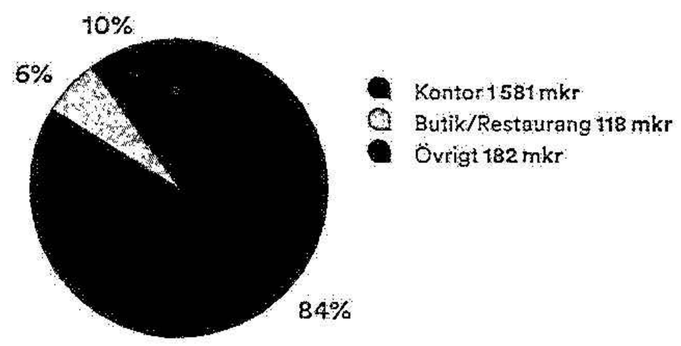
De tio största hyresgästerna 2022

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

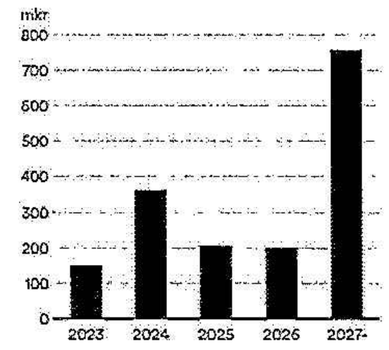
Branscher (kontrakterad årshyra)[1]



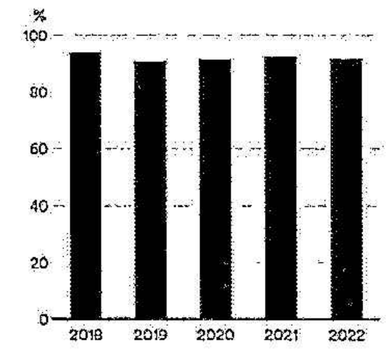
Hyresvärde per lokaltyp[1]



Förfallostruktur[1]



Uthyrningsgrad[1]



[1] Exklusive parkering

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 23 of 123.

20250523005349

TeamEngine E-Signing

Nybrogatan 11. Vid Engelbrektsplan har Rituals Cosmetics flyttat in på Biblioteksgatan 29. I Hagastaden har Svea Solar etablerat sitt huvudkontor i lokaler om cirka 3 000 kvm på Sankt Eriksgatan 117 på Norra Station. I samma kvarter har även krögarna Robin Moderato och Christopher Ellertsson valt att etablera en restaurang om 375 kvm i Humlegårdens nya paviljong på Norra Stationsgatan.

Även i Solna strand har flera nyuthyrningar skett. Under våren slogs portarna upp till Sveriges första Wolt Market, en fysisk butik för e-handel, på Vretenvägen 13. ■

”

I valet av lokal är läget och omgivningen en viktig pusselbit. Utöver detta såg vi också en fantastisk möjlighet att i pandemins fotspår utforma ett modernt kontor som är anpassat efter det ”nya” sättet att arbeta”.

Fredrik Olsson, Managing Partner, Hannes Snellman

Fastigheten Styrpinnen 22, strax intill Kungsträdgården i Stockholm, där advokatfirman Hannes Snellman är en av kunderna.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 24 of 123.

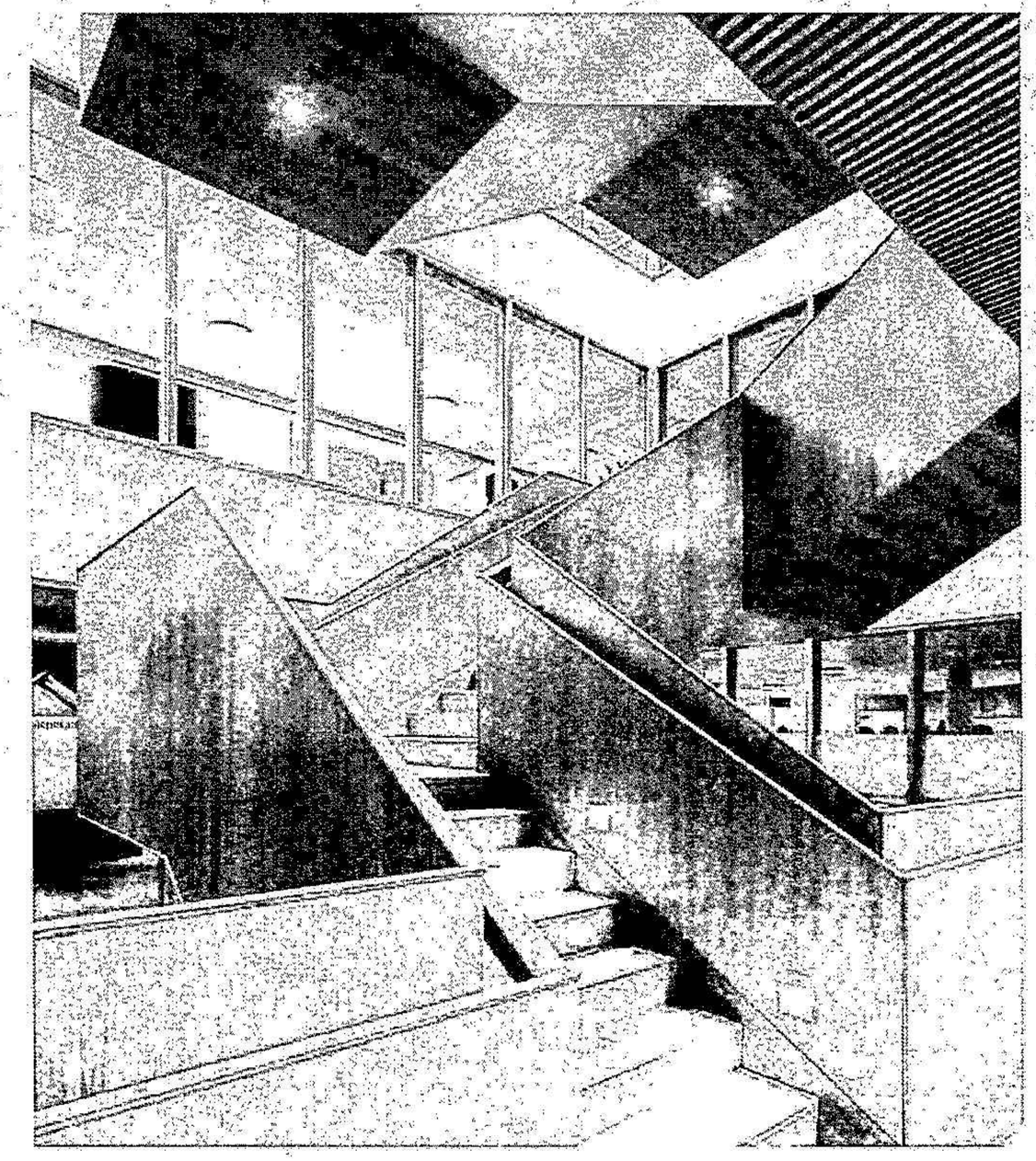
TeamEngine E-Signing

Arbetsförmedlingen förlänger hyresavtal i Grow

Sommaren 2019 flyttade Arbetsförmedlingens huvudkontor till Solna strand, där de är den största hyresgästen i Humlegårdens kontorsfastighet Grow. Här samlas cirka 1 900 medarbetare i lokaler som sträcker sig över drygt 19 900 kvm. Under 2022 förlängdes hyresavtalet i ytterligare fem år.

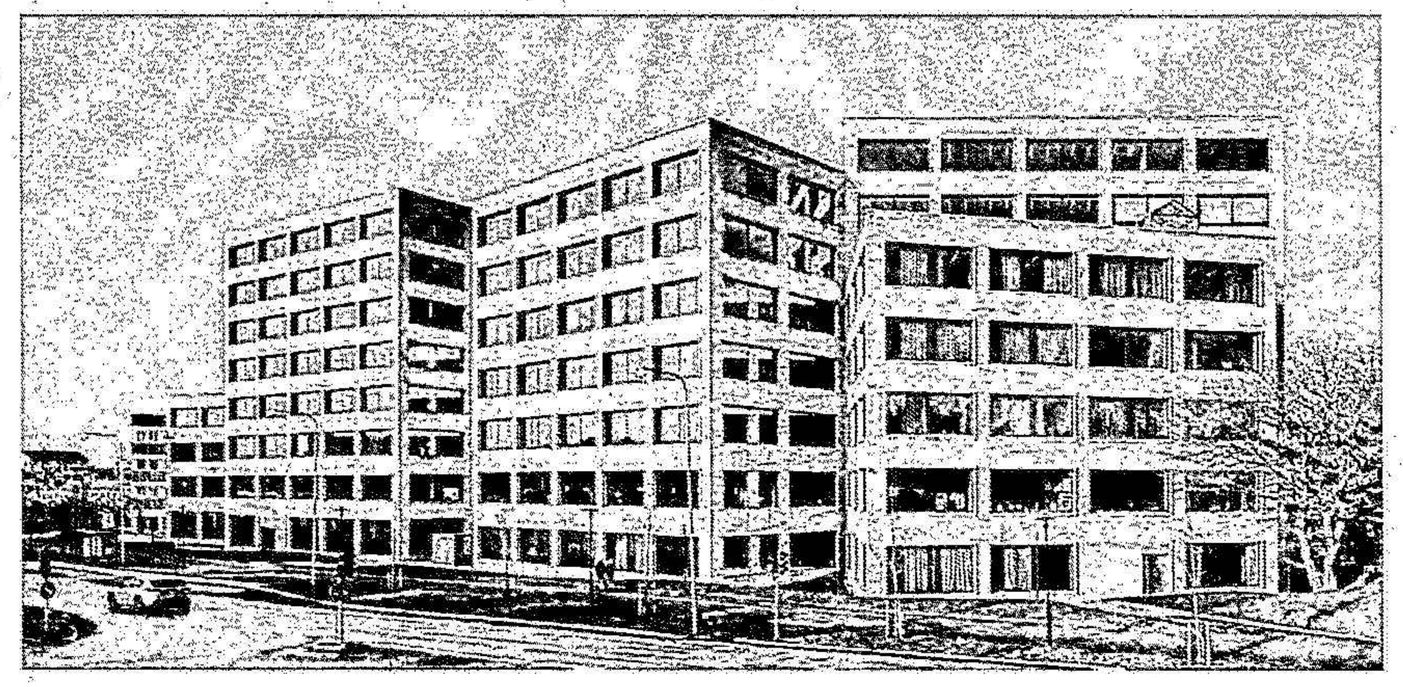
Grow är beläget i de norra delarna av Solna strand, där Humlegården arbetat aktivt med utvecklingen av området under flera års tid. Strax intill återfinns Grow Hotel och just nu uppförs det nya kvarteret Origo i området. Grow har en total uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm. Satsningen har fått stor uppmärksamhet och lokalerna är fullt uthyrda. Bland kunderna återfinns Arbetsförmedlingen, som valde att flytta hit från vår fastighet på Hälsingegatan i Stockholm när lokalbehovet förändrades.

– Vi har ett stort fokus på att bli valda och omvalda. Vårt mål är att vi ska kunna stödja våra kunder i deras vardag och skapa en attraktiv miljö som möter moderna arbetssätt på bästa sätt. Det är mycket glädjande att Arbetsförmedlingen har valt att förlänga avtalet med Humlegården och vi ser det som en bekräftelse på att platsen och vårt erbjudande lever upp till verksamhetens höga förväntningar. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete, säger John Forselius, Asset Manager på Humlegården. ■



Följ med i vår vardag

Grow i Solna strand stod klart 2019. Arkitekter är Tham & Videgård.



TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 25 of 123.

20250523005350

TeamEngine E-Signing

Attraktiva platser

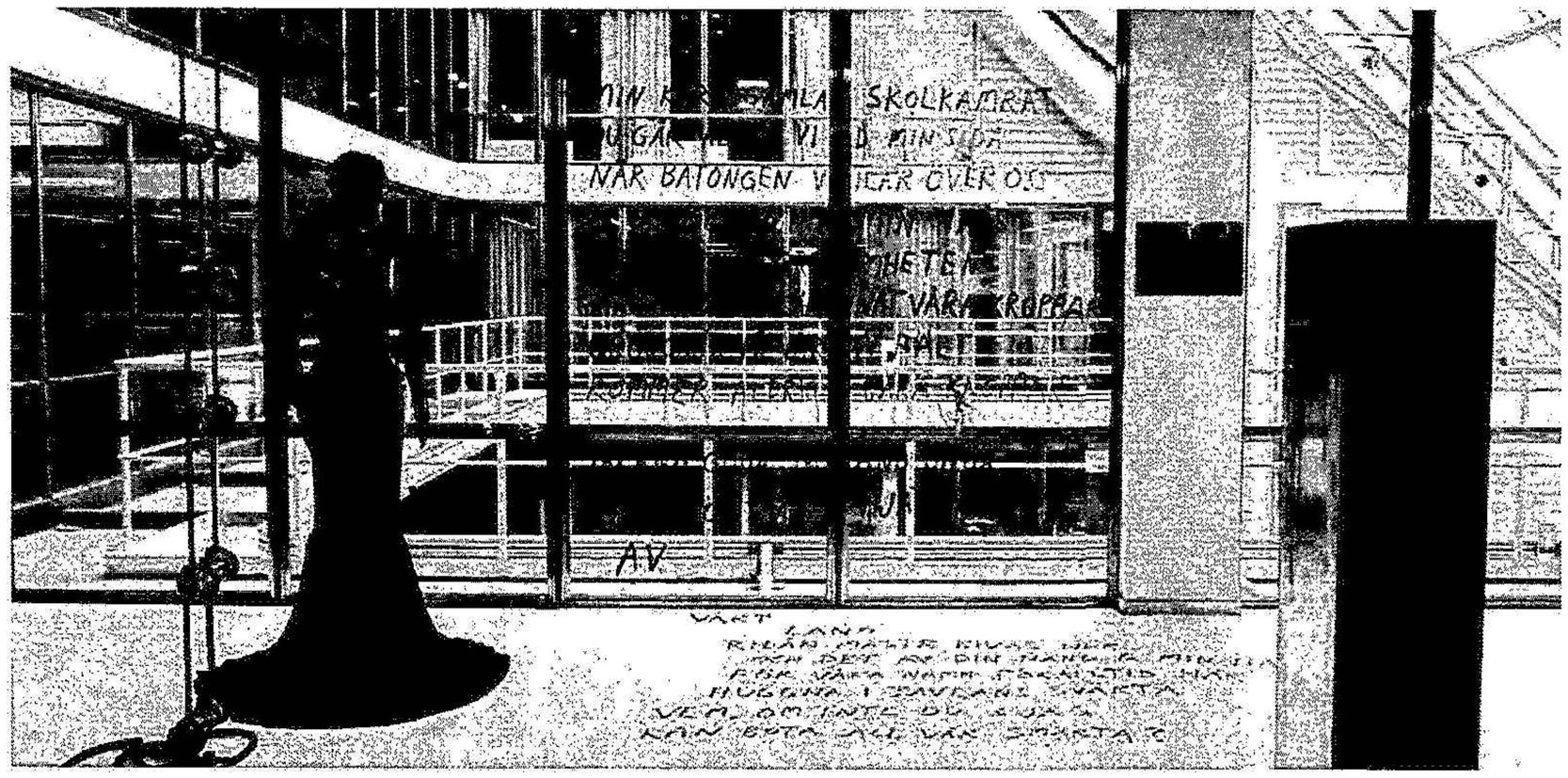
Hur skapar man platser där man vill vara och dit man vill återkomma? För oss på Humlegården handlar det om att utveckla de platser där vi är verksamma utifrån en helhetssyn. Två viktiga ingredienser är restaurangutbudet samt konst och kultur.

Sammanhang och restauranguppleven i fokus
I kölvattnet av pandemin har det blivit tydligt att ett attraktivt kontor kräver ett intressant sammanhang och tillgång till sådant som är viktigt i vardagen, från goda kommunikationer till träningsmöjligheter och ett bra restaurang- och serviceutbud. Viktigt är också den allmänna upplevelsen av kvarteren, grönska och en trygg närmiljö. Allt detta skapar sammanhang där man vill vara, och dit man vill återkomma.

I arbetet med att göra platser levande från morgon till kväll är restaurangerna viktiga. Därför lägger vi stor vikt vid att finna rätt typ av aktörer i utformningen av våra platser. Under året har vi hälsat de Michelinbelönade krögarna Daniel Höglander och Niclas Jönsson välkomna till Engelbrektsplan, där de etablerat Enjoy Bazaar. Detta innovativa koncept kombinerar hållbar design, en digital plattform och ett så kallat ghost kitchen. Läs mer på sidan 27.

Under hösten stod det klart att även Hagastaden stärks som matdestination genom etableringen av en restaurang i den nya paviljong som uppförts i satsningen Norra Station. Portarna öppnas under våren 2023 och bakom satsningen står de välrenommerade krögarna Christopher Ellertsson och Robin Moderato. Intill paviljongen skapas ett torg, som ska bli en välkomnande och gemytlig plats där mötet mellan människor står i centrum. Det planeras även för flera restauranger samt bar, café och deli längs med stråket, som Humlegården i samarbete med noga utvalda aktörer ska göra till en självklar mötesplats som lockar både de som bor och arbetar i området.

Konstens viktiga roll
Under hösten 2022 etablerade uppmärksammade Misschiefs en ny hub i Hagastaden, genom stöd från Humlegården. Konst har en central roll att spela i alla de miljöer där vi vistas och genom att stödja Misschiefs verksamhet bidrar vi till Stockholms konstscen, samtidigt som Norra Station får en spännande energiboost. Misschiefs arbetar för att skapa utrymme åt kvinnliga och ickebinära konstnärer genom att erbjuda kostnadsfria ateljéplatser och utställningsytor. Den nya etableringen på Norra Stationsgatan 61 är en produktionsplats, konstscen och mötesplats som på 940 kvm samlar spännande kreatörer: skulptörer, koreografer, skribenter och författare. De är verksamma inom ett brett spektrum, från måleri och fotografi, till mode, performance och dans. Från den nya hubben i Norra Station skapas gränsöverskridande konst och nya samarbeten, som kan förändra staden och invanda föreställningar om konst. ■



På Misschiefs nya hub i Hagastaden erbjuds över 20 ateljéplatser, ett viktigt bidrag till Stockholms konstscen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 26 of 123.

TeamEngine E-Signing

Stjärnkrögare öppnade restaurang i T-House

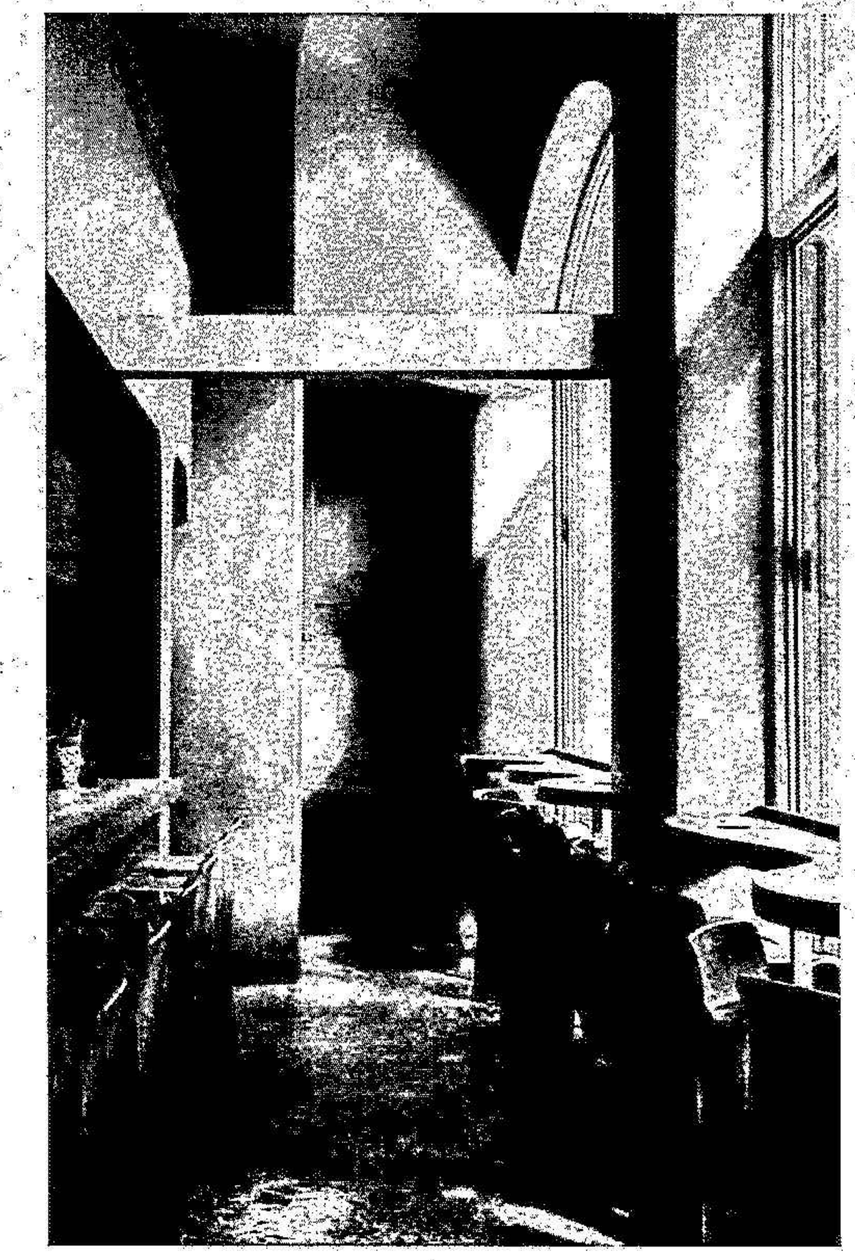
Följ med i vår vardag

Under hösten slog en ny restaurang upp portarna vid Engelbrektsplan. Initiativtagare till den innovativa satsningen Enjoy Bazaar är den välrenommerade duon Daniel Höglander och Niclas Jönsson, som bland annat står bakom den tvåstjärniga Michelinkrogen Aloë i Älvsjö.

Enjoy Bazaar erbjuder mat för alla smaker och utöver de asiatiska rätter som tillagas på plats kan restaurangens gäster uppleva hela fyra olika matkoncept och uttryck genom ett så kallat ghost kitchen, som fokuserar på leveransmåltider där maten tillagas på andra platser än där den serveras.

I utformningen av restaurangen har man både tagit tillvara på lokalens karaktär och samtidigt adderat en modernitet genom den specialritade inredningen. Tongivande är den 3D-printade stolen Kelp chair, baserad på återvunna fisknät och träfiber, designad för Enjoy Bazaar av den Stockholmsbaserade designstudion Interesting Times Gang.

Restauratörerna har även ett samarbete med Stora Enso, som syftar till att utveckla återvinningsbara produkter – allt från mat till bestick och inredning. Ambitionen är att skapa Sveriges första helt återvinningsbara restaurang.



– T-House ligger väldigt centralt och platsen är både anrik och väletablerad, det är många som bor och arbetar i området. Vi tilltalades av läget och lokalen kändes bra direkt. Restaurangen är en viktig del i vår nya satsning, som tar utgångspunkt i en idé om att erbjuda nya kulinariska upplevelser och sammankoppla detta med branschförändrande hållbarhetsprodukter. Parallellt med restaurangen är det digitala lagret en central del av upplevelsen och Enjoy Bazaar kommer att fungera som en digital samlingsplats för alla koncept, säger krögaren Daniel Höglander. ■

Läs mer om den spännande etableringen på www.humlegarden.se/enjoybazaar

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 27 of 123.

20230523005351

Våra områden

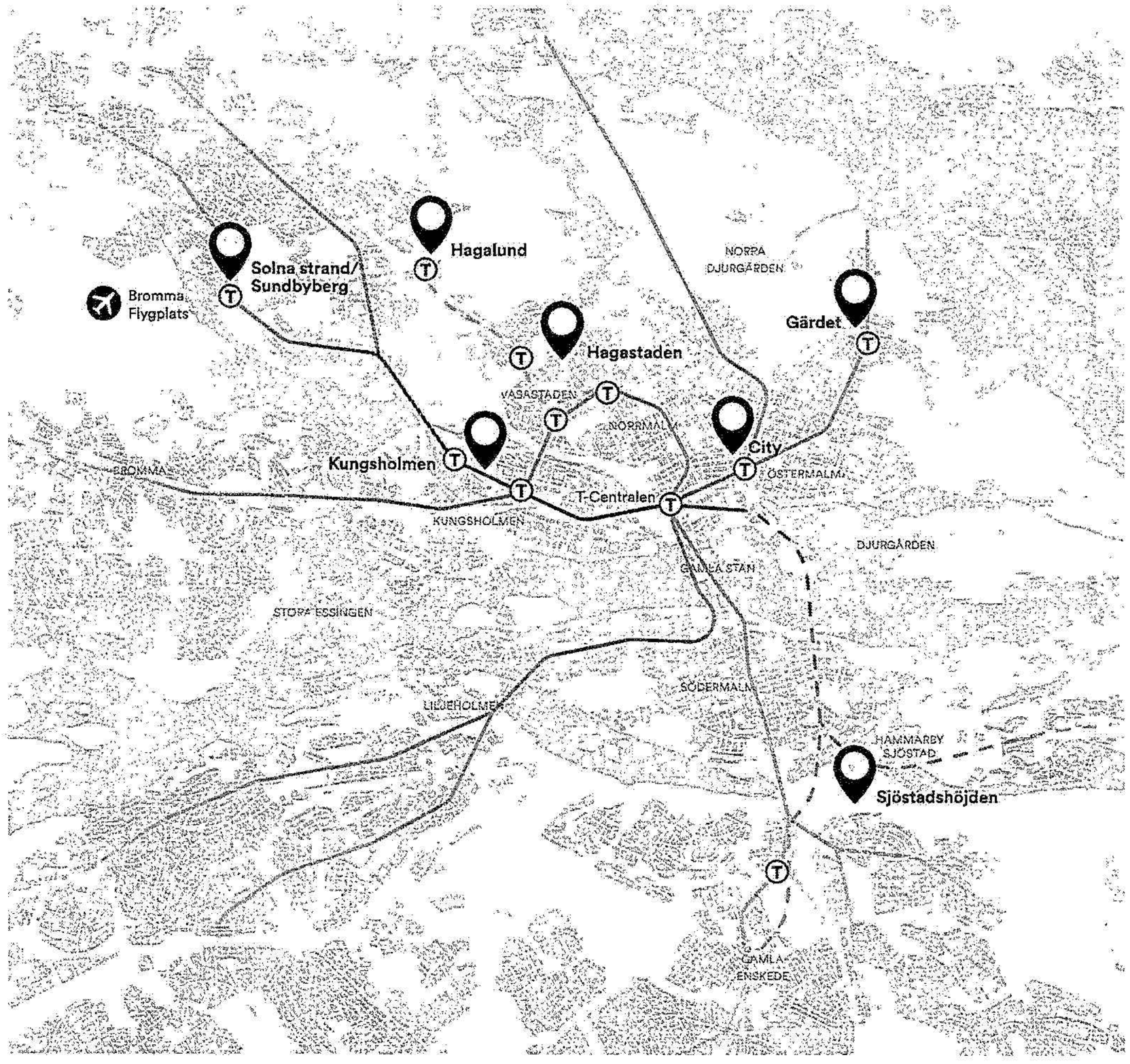
Unik portfölj i Stockholms bästa lägen
Humlegården äger och förvaltar 59 fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva lägen. De flesta fastigheter ingår i större kluster, då ett samlat fastighetsbestånd ger oss möjlighet att se till helheten. Vi verkar på platser där vi skapar intressanta sammanhang och ett starkt kunderbjudande. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler.

”

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

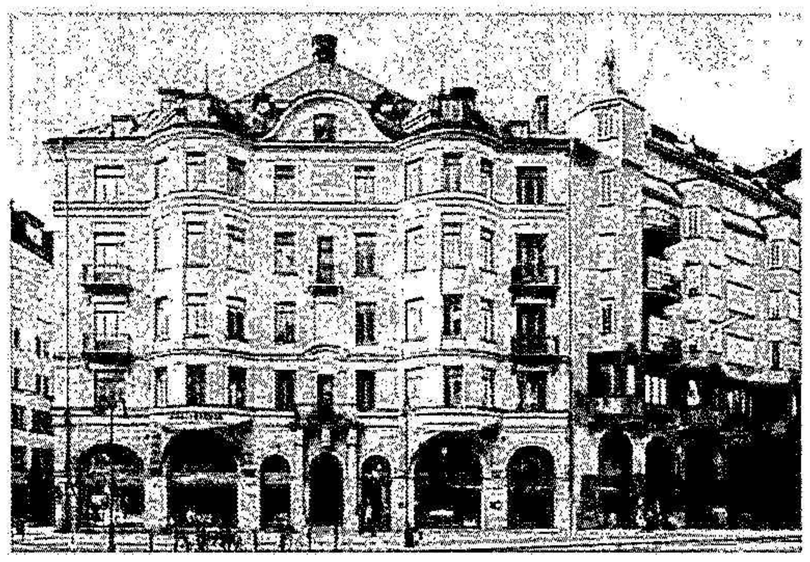
Närhet till spårbunden trafik
Tillgänglighet och ett attraktivt sammanhang är viktiga utgångspunkter när vi väljer de platser där vi ska vara verksamma. I ett samhälle där vi strävar efter att göra alltmer hållbara val är det allt viktigare att kunna åka kollektivt, helst spårbundet, mellan bostad och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

Utbyggnaden av den Gula och Blå linjen höjer attraktionskraften i områdena längs med de nya sträckningarna för såväl bostäder som kontor. Den nya Gula linjen sträcker sig från Odenplan till Arenastaden i Solna. Tre nya stationer etableras: Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Arbetet påbörjades under 2020 och byggtiden är cirka åtta år. Även den kommande utbyggnaden av den Blå linjen är av betydelse för Humlegården, då vi har framtida projektutvecklingsmöjligheter i Hammarby sjöstad i form av markanvisningar i det nya området Sjöstadshöjden.



TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 28 of 123.

TeamEngine E-Signing



Österbotten 8, Birger Jarlsgatan 25.

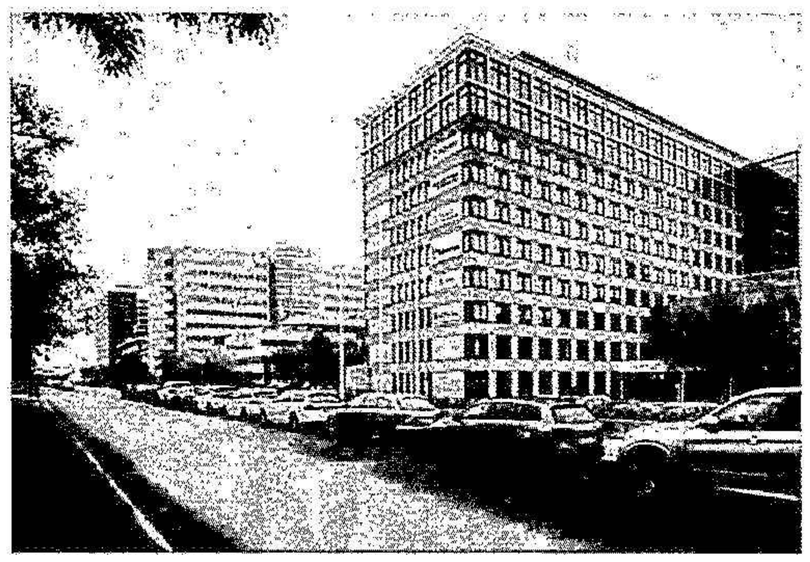
Stockholm city

Våra fastigheter i Stockholms innerstad är belägna i några av Stockholms bästa kontorslägen, och står för cirka 44 procent av det totala marknadsvärdet. Ett större kluster är samlat intill Engelbrektsplan, med närhet till både storstadspuls och Stockholms gröna lunga, Humlegården. Här pågår en spännande utveckling av T-House genom en omfattande satsning på vårt egna kontor och gemensamma ytor för möten och service.

Längs med Nybrogatan återfinns nybyggda Nybrogatan 17 och två anrika fastigheter, däribland restaurerade Astoria som genom etableringen av Brasserie Astoria blivit en självklar destination i Stockholm.

Vid Norrmalmstorg och Kungsträdgården äger vi tre fastigheter som är välkända inslag i stadsbilden, däribland China Teatern. Strax intill ligger Blasieholmen, där våra tre fastigheter bjuder på närhet till både urbana stadskvarter och till vattnet.

I den kommande utvecklingen av Stockholms innerstad är Humlegården involverade genom en markanvisning intill Centralstationen, Klara City View, som ska bli en av Stockholms mest intressanta och attraktiva platser.



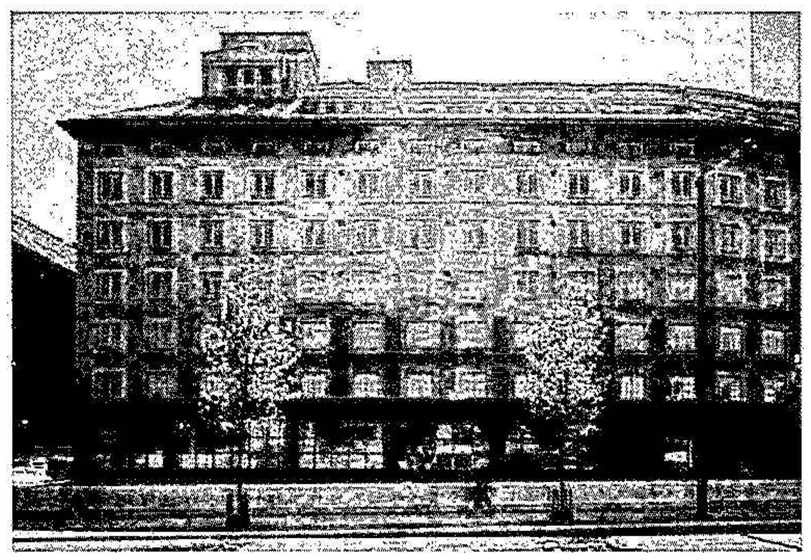
Bremen 2, Tegeluddsvägen 11–13.

Gärdet

Här möts kontor och bostäder i en stadsdel som präglas av närheten till ett av stadens största grönområden. Kommunikationerna är goda, både genom tunnelbanan och accessen till Norra länken. Längs med Tegeluddsvägen, strax intill Gärdets tunnelbanestation, äger Humlegården två fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvm.

Våra fastigheter i området är strategiskt väl placerade inför framtiden, då Gärdet och Värtahamnen är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. Strax intill växer Norra Djurgårdsstaden fram, ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden som beräknas stå klart omkring 2030. Här planeras omkring 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. En del utgörs av hamnområdet och de båda pirerna Värtahamnen och Frihamnen som omvandlas successivt till levande kvarter med en kombination av bostäder, kontor och service.

Planarbete pågår för kvarteret Bremen 2 och Bremen 4 i den västra delen av Tegeluddsvägen på Gärdet, i syfte att skapa nya byggrätter.



Härden 16, Norra Stationsgatan 61.

Hagastaden

Där Stockholm och Solna möts återfinns ett av Stockholms mest expansiva områden, Hagastaden. Området har utvecklats till att bli en naturlig förlängning av innerstaden. Den nya stadsdelen ska vara färdigställd år 2030 och kommer då att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder.

I detta framtidsområde äger Humlegården två fastigheter i kvarteret Härden, varav Härden 15 har genomgått en omfattande restaurering och modernisering. Fastigheten är belägen där Norra Stationsgatan och Hälsingegatan möts och satsningen har därför fått namnet Norra Station. Strax intill, i kvarteret Mitokondrien, har Humlegården även uppfört en paviljong i trä som kommer att husera en restaurang. Målsättningen är att vi genom en kombination av moderna, flexibla kontor samt restauranger ska skapa en ny nod i kvarteret.

Under året har vi även arbetat med två markanvisningar i stadsdelen – Kvarter 38 i västra Hagastaden samt kvarteret Ribosomen i östra Hagastaden.

Grow, Stenhöga 4, Elektrogatan 2–10.

Solna strand

Solna strand är Humlegårdens största område sett till uthyrningsbar yta och vi är även den största privata fastighetsägaren i stadsdelen. De mycket goda kommunikationerna är en viktig del i stadsdelens attraktion. Solna strand har genomgått en stor utveckling de senaste åren, genom tillskott av moderna kontorsfastigheter, utökad service såsom Grow Hotel, flertalet nya restauranger och en satsning på stråken mellan husen. Nu tas nästa steg i form av byggnationen av den första etappen i det nya kvarteret Origo.

Strax intill tunnelbanestationen pågår även utvecklingen av Greenhouse Solna strand i fastigheten Päronet 8 på Korta gatan 10, med målsättningen att skapa en dynamisk miljö med flexibla kontorslösningar och ett starkt serviceutbud.

Intill Mälarbanan i norra Solna strand har Humlegården erhållit en markanvisning, där spårområdet genom Solna och Sundbyberg kommer att däckas över och utvecklas. I samband med detta etableras även ett nytt resecentrum i Sundbyberg, vars nya placering strax intill våra fastigheter innebär en ännu bättre access för våra kunder.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 29 of 123.

20230523005352

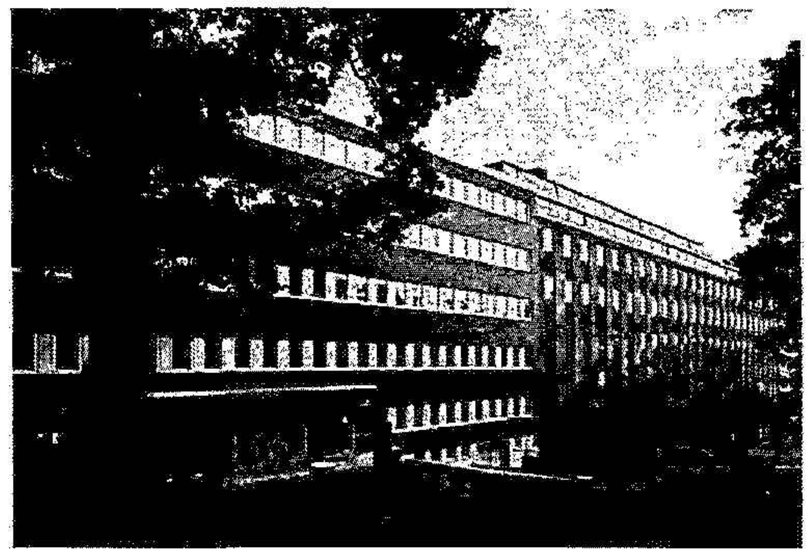
TeamEngine E-Signing

Dykaren 10, Alströmergatan 39.

Kungsholmen

Humlegårdens innehav på attraktiva Kungsholmen utgörs av två fastigheter. Den omsorgsfullt renoverade industrifastigheten Dykaren 10 på Alströmergatan är idag kontor med Nordnet som största hyresgäst. Strax intill återfinns hotellfastigheten Dykaren 33, som erbjuder 100 rum, bistro och bar samt konferensmöjligheter i regi av Connect Hotels.

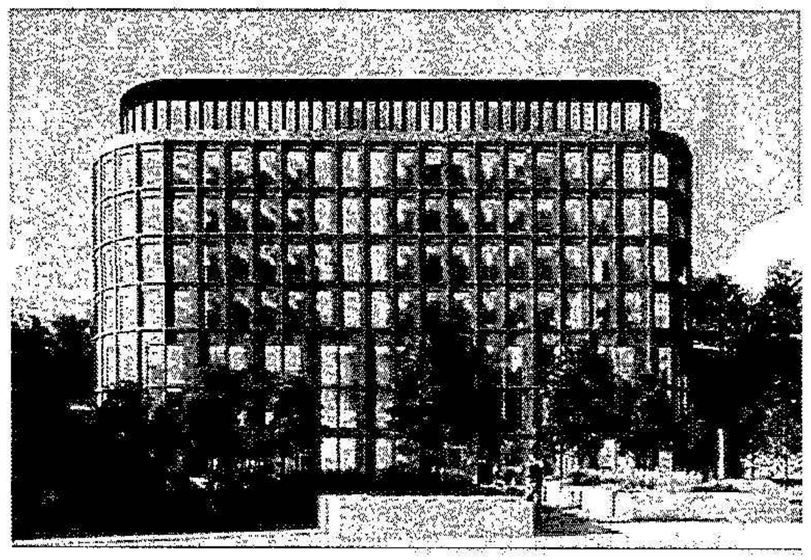
Närheten till Fridhemsplan skapar goda kommunikationer, här finns bland annat tunnelbanan som ligger två stopp från T-centralen. Restaurang- och serviceutbudet i närområdet är starkt.



Ugnen 7, Industrivägen 1.

Hagalund

Humlegården är den största privata fastighetsägaren i Hagalunds arbetsplatsområde i Solna. Här har man nära till Karolinska Universitetssjukhuset och den framväxande stadsdelen Hagastaden, med ett starkt life science-kluster, vilket även är en välrepresenterad bransch i Hagalund. Under året har förberedande arbeten pågått inför det omfattande stadsutvecklingsprojekt som inleds i samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen, Södra Hagalund, då området kommer att omvandlas.



Visionsbild, Sjöstadshöjden.

Sjöstadshöjden

I mötet mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden ska nya kvarter skapas. Det nya området har fått namnet Sjöstadshöjden. Ambitionen är att utveckla Hammarbyvägen till ett urbant stråk och i hela området planeras för cirka 400 lägenheter och 55 000 kvm kontor. Genom satsningen skapas en ny hubb för arbetsplatser i ett attraktivt läge söder om innerstaden. Här har Humlegården erhållit två markanvisningar. ■

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 30 of 123.

TeamEngine E-Signing

Våra fastigheter

Vår målsättning är att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning. 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. Förvaltningen utförs av kunniga husteam med ett stort fokus på service.

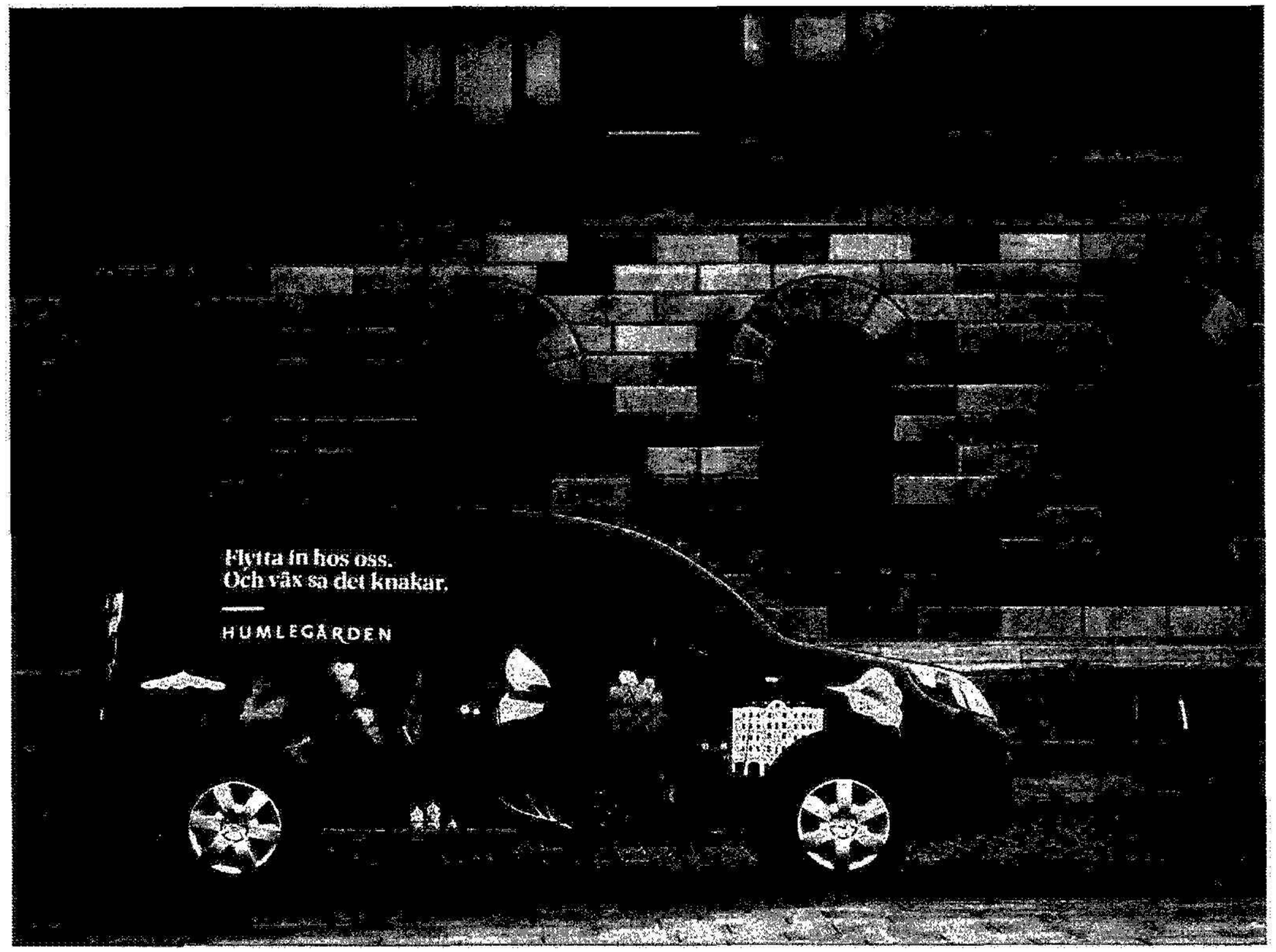
Fastigheten Riddaren 18 på Nybrogatan i Stockholm.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 31 of 123.

20250523005S3

TeamEngine E-Signing

Förvaltning



Aktiv förvaltning
Humlegården äger och förvaltar 59 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, Solna strand, Kungsholmen och Hagalund. 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. Under året har vi haft ett fortsatt fokus på utveckling av vår organisation för att kunna möta de nya krav som våra kunder ställer kring föränderlighet, hållbarhet och ökad digitalisering.

Vi genomför regelbundna kundundersökningar för att fånga våra kunders upplevelse av allt från service och bemötande till fastigheternas förvaltning och närområdet. I årets upplaga av undersökningen som mäter kundnöjdheten uppgick NPS (Net Promoter Score) till 20 (22), något under 27, som var årets målsättning. Index för generell nöjdhet uppgår till det höga resultatet 79 (82). Undersökningarna ger oss värdefull återkoppling som resulterar i handlingsplaner för varje fastighet.

Fastighetsbestånd per segment, 2022-12-31

	Förvaltning	Projekt	Totalt
Antal fastigheter	57	2	59
Yta, tkvm	508	–	508
Marknadsvärde, mkr	38 371	1 294	39 665
Andel av marknadsvärde, %	97	3	100
Uthyrningsgrad, %	92	–	92

Digitala satsningar stärker förvaltning och kunddialog
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.

Under året har vi arbetat med flera IT-relaterade projekt däribland implementeringen av ett nytt CRM-system. Genom satsningen kan vi öka samarbetet internt och utveckla vår hanteringen av information gällande såväl befintliga som potentiella kunder. Allt för att kunna fortsätta ge våra kunder den bästa upplevelsen av Humlegården.

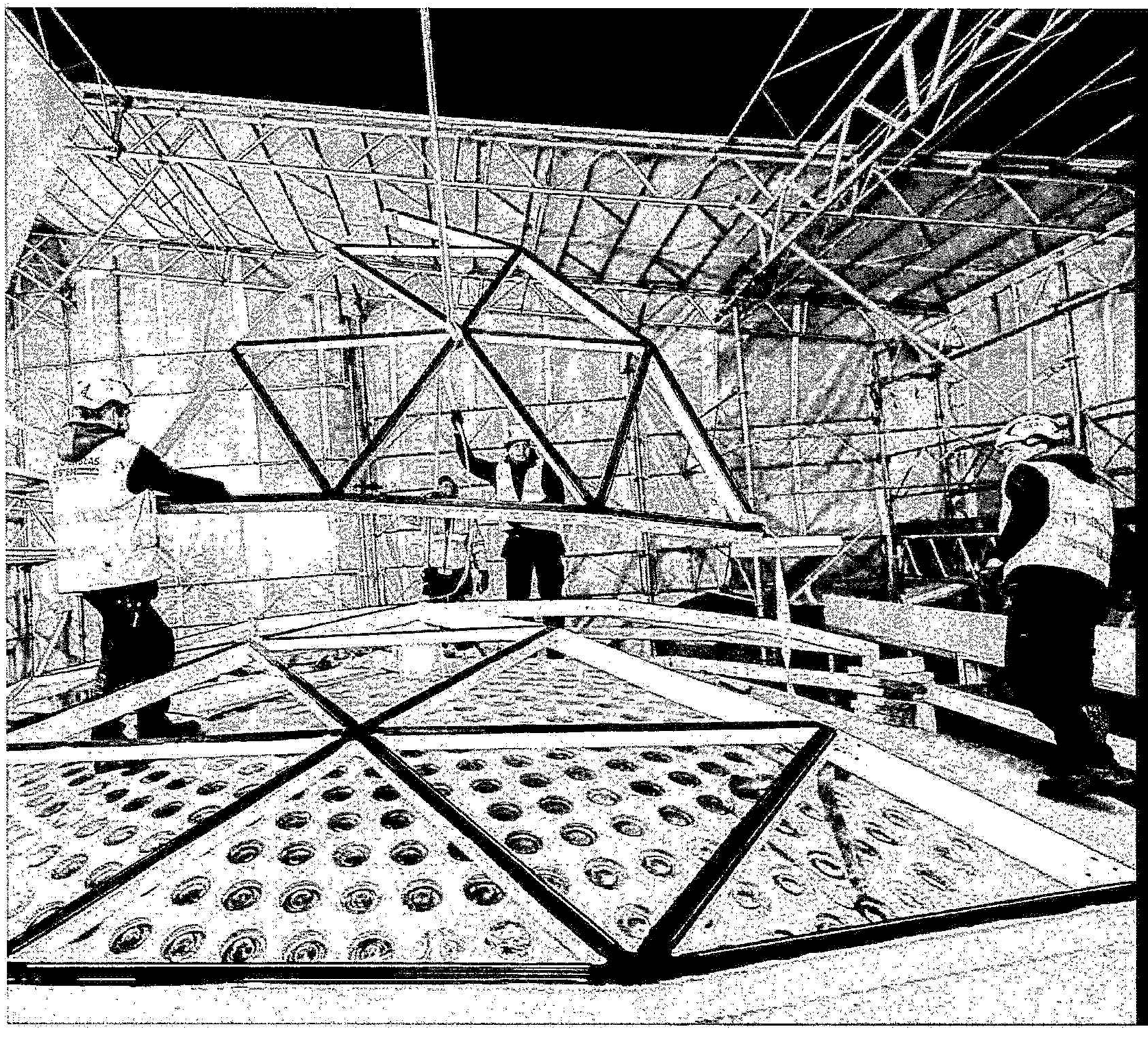
I dialogen med våra kunder är digitaliseringen en sann möjliggörare och bland våra senaste satsningar återfinns en digital plattform som i förlängningen blir en ny länk mellan Humlegården och alla som arbetar i våra fastigheter. Grundtanken med den nya plattformen är att den ska stödja våra kunders behov att via en app eller webben till exempel kunna se, boka och betala för olika tjänster och produkter. Kunderna ska även kunna använda sin mobiltelefon som digital nyckel. En testpilot sjösattes under 2022 och implementeringen sker successivt under 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 32 of 123.

TeamEngine E-Signing

Renovering och underhåll
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 flera insatser för att utveckla och renovera kvarteret Landbyska verket vid Engelbrektsplan. Utöver flera nyuthyrningar med tillhörande lokalanpassningar har vi även moderniserat trapphuset och skapat en inbjudande atmosfär, utökat cykelparkeringen och etablerat ett toppmodernt gym med välkomnande ytor för wellness och träning. Även exteriört uppgraderas kundupplevelsen genom uppförandet av en muralmålning och omvandling av innergården.



Omsorgsfull restaurering på Kungsträdgårdsgatan

På Kungsträdgårdsgatan 22 återfinns en anrik fastighet signerad arkitekten Ivar Tengbom. Byggnaden stod klar år 1944 och i arbetet engagerades några av samtidens mest namnkunniga konstnärer för utsmyckningen. I huvudentréns trapphus finns en specialtillverkad kupol av cirkulära glasbetongblock som efter en lång restaurering nu äntligen är i ursprungligt skick. Peter Cammerfelt, projektledare på Humlegården, har ansvarat för renoveringen, som innehållit många komplexa moment. Exempelvis när den stora stålkonstruktion som ska skydda mot väder och vind monterades.

– Den befintliga takkupolen över trapphuset är över 70 år gammal. Vi trodde först att vi skulle behöva ta bort den men efter många undersökningar och provtagningar kunde vi konstatera att den fortfarande var i väldigt gott konstruktivt skick. I samråd med antikvarien beslöt vi oss då att renovera den istället och stålkonstruktionen är till för att skydda och bevara den unika takkupolen, berättar Peter Cammerfelt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 33 of 123.

20230523005354

TeamEngine E-Signing

Laddstationer bidrar i omställningen

Följ med i vår vardag

Nour Seddati, Teknikutvecklare El på Humlegården.

Under de senaste två åren har Humlegården ökat takten i utökningen av laddstationer vid fastigheterna, ett viktigt steg i arbetet med att bidra till ett grönare och mer hållbart samhälle. Här berättar Nour Seddati, Teknikutvecklare El på Humlegården, om arbetet som ska göra det enklare för kunderna att resa på ett hållbart sätt.

Under 2022 har vi utökat antalet laddplatser med nästan 40 procent. Idag erbjuder Humlegården 625 ladduttag och fler ska det bli. Våra insatser uppmärksammades under året genom en nominering till utmärkelsen Laddguldet, som tilldelas en samhällsaktör som tagit konkreta initiativ för att investera i omställningen till en fossilfri fordonsflotta.

– Initialt har vår utbyggnad av laddinfrastruktur varit fokuserad på våra parkeringsgarage. Framåt ser vi även en stor potential i att etablera laddmöjligheter på utomhusparkeringar i olika former, som till exempel mindre solcellsparker i kombination med befintliga parkeringsplatser, berättar Nour Seddati.

Utbyggnaden fortsätter

Utöver den så kallade underhållsladdning som vi erbjuder våra kunder idag planerar Humlegården att utvidga laddinfrastrukturen med ett par publika snabbladdstationer i Solna strand och på utvalda platser i Stockholms innerstad, däribland Gärdet. Här kommer man kunna ladda med en laddeffekt på upp till 350 kW.

– En viktig fråga som behöver hanteras är effektbrist och effekttoppar. Här arbetar vi för att hitta sätt att utveckla våra anläggningar för att bibehålla en bra funktion och därmed service till våra kunder, säger Nour Seddati.

Tillsammans med våra elleverantörer verkar Humlegården även för att utveckla elnätet, i syfte att bidra till balans i elförsörjningen i staden. Det gör vi idag med hjälp av befintliga solcellsanläggningar samt energilagringsystem som vi planerar att installera i fler fastigheter inom vårt bestånd inom kort.

– Vi ser fram emot att fortsätta utveckla vårt erbjudande och bidra till omställningen, tillsammans med våra leverantörer. Det behövs fler nya och smarta lösningar. Vem vet, inom en snar framtid kanske vi har självförsörjande fastigheter med hjälp av energilagring och elproduktion direkt från solcellsanläggningar samt parkerade bilar i garaget, avslutar Nour Seddati.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 34 of 123

TeamEngine E-Signing

Klimatneutralitet senast år 2045

Långsiktiga målsättningar
Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala år 2045. Klimatmålet innebär att vi ska halvera utsläppen av växthusgaser (CO_2e) till 2030, i enlighet med SBTi, scope 1–3. Dessa ambitiösa mål ställer krav på åtgärder i både den löpande förvaltningen och i arbetet med ny- och ombyggnation.

För att beskriva resan mot klimatneutralitet på ett tydligt och transparent sätt har vi tagit fram en klimatfärdplan. Denna består av tre primära byggstenar; Science Based Targets, hållbarhetsprogram och cirkulära principer. Läs mer på sidan 37.

Under året antogs ett långsiktigt mål om att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer senast år 2030. Som ett stöd i arbetet har vi under 2022 definierat processer och upprättat riktlinjer som beskriver de nya arbetssätt och moment som krävs för att vi ska nå vår målsättning.

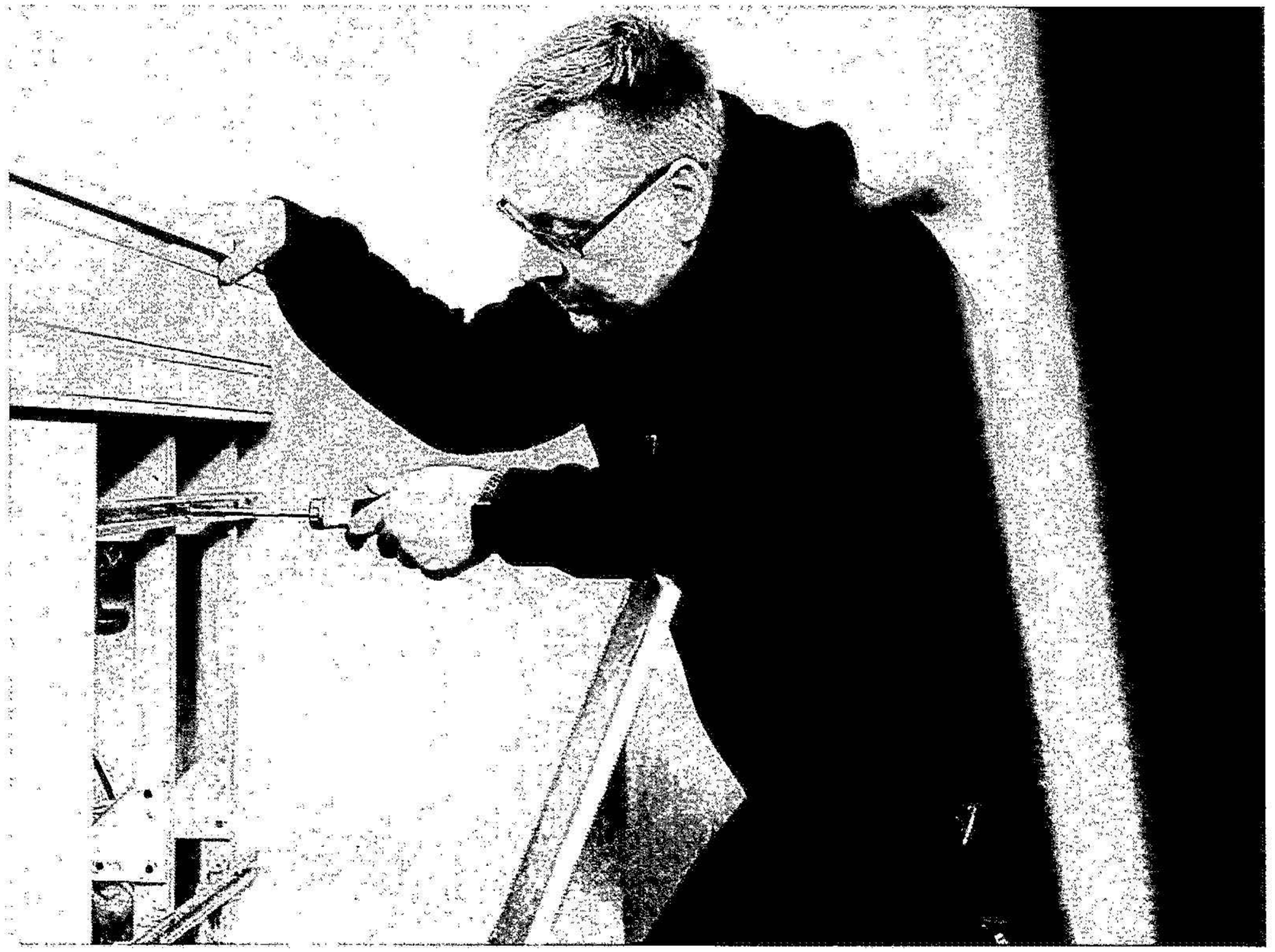
Vi arbetar kontinuerligt för att minska våra utsläpp av växthusgaser. Av den redovisade klimatpåverkan (inklusive utvecklingsprojekt) 2022 har växthusgasutsläppen minskat med 9 procent jämfört med föregående år vilket bland annat beror på lägre klimatpåverkan från material och avfall från lokalanpassningar.

Klimatmål validerade av SBTi
Under hösten 2022 anslöt sig Humlegården till SBTi då våra klimatmål validerats. Vår klimatpåverkan är främst kopplad till vår värdekedja (scope 3) i form av materialanvändning vid ny- och ombyggnation. Även byggavfall, energianvändning och transporter samt våra kunders verksamhetsavfall och elkonsumtion står för en betydande del av vår klimatpåverkan.

Resan mot minskad energianvändning
Vi har satt ett ambitiöst mål om att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030, från basåret 2019. Under året har vårt arbete med energikartläggningar av våra fastigheter fortsatt, med syfte att identifiera de mest effektiva åtgärderna för att minska vår energianvändning och bidra till vårt långsiktiga energimål. Genom effektiviseringsåtgärder avseende bland annat belysning och ventilation har vi under 2022 minskat vår uppvärmning per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 1,1 procent. Vår målsättning, att minska uppvärmningen per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 2,5 procent per år till år 2030, kvarstår.

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.

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 2022 pågick en satsning som syftar till att



TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 35 of 123.

20230523005S5

TeamEngine E-Signing

förbättra såväl struktur och systematik samt kvalitetssäkring avseende insamling av energidata. Målsättningen är att våra hyresgäster ska ha möjlighet att kunna skapa sina hållbarhetsrapporter utifrån deras behov genom en digital plattform.

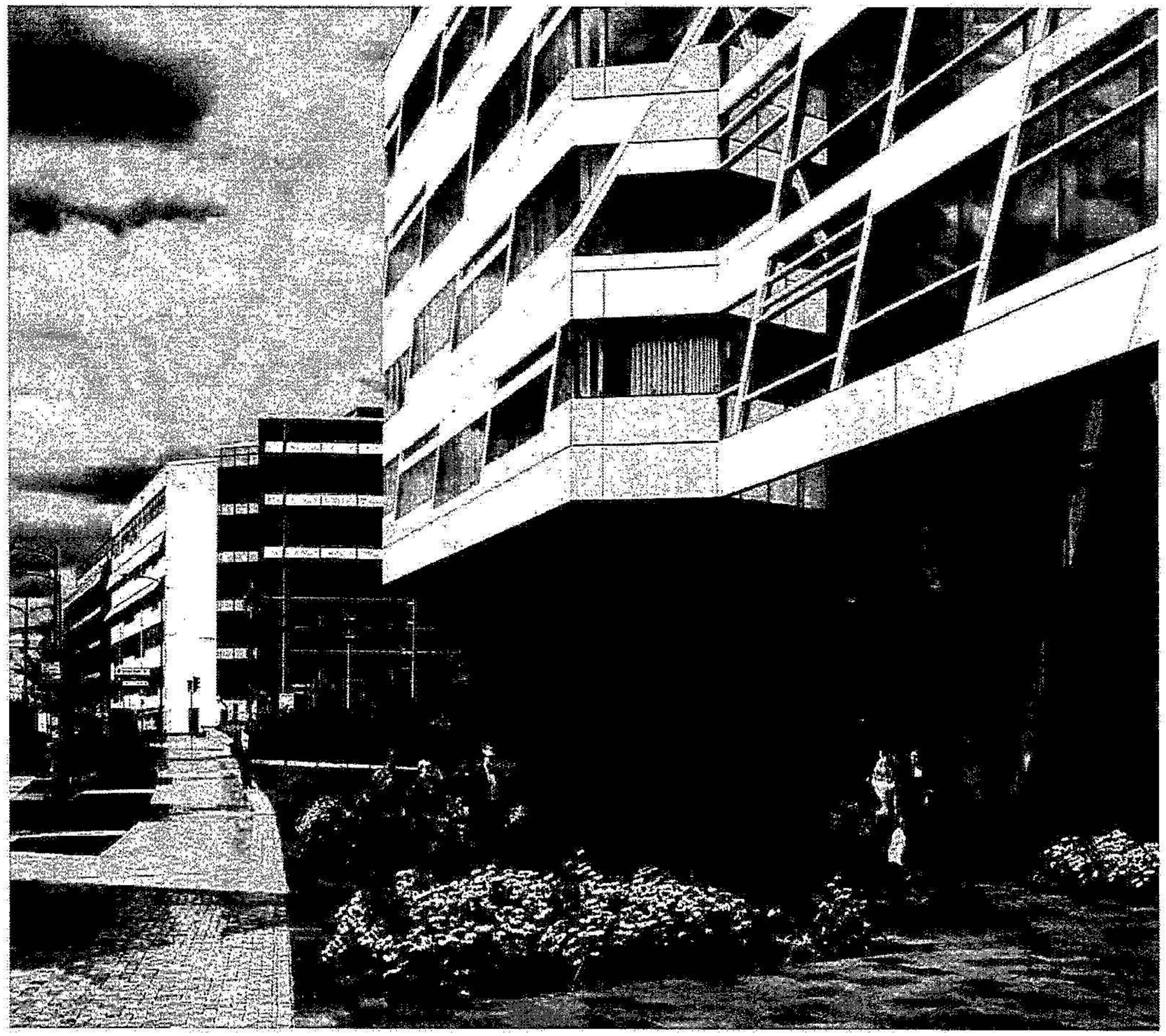
Miljöcertifieringar viktigt verktyg i förvaltningen
Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla fastigheter. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och skapa förutsättningar för bättre lånevillkor. 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 inom förvaltningsdelen av certifieringen.

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.

Under 2022 certifierades fyra fastigheter. Andelen certifierade förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 97 procent av lokalarean (LOA) och andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande uppgick till 66 procent av totalt marknadsvärde. Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först i samband med färdigställande.

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 2022 hade detta genomförts i 32 procent av fastigheterna. Under året har vi även genomfört klimatriskanalyser i sex fastigheter, ett arbete som fortsätter under 2023.

> **Andelen miljöcertifierade förvaltningsfastigheter uppgick till 97 procent av lokalarean.**



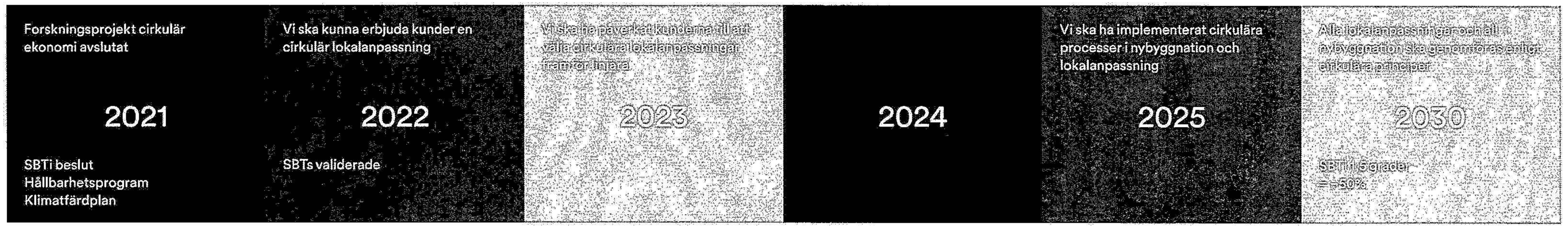
Fastigheten Cirkusängen 6 på Landsvägen 40 i Sundbyberg är certifierad med det höga betyget Excellent enligt miljöcertifieringen BREEAM In-Use.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 36 of 123.

TeamEngine E-Signing

Vår klimatfärdplan

Viktiga milstolpar till 2030



För att nå vårt långsiktiga mål att om 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. Vår målsättning är att halvera våra utsläpp för scope 1, scope 2 och scope 3 till 2030. 2019 utgör basåret för vårt SBT. Vi valde 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 att sänka sina utsläpp av växthusgaser, resursuttag och 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 definierade vi delmålen som ska ta oss dit.

Vi har även haft ett stort fokus på att utveckla processer och metodik för cirkulärt byggande och återbruk, en grundförutsättning för att kunna bygga och renovera mer cirkulärt. Vi har även tagit fram ett antal KPI:er som mäter resultat i relation till våra mål, både avseende genomförande och effekt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 37 of 123.

20230523005356

TeamEngine E-Signing

Hållbarhetsdata

Energianvändning MWh

	2022	2021	2020
Fastighetsel	15 959,4	16 501,6	16 218,1
Fastighetsel, (kWh/kvm)	28,0	27,0	27,0
Andel fastighetsel från förnyelsebara källor	100	100	100
Fjärrvärme[1]	28 013,2	34 394,2	26 192,6
Fjärrvärme, (kWh/kvm)	51,0	54,0	52,0
Andel fjärrvärme från förnybara källor	91,0	92,9	93,3
Fjärrkyla	8 797,1	8 250,2	7 863,5
Fjärrkyla, (kWh/kvm)	19,0	17,0	17,0
Andel fjärrkyla från förnybara källor	100	100	100
Total energianvändning, mWh	52 770	59 146	50 274
Total energianvändning, (kWh/kvm)[2]	94,0	95,0	91,0

[1] 2022 års värden baseras på 47 fastigheter och 91 procent av total Atemp. Värmen är graddagskorrigerad. 2022 års värden är justerade för jämförbarhet. Avser fastigheter som varit i Humlegårdens ägo i ett kalenderår och där förbrukningsstatistik finns för motsvarande år.

[2] Inkluderar fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

Humlegården har ingen försäljning av energi.

Under 2022 har vi minskat vår totala energiförbrukning med 1,1%. Jämfört med basåret 2019 är det en minskning med 6%. Minskningen är lägre än Humlegårdens målsättning, men variationer mellan åren förekommer och den nuvarande målsättning kvarstår.

Vattenanvändning

	2022	2021	2020
Total vattenanvändning, Kbm	133 302	137 845	141 572
Vattenanvändning, Kbm/kvm	0,30	0,27	0,27

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

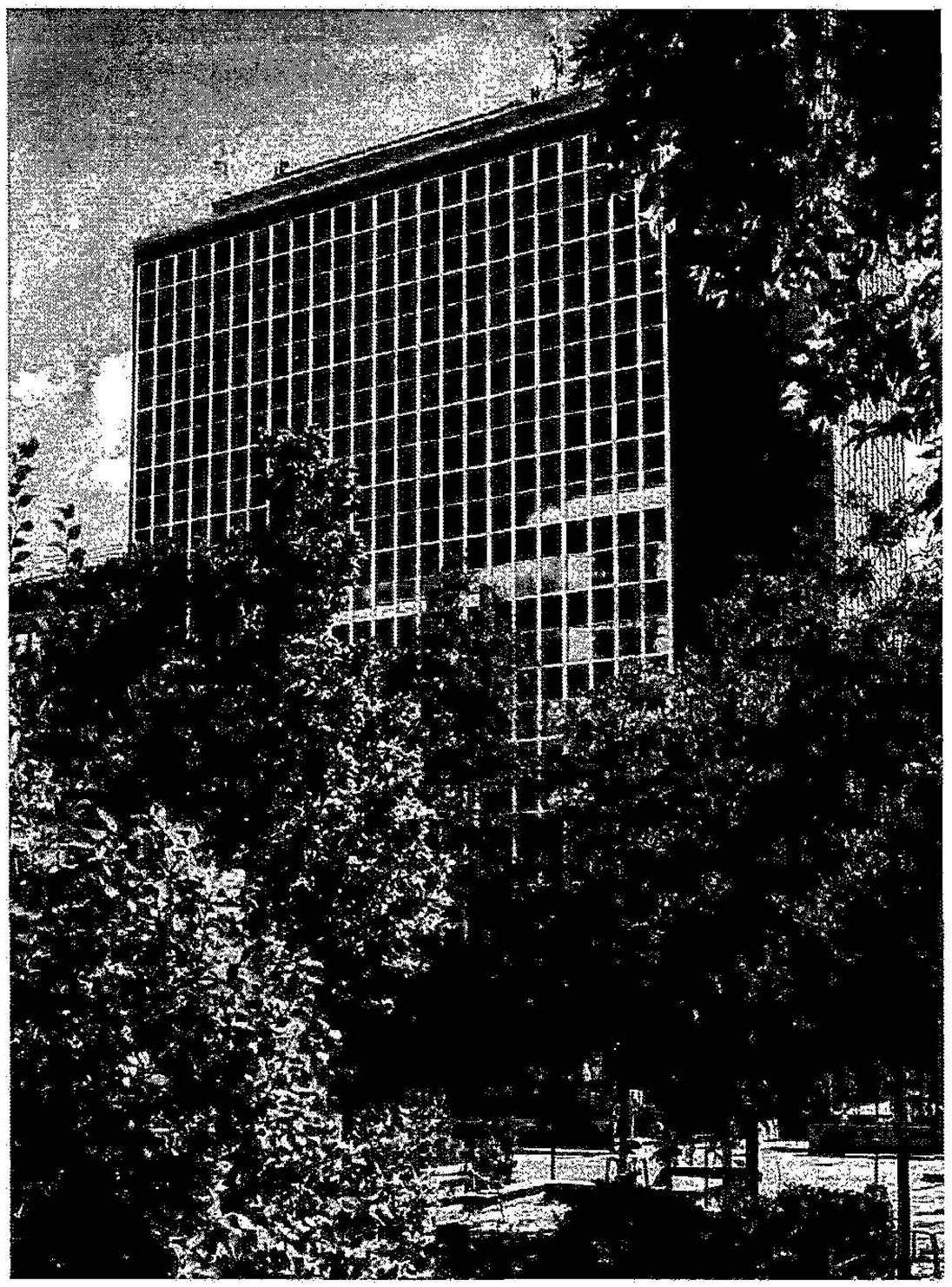
Humlegården anger vattenanvändning i Kbm istället för megaliter.

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

Avfall

	2022	2021	2020
Återvunnet avfall, ton	457	513	417
Avfall till energiåtervinning, ton	215	329	20
Avfall till deponi, ton	4	8	–
Farligt avfall, ton	28	18	–

Avfallsdata för 2021 och 2020 har korrigerats på grund av tidigare felberäkning.



Längs med Norra Stationsgatan återfinns fastigheten Härden 16, som vetter mot Hagastadens gröna lunga, Norra Stationsparken.

Läs mer på www.humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/hallbarhet/

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 38 of 123.

TeamEngine E-Signing

Totalt växthusgasutsläpp, fördelat på scope 1–3

Scope	Aktivitet	2022 ton CO2e	2022 kg per m²	2021 ton CO2e	2021 kg per m²	2020 ton CO2e	2020 kg per m²
Scope 1, direkta utsläpp							
	Köldmedier[1]	22,9	0,0	22,7	0,0	0,0	0,0
	Service- och förmånsbilar	0,8	0,0	1,1	0,0	1,3	0,0
	Förbränning av fossila bränslen	0,9	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0
	Biogena utsläpp	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Scope 2, indirekta utsläpp							
	Fastighetsel, anläggningsbaserad metod	95,8	0,2	99,0	0,2	194,6	0,4
	Fastighetsel, marknadsbaserad metod[2]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fjärrvärme[3]	781,0	1,4	711,4	1,4	505,7	0,9
	Fjärrkyla[3]	0,0	0,0	0,0	0,0	12,3	0,0
	Totalt scope 1+2 (anläggningsbaserad metod, exkl. biogent kol)	**901,3**	**1,6**	**834,3**	**1,6**	**715,5**	**1,3**
	Totalt scope 1+2 (marknadsbaserad metod, exkl. biogent kol)	**805,5**	**1,5**	**735,3**	**1,4**	**520,8**	**0,9**
Scope 3, andra indirekta utsläpp							
– Kat 1	Materialförbrukning, lokalanpassningar	1 541,9	2,8	945,9	1,8	1 989,8	3,6
	Övriga inköp	2 154,2	3,9	2 076,4	4,0	1 710,9	3,1
– Kat 3	Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	238,9	0,4	316,7	0,6	222,8	0,4
– Kat 5	Bygg- och rivningsavfall, lokalanpassningar	544,7	1,0	341,6	0,7	718,6	1,3
– Kat 6	Flygresor	34,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
– Kat 13	Avfall från hyresgäster	321,6	0,6	499,5	1,0	221,8	0,4
	Hyresgästernas energianvändning	266,4	0,5	124,8	0,2	121,1	0,2
Delsumma scope 3	Scope 3	5 102,3	9,3	4 304,9	8,2	4 985,0	9,1
	Utvecklingsprojekt	1 194,3	2,2	2 595,1	5,0	0,0	0,0
Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3							
	Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, exkl. utvecklingsprojekt	**5 907,8**	**10,7**	**5 040,2**	**9,6**	**5 505,9**	**10,0**
	Totala växthusgasutsläpp, scope 1–3, marknadsbaserad metod, inkl. utvecklingsprojekt	**7 102,1**	**12,9**	**7 635,3**	**14,6**	**5 505,9**	**10,0**

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 2022 har vårt klimatavtryck minskat med 10%. Jämfört med basåret 2019 har vi en minskning med 25%. Det är i linje med vårt mål att halvera utsläppen till 2030.

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 2021 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 areaenhet 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 39 of 123.

20230523005S7

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: 1,36 g CO2e/kWh. Källa Vattenfall. Förmånsbilar EF: Schablon per bränsletyp multiplicerat med antal körda km i tjänst
	Förbränning av fossila bränslen	Ingen förbrukning 2021. 2020: EF: Bränsleolja: S1: 2666,6 (g CO2e/l), S3:218,9 g/l. Källa NVV. Diesel S1:2401,822 (g CO2e/l), 568,178 (g/l), källa: NVV och Trafikverket
Scope 2	Fjärrvärme	Norrenergi 4 g CO2e/kWh, Exergi 40 g CO2e/kWh
	Fjärrkyla	Norrenergi 4 g CO2e/kWh, Exergi 40 g CO2e/kWh
	Elektricitet, location based	Vattenfall: 6 g CO2e/kWh
	Elektricitet, market based	Vattenfall: 0 g CO2e/kWh
	- varav service- och förmånsbilar	*Beräknat på Market-based: 0 g CO2e/kWh, källa: Vattenfall*
	Totalt scope 1 + 2 (anläggningsbaserad metod)	
	Totalt scope 1 + 2 (marknadsbaserad metod)	
Scope 3	– Kat 1 Materialförbrukning, lokalanpassningar	Schablonberäknat utifrån antal ombyggda kvm. EF: 43,75 kg CO2e/kvm. Källa: Klimatberäkning av lokalanpassningar 2019 i BM
	Övriga inköp	Kostnadsbaserade utsläppsfaktorer från SCB och UK BEIS omräknat till svensk köpkraftsparitet
	– Kat 3 Energi- och bränslerelaterade aktiviteter	Norrenergi: FJV 4 g CO2e/kWh, FJK 0 g CO2e/kWh. Exergi: FJV 3,8 g CO2e/kWh, FJK 1,7 g CO2e/kWh. Vattenfall: El: 1,36 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 2021
	– Kat 6 Flygresor	25 flygresor under 2022
	– 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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 40 of 123.

TeamEngine E-Signing

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 2022 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 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:

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

Humlegården har granskat varje ekonomisk aktivitet utifrån kriterier fastställda i Kommissionens delegerade förodning (EU) 2021/2139 och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2178. 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.

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). Även de så kallade do no significant harm-kriterierna (DNSH) och de sociala minimikraven är uppfyllda. För Fastighetsägarna Sveriges definition, se fastighetsagarna.se.

Varje aktivitet är definierat som ett separat och unikt projekt i vårt projekthanteringssystem, som sedan bedöms utifrån fastställda kriterier i taxonomin. Projekthanteringssystemet är kopplat till bolagets redovisningssystem och

Omsättning[1]

					Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Ekonomiska verksamheter	Kod/ koder	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år 2022	Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	724	42	100	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	42		N/A	N/A
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		724	42														42			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1002	58																	
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1002	58																	
Totalt (A.1 + A.2)		1726	100																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		1726	100																	

[1] Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 41 of 123.

20230523005358

därmed spårbart. På detta sätt säkerställer vi spårbarheten, dokumentationen och minimerar risk för dubbelräkning. Det möjliggör dels en bedömning om huruvida verksamheten omfattas av taxonomin, dels om verksamheten anses är miljömässigt hållbar och därmed förenlig med taxonomin.

DNSH-kriterier

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 i enlighet med Mål 2, för de fastigheter som klassas som högriskfastigheter. Miljömål 3–6 är ännu ej tillämpliga.

Minimiskyddsåtgärder

För att uppfylla de sociala minimikraven ska en verksamhet bedrivas i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Detta innebär att åtgärder ska finnas på plats avseende mänskliga rättigheter, anti-korruption, beskattning och fri konkurrens.

Humlegårdens uppförandekod innehåller regler och riktlinjer för alla som arbetar inom företaget och behandlar bland annat affärsetik och anti-korruption. 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

Kapitalutgifter[2)]

				Kriterier för väsentligt bidrag								Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter	Kod/ koder	Absoluta kapital-utgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av kapital-utgifterna, år 2022	Taxonomi-förenlig andel av kapital-utgifterna, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
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)	7.4	5	1	100	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	1		M	N/A
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	496	63	100	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	N/A	N/A	N/A	N/A	Ja	63		N/A	N/A
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		501	64																	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	285	36																	
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		285	36																	
Totalt (A.1 + A.2)		786	100																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		786	0																	

[2)] Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 42 of 123.

TeamEngine E-Signing

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.

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 2022 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 2023 kommer vi att fortsätta att arbeta med att stärka våra processer för att identifiera och hantera affärsetiska principer i linje med internationella standarder. Läs vidare på sidorna 107–108.

Redovisningsprinciper

Omsättning motsvarar Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning, se sidan 71.

I totala kapitalutgifter inkluderas investeringar i nya och befintliga fastigheter, se Investeringar i egna fastigheter i tabell ”Förändring av fastigheternas marknadsvärde” på sidan 87.

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 71.

Driftsutgifter[3]					Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod/ koder	Absoluta drifts-utgifter	Andel av driftsutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av drifts-utgifterna, år 2022	Taxonomi-förenlig andel av drifts-utgifterna, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	0	0																	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0																	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																	0			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	26	100																	
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		26	100																	
Totalt (A.1 + A.2)		26	100																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		26	100																	

[3] Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.

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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 43 of 123.

20230523005359

TeamEngine E-Signing

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring
Marknadsvärdet per 31 december 2022 uppgick till 39 665 mkr (37 740) och har fastställts genom externvärderingar. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards.

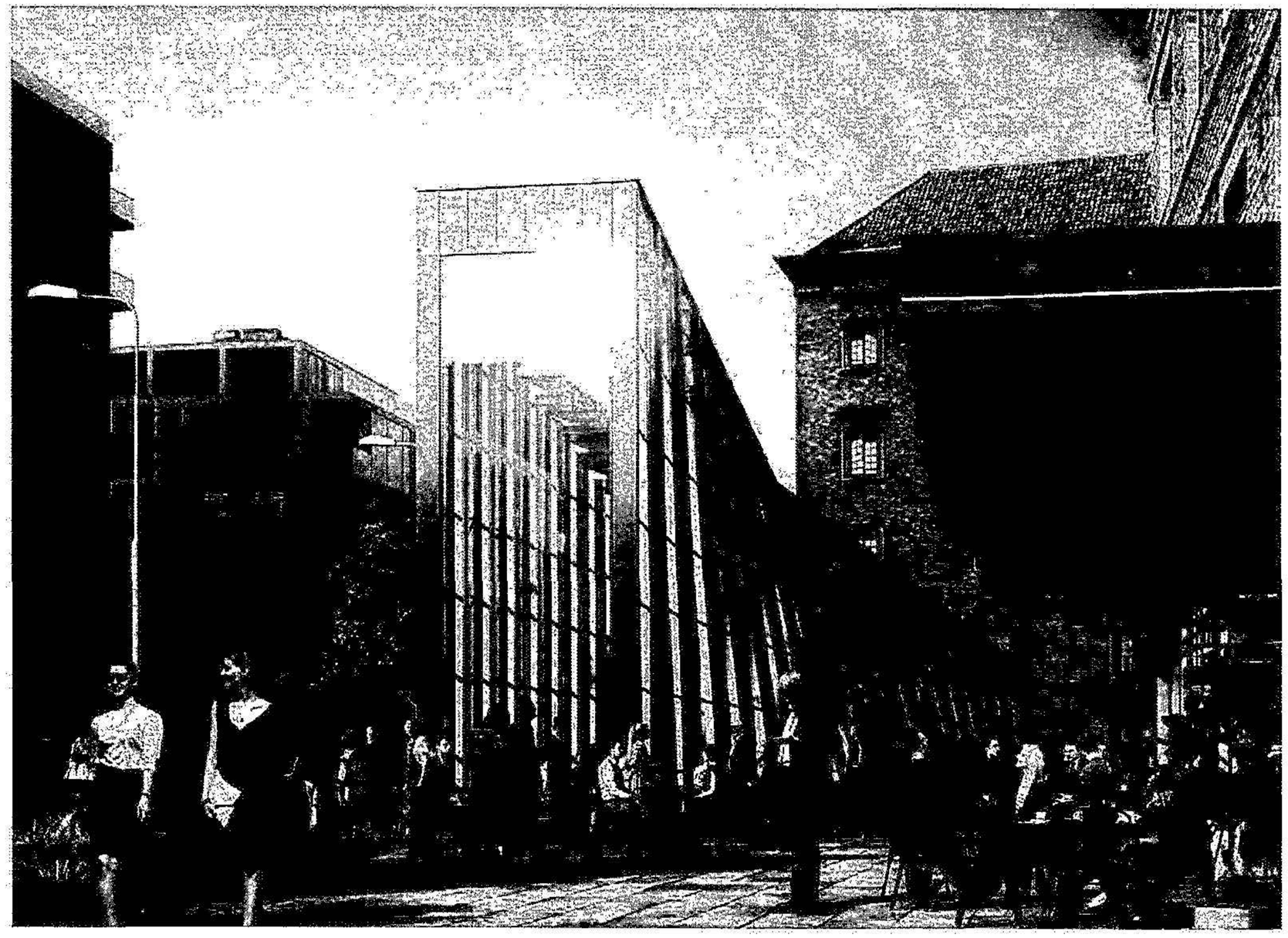
Värdeförändringen uppgick till 1 139 mkr (2 582), vilket är en ökning med 3,0 procent (7,1) sedan räkenskapsårets början. Årets värdeförändring är orealiserad avseende hela beloppet om 1 139 mkr (2 297). Fastighetsbeståndet har värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,0 procent (3,9). Marknadsvärdena har påverkats negativt av ökade avkastningskrav men har i än större grad motverkats av ökade hyresnivåer, vilket totalt sett inneburit en positiv värdeutveckling för 2022.

Investeringar i egna fastigheter
Under året gjordes investeringar motsvarande 786 mkr (676) i egna fastigheter. Cirka 60 procent avser pågående projekten Greenhouse och Orgio etapp 1 i Solna strand samt det färdigställda projektet Norra Station i Hagastaden. Läs mer om Greenhouse och Origo på sidan 46.

Transaktioner
En viktig del i Humlegårdens förvärvsstrategi bygger på att utveckla potentialen i befintliga kluster. I syfte att stärka vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter och kommunikationslägen ser Humlegården även med intresse på nya områden i Storstockholm. Det kan både röra sig om platser som är väletablerade redan idag eller där vi ser utvecklingsmöjligheter. Under 2022 har inga transaktioner ägt rum.

Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2021-12-31	37 740
+ Förvärv	–
+ Investeringar	786
- Försäljningar	–
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 139
Marknadsvärde 2022-12-31	**39 665**



Kvarteret Mitokondrien är en del av satsningen som fått namnet Norra Station. Denna nya paviljong kommer att husera en restaurang.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 44 of 123.

TeamEngine E-Signing

Projekt

Greenhouse Solna strand öppnar portarna under det fjärde kvartalet 2023.

Attraktiva platser skapar hållbar tillväxt

Humlegården utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter. Vid årsskiftet uppgick projektvolymen till 1 342 mkr. 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.

Platsutvecklingsstrategin agerar kompass
Vi arbetar ständigt för att upplevelsen i våra fastigheter och de områden där vi är verksamma ska möta kundernas behov och förväntningar på bästa möjliga sätt. En viktig utgångspunkt i arbetet med att skapa attraktiva platser är vikten av att se till helheten. En intressant plats och 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.

Under året har vi arbetat med vår platsutvecklingsstrategi, som ska fungera som en kompass i utvecklingen av våra platser och projekt. Här tar vi bland annat avstamp i teorin 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.

Högsta möjliga miljöklass
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, 2022-12-31

Fastighet	Område	Användning	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, mkr
Päronet 8[1)]	Solna strand	Kontor	Q4 2023	70	304	83
Stenhöga 5[2)]	Solna strand	Kontor	Q4 2023	71	1038	528
Summa				**141**	**1342**	**611**

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-68B1-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 45 of 123.

20230523005560

TeamEngine E-Signing

PÅGÅENDE PROJEKT

Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Origo är Humlegårdens senaste steg i utvecklingen av kvarteret Stenhöga, en plats som under de senaste åren fått flera spännande tillskott i stråket som sträcker sig från Swedbank HQ (Cirkusängen 6) till kontorsbyggnaden Grow (Stenhöga 4). Här vill vi skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser, där de nya byggnaderna länkar ihop 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. Origo består av tre huskroppar som byggs i etapper och delvis ersätter den gamla industribyggnaden Stora Blå. Arbetet med den första etappen om cirka 20 000 kvm pågår.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 50 000 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 vill skapa en inbjudande plats, anpassad för moderna arbetssätt och en aktiv livsstil. Med stort fokus på människan, hållbarhet och återbruk skapas nya flexibla miljöer. Traditionella kontor med stora möjligheter att sätta sin egen prägel kombineras med gemensamma mötes- och arbetsytor samt helt inflyttningsklara kontor. Utöver detta erbjuds också service och tjänster såsom exempelvis gym och yogalokal, café, cykelrum, omklädningsrum och paketskåp.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 000 kvm
- Inflyttning: Från fjärde kvartalet 2023
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good[1)]
- Arkitekt: Strategisk Arkitektur

[1)] Certifieringar preliminära pga pågående projekt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 46 of 123.

TeamEngine E-Signing

KOMMANDE/MÖJLIGA PROJEKT

Klara City View, Stockholm
Med cirka 200 meter till Centralstationen och Stockholm Waterfront strax intill kunde läget inte vara bättre. Målsättningen med markanvisningen Klara City View är att uppföra kommersiella lokaler om cirka 15 000 kvm BTA (bruttoarea) med fokus på kontor. Parallella uppdrag påbörjades under hösten 2022. Därefter startas detaljplanearbetet och möjlig byggstart kan ske 2028.

Tegeluddsvägen, Stockholm
Planarbete pågår för kvarteret Bremen 2 och Bremen 4 i den västra delen av Tegeluddsvägen på Gärdet, i syfte att skapa nya byggrätter. Dessa ska kunna innehålla både kommersiella lokaler och bostäder. Ambitionen är att med ett mer blandat innehåll kunna skapa en stadsmiljö som är levande under en större del av dygnet. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft tidigast under 2024 och möjlig byggstart sker 2025–2030.

Sjöstadshöjden, Stockholm
Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad med en sammanlagd BTA om cirka 46 000 kvm kontor. Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är beläget på den södra sidan om Hammarbyvägen. Detaljplanen beräknas antas 2024 och möjlig byggstart äger rum 2026.

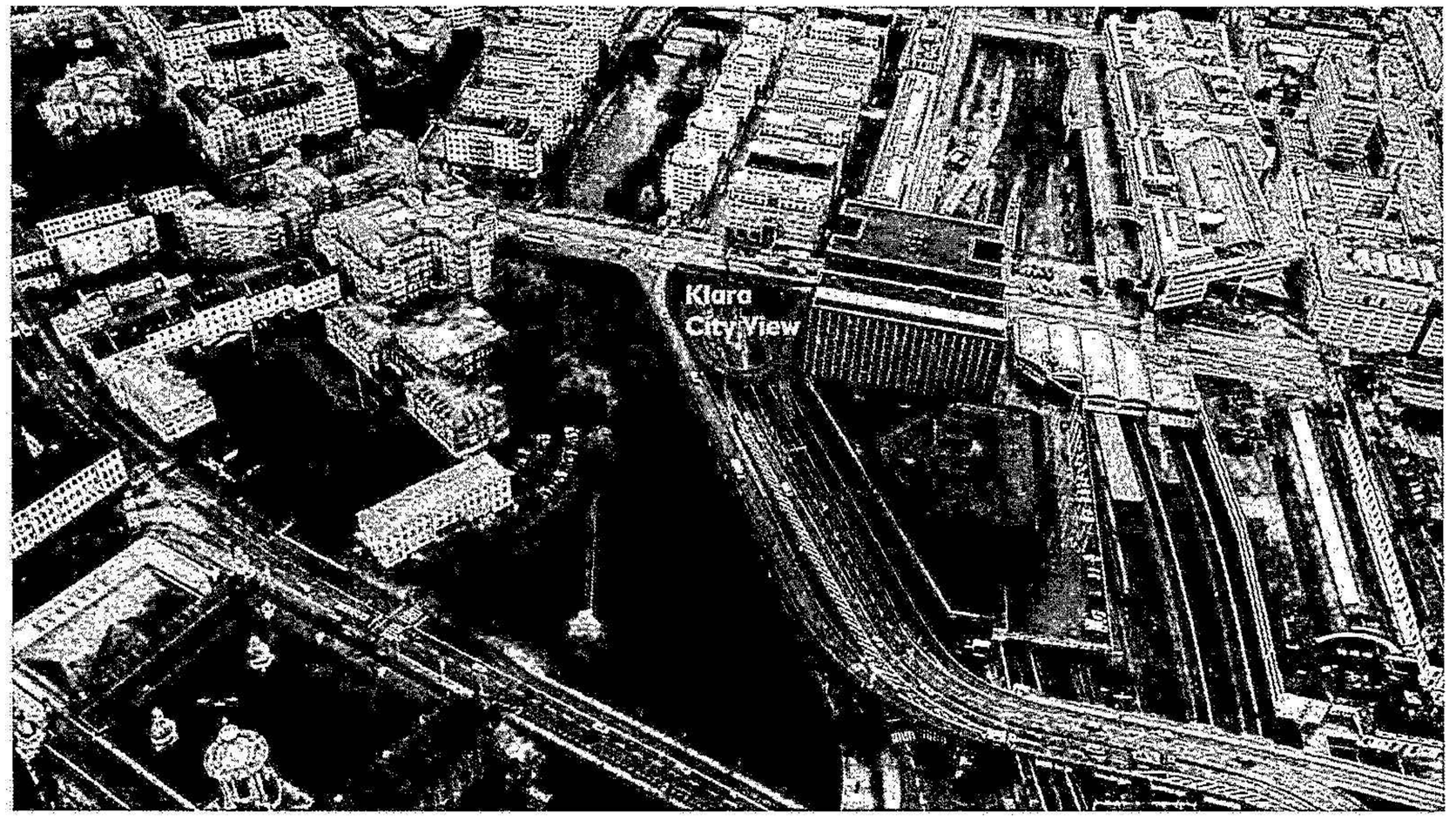
Ribosomen, Hagastaden, Stockholm
I Hagastadens östra delar pågår arbetet med en markanvisning i kvarteret Ribosomen. Här är ambitionen att skapa cirka 70 bostäder och 7 600 kvm kommersiella lokaler. Detaljplanen beräknas antas under 2023, byggstart bedöms kunna ske 2025 och inflyttning sker preliminärt 2028.

Kvarter 38, Hagastaden, Stockholm
Längs med Norra Stationsgatan i västra Hagstaden har Humlegården erhållit en markanvisning. Kvarteret ska innehålla cirka 20 000 kvm BTA avsedda för kontor med inriktning mot life science, samt cirka 40 lägenheter avsedda för forskar-/talangbostäder. Detaljplanen beräknas antas 2025 och byggstart kan ske tidigast 2026.

Origo etapp 2–4, Solna strand
Utvecklingen av kvarteret Stenhöga har pågått under flera år. Nästa steg utgörs av Origo som uppförs i etapper med en total uthyrningsbar yta om cirka 50 000 kvm. Ambitionen är att miljöcertifiera fastigheterna enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Mälarbanan, Solna strand
I norra Solna strand har Humlegården erhållit en markanvisning avseende kontor med en total BTA om cirka 40 000 kvm fördelat på tre kvarter. Byggrätterna skapas i samband med utbyggnaden av Mälarbanan, där spårområdet genom Solna och Sundbyberg kommer att utvecklas och dagens barriärer överbryggas, bland annat genom överdäckning. Detaljplanen beräknas antas under 2023 och byggstart bedöms kunna ske tidigast 2032.

Södra Hagalund, Solna
Humlegården är den största fastighetsägaren i Hagalunds arbetsplatsområde och äger här 26 fastigheter, vilket utgör cirka 4 procent av bolagets totala marknadsvärde. I samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen kommer stadsdelen att genomgå en omfattande utveckling, där bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner skapas. Utvecklingen sker etappvis och sträcker sig över en lång period. Nu pågår arbetet med den första detaljplanen i området, där planförslaget varit på samråd och nästa steg innebär att det granskas. Parallellt pågår även arbetet med den långsiktiga planen för stadsdelen.



Läs mer om våra projekt på www.humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/platsutveckling/

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 47 of 123.

20230523005361

TeamEngine E-Signing

Fokus på återbruk i Greenhouse Solna strand

Följ med i vår vardag

Clas Boudrie, Projektchef på Humlegården och Jessica Wahlberg, Regionchef Stockholm på Fagerhult.

I Solna strand pågår just nu utvecklingen av fastigheten Greenhouse, där vi har ett stort fokus på att söka hållbara lösningar. Här berättar Clas Boudrie på Humlegården och Jessica Wahlberg från Fagerhult om ett innovativt återbruksprojekt som resulterat i stora miljöbesparingar.

Greenhouse är beläget strax intill tunnelbanestationen i Solna strand. Här förlängs det egna kontoret genom att kunderna även kan nyttja fastighetens gemensamma ytor för möten och event när behov uppstår. I fastigheten erbjuds även café och bistro samt gym och yogastudio. Gröna, hälsosamma miljöer sätter tonen, exempelvis i form av en lummig innergård och grönskande takterrass med orangeri. Inflyttningen sker under 2023.

Fokus på återbruk

I arbetet med Greenhouse har Humlegården lagt stort fokus på återbruk i form både små och stora initiativ som gör skillnad för klimatavtrycket. Bland annat involverades belysningsföretaget Fagerhult kring återbruk av den befintliga belysningen i byggnaden, ett initiativ som är hållbart ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Genom att återbruka befintliga belysningsarmaturer, behålla elinstallationer och inte göra nya hål i innertak eller ny kabeldragning har stora miljöbesparingar uppnåtts. Bara genom att bygga om armaturerna återbrukas cirka 7,1 ton material, jämfört med att köpa nya.

– Räknar vi dessutom in de miljömässiga besparingar som kommer av färre transporter och mindre emballage blir miljövinsten ännu större. Vi har i många år arbetat med att återanvända glas- och dörrpartier och se till att de produkter och material vi köper är gjorda av miljövänliga material och är cirkulära eller har en lång livslängd vid ombyggnader i våra fastigheter. Med återbruk av armaturer för belysning tar vårt hållbarhetsarbete ett stort kliv framåt, säger Clas Boudrie, Projektchef på Humlegården.

Okonventionella lösningar

För att minska klimatavtrycket ytterligare byggde Fagerhults montörer en fullskalig produktionslinje på plats i lokalerna där belysningen skulle uppgraderas, istället för att frakta material mellan Solna och fabriken i Habo i Västergötland.

– Greenhouse är vårt största återbruksprojekt hittills. Tidigare har våra samarbeten främst handlat om energieffektiva styrsystem till belysning. Nu när Humlegården hade ett uttalat mål om att kunna återbruka så mycket som möjligt tog vi vårt samarbete ett steg vidare, säger Jessica Wahlberg, Regionchef Stockholm på Fagerhult.

Läs mer om Greenhouse Solna strand på www.humlegarden.se/greenhouse

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 48 of 123.

TeamEngine E-Signing

Hållbara medarbetare

Vårt mål är att skapa engagerade, hållbara medarbetare och framtidssäkra vår organisation. För att lyckas med det sätter vi stort fokus på utvecklingen av vår organisation och kultur. Allt med målet att skapa bästa möjliga förutsättningar för våra medarbetare att trivas och utvecklas.

Kultur- och organisationsutveckling på agendan
Under året har vi haft ett stort fokus på organisationens utveckling, ledarskap, företagskultur samt hur vi möter och samarbetar med våra kunder. Ambitionen är att skapa en modern och effektiv organisation, där kulturen präglas av eget ansvar, självstyrande team, tydlig kommunikation och ett gott ledarskap. Under året bildades en organisations- och kulturutvecklingsgrupp bestående av representanter från alla delar av bolaget. Gruppen har bland annat arrangerat flertalet workshops där alla medarbetare har samlats till samtal kring ämnen som ansvar och feedback.

Satsningen på kultur och organisation har även varit temat för en del sammankomster i Humlegårdens interna nätverk för ledare, Ledarforum. Nätverket träffas regelbundet för att byta erfarenheter och arbeta med operativa och strategiska frågor. Ett viktigt verktyg för att utveckla ett starkt ledarskap är Humlegårdens ledarprofil, som tagits fram av bolagets ledare och summerar vår syn på ledarskap och utveckling.

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 och möta omvärldsförändringar på ett bra sätt.

Våra värderingar

Dedikerade
Ansvarstagande
Modiga
Nyfikna

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 49 of 123.

20230523005620

TeamEngine E-Signing

Humlegården Summit
Att regelbundet samla alla medarbetare och dela information och berätta om framfarten i våra projekt och satsningar är viktigt för att stärka delaktigheten och skapa engagemang. Lika centralt är även alla de tillfällen som stärker sammanhållningen och gemenskapen. Ett exempel bland årets arrangemang är Humlegården Summit. Här samlas alla medarbetare för att ta del av spännande föreläsningar och delta i intressanta diskussioner samt teambuildingaktiviteter och träning. I årets upplaga låg fokus på vår affärsplan samt vision och värderingar.

Individuell utveckling skapar engagemang
Vi vill ge varje medarbetare möjlighet att utveckla sin roll och kompetens utifrån våra mål och strategier. Alla anställda ska ha en personlig plan som har tagits fram och utformats efter individuella förutsättningar. Minst en gång per år genomförs ett individuellt medarbetarsamtal, där medarbetaren tillsammans med sin närmaste chef diskuterar våra värderingar, uppförandekoden, mål, handlingsplaner och utvecklingsområden. Vi följer även upp hur våra medarbetare mår och hur de upplever arbetsmiljön. Tillsammans utformas därefter en individuell utvecklingsplan som till exempel kan innehålla utbildningar eller mentorskap. Under året har 100 procent av våra medarbetare genomfört medarbetarsamtal.

Välmående i fokus
Vi vill främja en hållbar livsstil. Därför erbjuds alla Humlegårdens medarbetare förmåner i form av exempelvis friskvårdsbidrag och möjlighet till massage. Vi satsar även på gemensamma aktiviteter såsom regelbunden löpning med coach. Under 2022 arrangerade vi utomhusträning med personlig tränare i Humlegårdsparken, ett uppskattat initiativ som samlade såväl medarbetare som kunder i våra fastigheter intill parken.

Alla Humlegårdens medarbetare omfattas av kollektivavtal och pensionsförmåner. Medarbetare erbjuds individuell sjuk- och livförsäkring och förstärkt föräldrapenning utöver den som regleras i svensk lag. Alla medarbetare har även möjlighet till kontinuerliga hälsoundersökningar.

En av de mest attraktiva arbetsgivarna
Humlegården deltar i Nyckeltalsinstitutets årliga sammanställning Attraktiv Arbetsgivarindex som kartlägger villkor avseende arbetsvillkor, jämställdhet och hälsa i svenskt arbetsliv. Kartläggningen baseras på de faktiska arbetsvillkoren för drygt 650 000 medarbetare på 350 företag och organisationer. I årets upplaga tillhör vi toppen av de mest attraktiva arbetsgivarna och erhöll en andra plats i kategorin som samlar Fastighetsbranschen.

Årliga medarbetarundersökningar
Humlegårdens långsiktiga mål är att ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna. För att följa utvecklingen genomförs årligen en medarbetarundersökning med fokus på arbetssituation, förutsättningar, ledarskap och samarbete. Utifrån resultatet och feedbacken från medarbetarundersökningen 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. Under 2022 uppgick detta index till 79 (75), vilket indikerar att vi har en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Resultatet av medarbetarundersökningen jämförts även mot Fastighetsbranschens benchmark och High performing benchmark, som samlar de bästa bolagen inom respektive index i undersökningens kunddatabas. Jämförelsen visar att Humlegården ligger på en högre nivå jämfört med Fastighetsbranschens benchmark i de allra flesta index.

Två andra viktiga nyckeltal för att mäta Humlegårdens ledarskap och engagemang bland våra medarbetare är Ledarskapsindex, som 2022 uppgick till 81 (79) respektive Engagemangsindex, som 2022 uppgick till 83 (82). Ett högt resultat, trots att inledningen av året präglades av pandemin som innebar flera utmaningar ur ett medarbetar- och ledarperspektiv.

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 59 (60) procent män och 41 (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 fem kvinnor och en man.

Inom Humlegården råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. Vi vill skapa en trygg, 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.

Ledarskapsindex

81

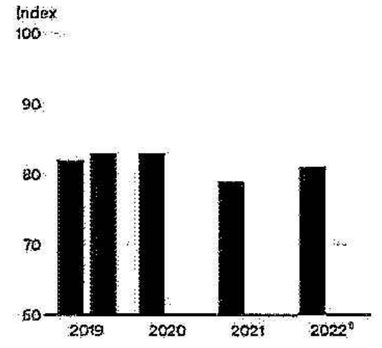
2021: 79

Engagemangsindex

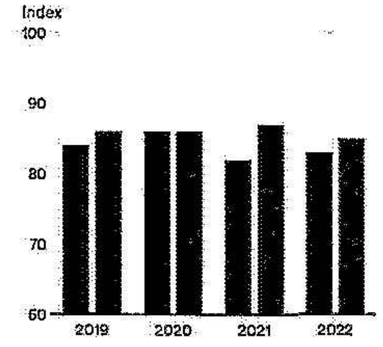
83

2021: 82

Ledarskapsindex



Engagemangsindex



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

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 50 of 123.

TeamEngine E-Signing

Hälsa och säkerhet

Det är viktigt för Humlegården att skapa en hälsosam och säker arbetsplats. Våra rutiner för hälsa och säkerhet omfattar alla medarbetare. Humlegården 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 och psykosociala arbetsmiljön.

Utgångspunkten i det systematiska arbetet med hälsa och säkerhet är de lagstadgade arbetsmiljökraven fastställda av Arbetsmiljöverket. Alla medarbetare genomför en grundläggande utbildning i arbetsmiljö. De medarbetare som ännu inte genomfört utbildningen kommer att göra det under 2023. Alla medarbetare som ska vistas på utsatta platser utför även en anpassad säkerhetsutbildning. Humlegården har en arbetsmiljökommitté, bestående av HR-chef 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.

På de byggarbetsplatser där vi driver projekt är säkerhet en central fråga. För varje byggarbetsplats tas en arbetsmiljöplan fram och en byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (Bas-P) utses som har samordningsansvaret för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen. Vår ambition är att alla de som vistas på arbetsplatsen ska genomföra Byggföretagens säkerhetsutbildning vilket vi aktivt arbetar för att uppnå. Vi har även tydliga riktlinjer som omfattar de som besöker byggarbetsplatsen eller rör sig i området. Om avvikelser framkommer i skyddsronderna dokumenteras det av arbetsmiljökommittén i samband med besiktningar och rapporteras i ett internt ärendehanteringssystem där även vidtagna åtgärder dokumenteras. Rapporter från skyddsronderna och regler för arbetsskydd rapporteras till HR-chefen som i sin tur rapporterar till ledningsgruppen. Under året rapporterades ett tillbud. Detta tillbud är anmält och innebar inte någon skada som ledde fram till någon frånvarodag.

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. ■

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 51 of 123.

20250523005635

TeamEngine E-Signing

Personalomsättning

	2022		
	Antal	Andel kvinnor (%)	Andel män (%)
Totalt antal nyanställda under året	9	56	44
<30 år	1	–	100
30–50 år	6	67	33
>50 år	2	50	50
Totalt antal avslutade anställningar under året	11	27	73
<30 år	–	–	–
30–50 år	9	33	67
>50 år	2	–	100

Under året har 9 rekryteringar genomförts, varav 5 är nyinrättade roller, de andra är ersättningsrekryteringar. Ingen rekrytering avser ersättning för pensionsavgång.

Personalomsättning för Humlegården 2022 är 9,6%.

	2022		
	Kvinnor	Män	Totalt
Genomförda medarbetarsamtal	38	55	93

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	2022	2021
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	1,78	1,55
Antal arbetsplatsolyckor	0	0
Antal tillbud	1	2

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

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

Inga allvarliga skador har rapporterats under 2022.

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

Medarbetare som inte är anställda

Medelantal under året	2022	2021	2020
Totalt antal arbetare som inte är anställda	18	14	10

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

	2022		2021		2020	
	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	5	80	6	67
>50 år	3	67	3	33	2	50
Övriga anställda						
<30 år	1	–	1	–	2	50
30–50 år	48	46	48	50	49	45
>50 år	38	29	29	21	31	26

Antal anställda

Medelantal under året	Kvinnor 2022	Män 2022	Kvinnor 2021	Män 2021
Totalt antal anställda	38	55	33	53
Tillsvidareanställda	38	55	33	53
Visstidsanställda	2	1	–	1
Heltidsanställda	38	55	33	53
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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 52 of 123.

TeamEngine E-Signing

Employer branding: Värdefulla insikter och kunskapsutbyte

Följ med i vår vardag

I mötet med studenter ser vi att intresset för Humlegården är stort. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en central fråga för oss, både för att attrahera ny talang men självklart också för att behålla våra engagerade och kompetenta medarbetare.

Att stärka arbetsgivarvarumärket, employer branding, är ett ständigt arbete där vi strävar efter att attrahera, utveckla och behålla de bästa medarbetarna. Målet är att skapa värde för både verksamheten och medarbetarna. En av våra viktigaste samarbetspartners i arbetet som fokuserar på arbetsgivarvarumärket är Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Under 2022 har vi bland annat deltagit på LAVA, Samhällsbyggnadssektionens arbetsmarknadsdag, och mottagningen för nya studenter. Vi erbjuder även studenter möjligheten att genomföra sina examensarbeten på Humlegården.

Vi vill skapa hållbara medarbetare och en central del i det arbetet är aktiviteter som främjar hälsa och välmående. Under året bjöd vi in studenterna vid KTH till ett träningsevent tillsammans med KTH REC, studentorganisationen som arbetar för att dela erfarenheter inom fastighetsbranschen och koppla samman studenterna med näringslivet.

– Vi tycker det är viktigt att kunna erbjuda studenter både möjlighet till praktik och att få skriva sitt examensarbete hos oss. Det blir ett fint samarbete som genererar värdefulla insikter, kunskapsutbyte och möjlighet för både vårt bolag och studenterna att inspireras och utvecklas, säger Michelle Snögren, Affärsutvecklare på Humlegården, som är en av de drivande krafterna i Humlegårdens samarbete med studenter och akademi.

Genom att medverka på mässor, seminarium och erbjuda caselösningar inom området platsutveckling får vi möjlighet att lära känna våra framtida kollegor.

– Alla tillfällen då vi möter studenter ger oss möjlighet att fånga deras tankar om exempelvis vår bransch, kontorets roll och hur man vill arbeta i framtiden, avslutar Michelle. ■

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 53 of 123.

20230523005564

TeamEngine E-Signing

Spännande utveckling av Humlegårdens kontor

Humlegårdens nya kontor i T-House vid Engelbrektsplan.

Redan hösten 2019 påbörjade vi en stor satsning på ett digitalt arbetssätt, som efterföljdes av gedigna undersökningar och studier bland medarbetarna kring synen på kontorets roll och användningen av lokalerna. Under 2022 påbörjades nästa steg i utvecklingen.

Tillsammans med aktuell forskning inom området har ett gediget insiktsarbete lagt grunden till vad som ska bli Humlegårdens framtida kontor. I slutet av 2022 påbörjades nästa steg i satsningen, då utvecklingen av våra befintliga lokaler inleddes. En omfattande utveckling som ska stå klar i slutet av 2023.

Forskning och data möter spännande inredningskoncept
I arbetet med lokalerna tar vi avstamp i den rådgivning som även kunderna erbjuds, där forskning och data lägger grunden för arbetsplatsens dimensionering och funktionalitet. Allt ifrån aktivitetsanalyser och undersökningar bland medarbetarna till beläggningsmätningar som mäter nyttjandegraden på det befintliga kontoret. Den anrika byggnaden och läget vid Engelbrektsplan fick höga betyg, men det behövdes fler platser för kreativa möten och fokus. I kölvattnet av pandemin ökade även behovet av rum för digitala möten.

På det nya kontoret får besökaren följa med på en resa till olika destinationer. Här kombineras energifyllda och stimulerande miljöer med rum där man kan ladda batterierna och få nya insikter och inspiration. Återbruk står högt på agendan liksom omsorgsfull förvaltning av den vackra miljö som kännetecknar byggnaden.

Med siktet på service i världsklass
En viktig del i satsningen på T-House syftar till att stärka platsen genom ökad service och ett tydligt värdskap. Utöver kontorslokaler för den egna verksamheten erbjuds även mötes- och konferenslokaler i entréplanet. Mat och dryck är en viktig del i upplevelsen och under året slogs portarna upp för en ny restaurang i huset.

– Vårt kontor är det självklara navet i vår verksamhet. Vi verkar i ett fantastiskt hus i ett av Stockholms bästa lägen. I detta arbete tar vi utgångspunkt i all vår samlade kunskap om hur man skapar ett kontor i framkant. Vi vill att T-House ska upplevas som en levande och tillgänglig miljö, en plats 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, säger Anneli Jansson, Vd på Humlegården. ■

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 54 of 123.

TeamEngine E-Signing

Finansiering

Humlegårdens finansiella ställning har stärkts, trots ett utmanande år med kraftigt stigande inflation, högre räntor och kreditmarginaler samt allt svårare förutsättningar på finansieringsmarknaden. Belåningsgraden fortsatte att sjunka och uppgick till 31,1 procent (32,9) vid årsskiftet, som en konsekvens av förbättrat förvaltningsresultat och stigande fastighetsvärden. Under året förlängdes den genomsnittliga kapitalbindningstiden från 3,1 år till 3,6 år. Utökning och förlängning av outnyttjade kreditlöften har samtidigt förstärkt Humlegårdens likviditetsberedskap.

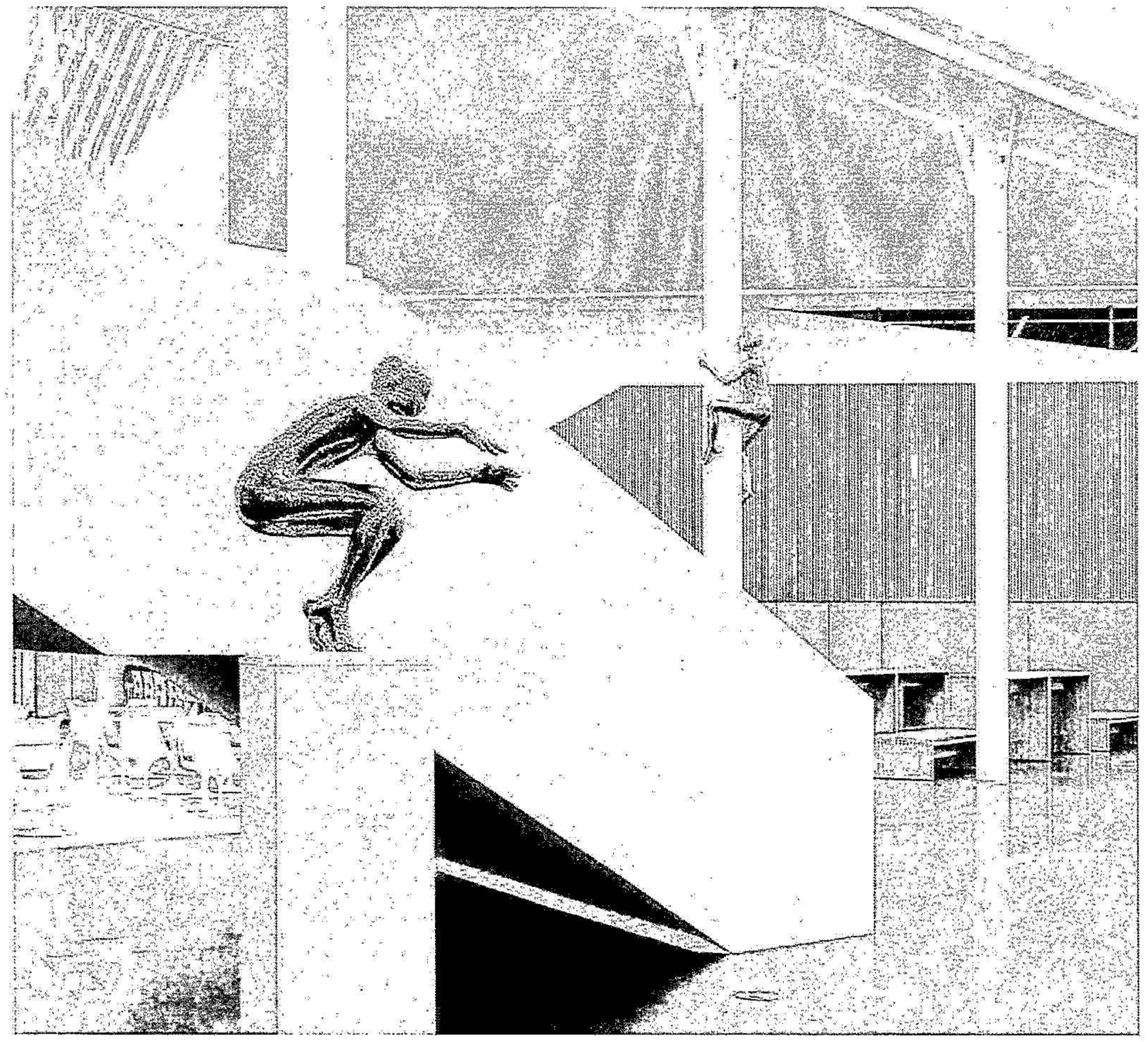
Under hösten 2022 blev Humlegårdens klimatmål validerade av Science Based Targets initiative. I december tecknades Humlegårdens första hållbarhetslänkade lånelöfte, som innebär att bolaget får tillgång till bättre finansieringsvillkor om målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet uppnås. Initiativet bidrar även till att förbättra Humlegårdens redan goda likviditetsberedskap.

Tack vare Humlegårdens starka balansräkning och i hög grad säkrad extern finansiering på flera års sikt står vi väl rustade för att hantera ett mer utmanande klimat på kreditmarknaden. Vi kan konstatera en god motståndskraft mot stigande marknadsräntor. Detta är en styrka som vi kan dra nytta av genom att attrahera kapital och fortsätta växa vår fastighetsportfölj framgent.

Kreditmarknaden

Fastighetsbranschen har under flera år gynnats starkt av den låga räntemiljö som etablerats när centralbanker världen över försökt få upp inflationen till målet. Som en konsekvens av de kraftiga stödåtgärder som både finanspolitiken och penningpolitiken genomförde för att minimera skadorna av pandemin och i efterdyningarna av kriget i Ukraina och den energikris som därav uppstått har räntemiljön och tillväxtutsikterna förändrats i grunden. Det har medfört kraftigt stigande räntor, volatila finansmarknader och en avvaktande kreditmarknad.

Riksbanken började under april månad att höja räntan med beskedliga 25 räntepunkter för att sedan öka till 50 räntepunkter under maj månad och i september överraska med att höja med en hel procentenhet. Innan årets slut höjdes styrräntan ytterligare 75 punkter till 2,5 procent. De flesta bedömare tror att Riksbanken kommer fortsätta höja



Swedbanks huvudkontor, fastigheten Cirkusängen 6, Landsvägen 40 i Sundbyberg.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 55 of 123.

20230523005G5

TeamEngine E-Signing

räntan under första halvåret 2023 till åtminstone 3 procent, för att sedan ligga still och eventuellt börja sänka under senare delen av 2023 i takt med att inflationen viker nedåt. Den korta räntan, 3-månader Stibor, har stigit kraftigt från närmare 0 procent vid årets ingång till 2,7 procent vid årets utgång. Den 5-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 3,27 procent vilket kan jämföras med ca 0,8 procent vid årets början.

Räntebärande skulder och likviditetsberedskap
Finansieringen sker dels via kapitalmarknaden, genom emissioner av företagscertifikat och obligationer, dels via säkerställda banklån. Vid årsskiftet utgjorde finansieringen via kapitalmarknaden 63 procent och via bankmarknaden 37 procent. För att upprätthålla en god likviditetsberedskap har Humlegården outnyttjade kreditlöften om sammanlagt 2 929 mkr. Av dessa avser 1 600 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 stående kreditlöften och kassabehållning.

Räntebärande skulder uppgick till 12 635 mkr (12 685). Nettoskulden uppgick därmed till 12 353 mkr (12 431) vilket innebär en minskning med 78 mkr. Under det första halvåret emitterades gröna obligationer om 750 mkr på 2-årig löptid och ett grönt banklån med lång kapitalbindning på 10 år om 730 mkr upptogs. Under det andra halvåret emitterades en grön obligation om 500 mkr på 5-årig löptid. Ett stående lånelöfte utökades med 500 mkr till totalt 1 mdkr och förlängdes till en ny 3-årig löptid. Lånelöftet är Humlegårdens första hållbarhetslänkade lån med årliga målsättningar för klimat och energieffektivitet där måluppfyllnaden påverkar villkoren för lånelöftet. Lånelöftet stärker Humlegårdens likviditetsberedskap ytterligare. Ett banklån om 1,8 mdkr förlängdes till en ny 5-årig löptid med möjlighet till ytterligare utökning av lånevolymen med 229 mkr. Banklånet har strukturerats som ett hållbarhetslänkat lån med målsättningar för klimat och energieffektivitet men också cirkulärt byggande. Återbetalning av obligationslån har under året gjorts om sammanlagt 1 723 mkr. Återbetalning av certifikat har gjort om sammanlagt 312 mkr.

Stark finansiell ställning och publika ratings
Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa refinansieringsrisken och långsiktigt uppnå en väldiversifierad låneportfölj med god tillgång till extern finansiering. Humlegården har under de senaste åren minskat andelen säkerställd upplåning från bank till att låna större volymer i obligationsmarknaden utan underliggande säkerheter. Goda relationer med banker har alltid varit högt prioriterat för att långsiktigt säkra tillgången till kapital även i tider då finansieringsförutsättningarna i obligationsmarknaden försämras. Under året upptogs ett säkerställt lån via ett danskt hypoteksinstitut med en 10-årig löptid vilket ytterligare diversifierar låneportföljen och bidrar till att förlänga portföljens genomsnittliga kapitalbindning. Hållbar finansiering bidrar också till att bredda investerarbasen och tydliggöra Humlegårdens ambitiösa målsättningar på hållbarhetsområdet.

Humlegården har en investment grade rating från Moody's med betyget Baa1, stabila utsikter och sedan februari 2022 har Humlegården även en rating från Standard & Poor's med betyget BBB+, stabila utsikter. Dessa ratings bekräftar Humlegårdens högkvalitativa fastighetsbestånd med en framgångsrik affärsmodell och starka finansiella nyckeltal.

Stark ägarkoppling till länsförsäkringsgruppen
I bank- och kapitalmarknadsfinansiering finns en ägarkoppling, så kallad Change of Control-klausul. Den ger långivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om inte Humlegården till minst 90 procent ägs av bolag inom länsförsäkringsgruppen.

Finanspolicy

Finansiella risker och mål	Policy	2022-12-31	2021-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	31,1	32,9
Skuldkvot, ggr	ej varaktigt över 13,0	10,3	11,2
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	5,5	5,3
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,6	3,1
Låneförfall 12 mån, %	max 35	7	14
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	379	101
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	3,8	4,1
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	34	41
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 56 of 123.

TeamEngine E-Signing

Kapitalstruktur och räntebärande skulder

Säkerställd finansiering och belåningsgrad

Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev. Andelen säkerställd finansiering uppgick till 12 procent (10) av fastigheternas marknadsvärde. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 76 procent (79) av det totala fastighetsvärdet. Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat och MTN-program.

Finanspolicyn anger att belåningsgraden ej genom aktivt agerande får överstiga 50 procent och att koncernens skuldkvot ej varaktigt bör överstiga 13 gånger. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 31,1 procent (32,9) och skuldkvoten 10,3 gånger (11,2). Kombinationen av en låg andel säkerställd finansiering, stor andel bekräftade lånelöften, låg belåningsgrad och en hög andel obelånade fastigheter bidrar till en stark finansiell ställning och trygghet till våra kreditinvesterare.

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 internkontroll, se tabell på sidan 56. 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 64–70 samt not 22. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Obligationsprogram och hållbar finansiering

Humlegårdens MTN program har en ram på 15 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 7 610 mkr, där samtliga obligationer var gröna. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, en marknadsplats för hållbara obligationer.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,8 år (4,1) och andelen av skuldportföljen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 66 procent. Räntetäckningsgraden fortsatte att stärkas under året och uppgick till 5,5 gånger (5,3) medan den under sista kvartalet uppgick till 4,9 ggr. Finanspolicyn anger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Utestående obligationer

Nr	Volym, mkr	Förfall	Ränta	Grön obligation
MTN 107	450	2023-06-27	3mS +1,20%	Ja
MTN 108	550	2026-10-07	3mS +1,48%	Ja
MTN 109	1100	2024-10-07	3mS +1,08%	Ja
MTN 110	400	2024-10-07	1,00%	Ja
MTN 115	700	2025-09-22	1,21%	Ja
MTN 116	1000	2025-09-22	3mS +1,15%	Ja
MTN 117	430	2027-09-22	3mS +1,45%	Ja
MTN 119	200	2027-03-05	3mS +1,05%	Ja
MTN 120	250	2026-02-05	3mS +0,88%	Ja
MTN 121	930	2024-04-09	3mS +0,60%	Ja
MTN 122	350	2027-01-27	1,34%	Ja
MTN 123	750	2024-04-26	2,63%	Ja
MTN 124	500	2027-12-08	5,68%	Ja
Summa	7 610			

Derivatportföljen

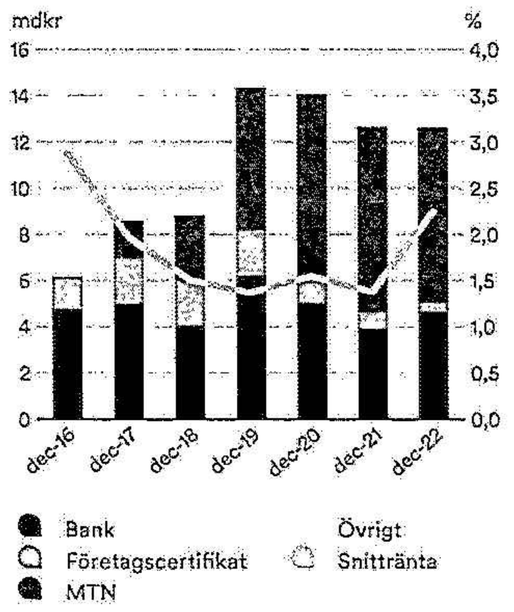
Räntesäkring hanteras koncernövergripande med syfte att uppnå önskad räntebindningsprofil i enlighet med de riskmandat för ränteriskhantering som stipuleras i koncernens finanspolicy. Önskad räntebindningsprofil uppnås genom användning av så kallade ränteswappar och genom lån med fast räntebas. Ränteswapparnas nominella belopp uppgick vid årsskiftet till 8 630 mkr (7 200), varav 1 000 mkr avser så kallade forwardstartande swappar med start december 2023 och december 2024. Värdeförändringen på derivat uppgick till 826 mkr (295) efter att räntor på längre löptider stigit under året. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen var vid perioden slut 874 mkr (47).

Förfallostruktur

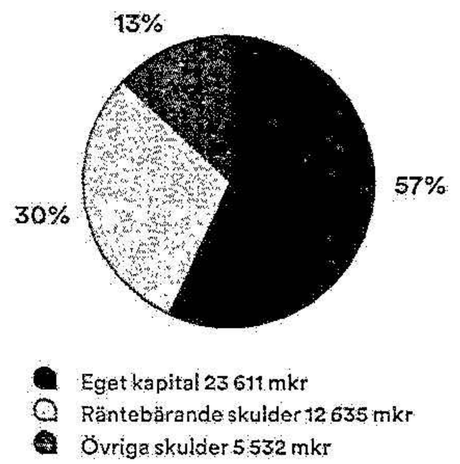
2022-12-31 nominellt belopp (mkr)

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall	Andel
	397			397	3%		
År 1		450		450	4%	4 318	34%
År 2		3 180		3 180	25%	–100	–1%
År 3		1 700	1 300	3 000	24%	980	8%
År 4		800	800	1 600	13%	0	0%
År 5 eller senare		1 480	2 541	4 021	32%	7 450	59%
Totalt	397	7 610	4 641	12 648	100%	12 648	100%

Lånevolym och genomsnittsränta



Kapitalstruktur per 2022-12-31



TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 57 of 123.

20230523005566

TeamEngine E-Signing

Humlegårdens första hållbarhetslänkade kreditlöfte

Följ med i vår vardag

För oss på Humlegården är kopplingen mellan finansiering och hållbarhet självklar och vi har under flera års tid arbetat aktivt för att all vår finansiering ska vara grön och hållbar – ett mål som uppnåddes 2021. Här berättar Fredrik Sandell, Finansansvarig på Humlegården, om vårt senaste initiativ inom området.

Länken mellan finansiering och hållbarhet blir allt viktigare, liksom betydelsen av en stabil finansiell ställning. För att ta detta arbete vidare har Fredrik Sandell rekryterats till rollen som Finansansvarig.

Hösten 2021 uppnåddes en viktig milstolpe, då 100 procent av Humlegårdens finansiering klassades som grön. Nu tar bolaget ett nytt steg i arbetet. I december 2022 stod det klart att Humlegården tecknat bolagets första hållbarhetslänkade kreditlöfte, med en ram om 1 000 Mkr, vilket innebär att bolaget får tillgång till bättre finansieringsvillkor om målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet uppnås. Initiativet bidrar även till att förbättra Humlegårdens redan goda likviditetsberedskap.

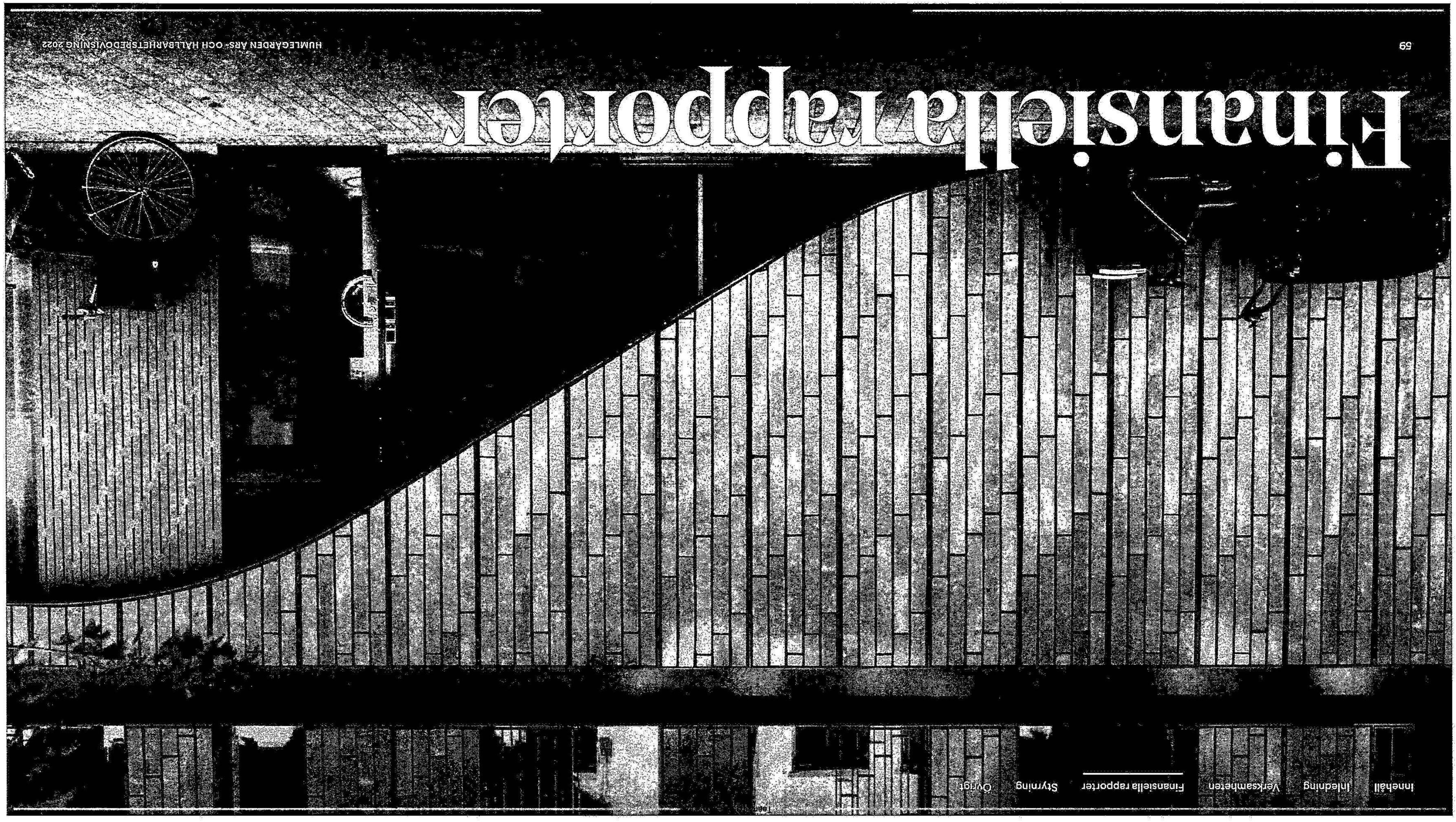
Humlegårdens målsättning är att vara klimatneutrala i hela verksamheten senast år 2045. Viktiga delmål för att nå det långsiktiga målet är att minska energianvändningen i fastigheterna med 32 procent till 2030 jämfört 2019 och att halvera CO_2e-utsläppen till 2030, i enlighet med Science Based Targets initiative, scope 1–3.

– Hållbarhetslänkade lånelöften är ett viktigt steg i hållbarhetsarbetet. Genom att koppla våra målsättningar till villkoren för finansiering skapas ytterligare incitament att leverera på bolagets högt ställda mål. Ett hållbarhetslänkat lån bidrar därmed till en ”win-win-situation” för både låntagaren och långivaren som får vara med och bidra till bolagets hållbarhetsmålsättningar samtidigt som hela samhället gynnas av den omställning som fastighetsbranschen genomgår, säger Fredrik Sandell. ■

Fredrik Sandell, Finansansvarig på Humlegården.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 58 of 123.

Finansiella rapporter



innehåll Inledning Verksamheten Finansiella rapporter Styrning Övrigt

TeamEngine E-Signing

Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition 61
Risker och riskhantering 64
Koncernen
Resultaträkning och rapport över totalresultatet 71
Balansräkning 72
Förändringar i eget kapital 73
Kassaflödesanalys 74
Moderbolag
Resultaträkning och rapport över totalresultatet 75
Balansräkning 76
Förändringar i eget kapital 77
Kassaflödesanalys 78

Noter
Not 1 Redovisningsprinciper 79
Not 2 Uppskattningar och bedömningar 83
Not 3 Segmentsredovisning 83
Not 4 Hyresintäkter 84
Not 5 Extern förvaltning och central administration 84
Not 6 Styrelse och personal 84
Not 7 Finansiella intäkter och kostnader 85
Not 8 Värdeförändringar 85
Not 9 Inkomstskatt 86
Not 10 Förvaltningsfastigheter 87
Not 11 Immateriella anläggningstillgångar 88
Not 12 Leasing 88
Not 13 Inventarier 88
Not 14 Andelar i koncernföretag 89
Not 15 Fordringar hos koncernföretag 90
Not 16 Hyres- och kundfordringar 90
Not 17 Övriga fordringar 90
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 90
Not 19 Eget kapital 90
Not 20 Avsättningar pensioner 90
Not 21 Uppskjuten skatt 91
Not 22 Finansiering och finansiella risker 91
Not 23 Derivat 92
Not 24 Övriga långfristiga skulder 92
Not 25 Finansiella instrument 92
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 93
Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 93
Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport 93
Not 29 Transaktioner med närstående 94
Not 30 Händelser efter balansdagen 94
Not 31 Förslag till vinstdisposition 94

Årsredovisningens undertecknande 95
Revisionsberättelse 96

Innehåll

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 60 of 123.

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 2022.

Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj i 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 59 (58).

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som direkt eller indirekt äger 83 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 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 Gula tunnelbanelinjen.

Projekt

Humlegården utvecklar fastighetsbeståndet kontinuerligt genom nybyggnationer och utveckling av befintliga fastigheter. Under året färdigställdes ett projekt i Hagastaden, där fastigheten Härden 15 har genomgått en omfattande utveckling. Här har Humlegården skapat ett attraktivt, modernt kontorserbjudande i mötet mellan Vasastaden och Hagastaden. Strax intill har en ny paviljong innehållande en restaurang uppförts i kvarteret Mitokondrien. Satsningen har fått namnet Norra Station.

I Solna strand pågår arbetet med första etappen i det nya kvarteret Origo, fastigheten Stenhöga 5. Här skapas en modern stadskänsla med nya stråk och generösa mötesplatser. Ett särskilt stort fokus har lagts på service- och tjänsteerbjudandet. Inflyttning påbörjas fjärde kvartalet 2023. I samma stadsdel pågår även utvecklingen av fastigheten Päronet 8, Greenhouse Solna strand. Här moderniseras en befintlig fastighet med målet att skapa flexibla kontor för moderna arbetssätt, med stort fokus på återbruk. Inflyttning sker från fjärde kvartalet 2023.

Bland Humlegårdens kommande och möjliga projekt återfinns uppförandet av Origos kommande delar, etapp 2–4. I de norra delarna av Solna strand har Humlegården även erhållit en markanvisning avseende kontor intill Mälarbanan. Vidare är Humlegården den största fastighetsägaren i det som idag kallas Hagalunds arbetsplatsområde. Här påbörjas ett omfattande stadsutvecklingsprojekt i samband med etableringen av den nya Gula tunnelbanelinjen.

I Stockholm har Humlegården erhållit två markanvisningar i det nya området Sjöstadshöjden i Hammarby sjöstad samt 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 utvecklingen”. 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 även vår långsiktiga målsättning om att vara klimatneutrala år 2045 och minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030, från basåret 2019.

Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 16–19, 21, 35–43, 49–52, 68–70 samt 106–110 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen. Från och med januari 2023 rapporterar vi hur vi efterlever de tio principerna i FN:s Global Compact genom att besvara ett webbformulär på unglobalcompact.org.

Bolagsstyrning

Humlegården har valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen skild handling och återfinns på sidan 100–101.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 61 of 123.

20230523005685

TeamEngine E-Signing

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter och driftöverskott
Hyresintäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 1 725,6 mkr (1 623,7). Fastighetskostnaderna uppgick till 474,4 mkr (411,2). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 251,2 mkr (1 212,5) motsvarande 3 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (93), inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal. Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75).

Central administration
Kostnaderna för central administration uppgick till 50,5 mkr (48,8) och i förhållande till intäkterna uppgick kostnaderna till 2,9 procent (3,0).

Finansnetto
Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till –222,5 mkr (–224,2). Finansiella kostnader minskade något jämfört med föregående år. Detta beror främst på amorteringar gjorda under 2021. En motverkande effekt utgjordes av kraftigt stigande marknadsräntor under det andra halvåret 2022. Koncernens snittränta fortsatte att stiga till 2,25 procent (1,4), främst som en konsekvens av att 3-månaders Stibor fortsatt att stiga och uppgick per årsskiftet till 2,7 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,5 gånger (5,3). Läs mer under Finansiering, sidorna 55–58.

Förvaltningsresultatet
Förvaltningsresultatet ökade med 3,7 procent och uppgick till 958,6 mkr (924,5).

Värdeförändringar
Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 138,9 mkr (2 581,5) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 138,9 mkr (2 298,0). Under året har avkastningskraven ökat vilket har motverkats positivt av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 826,4 mkr (295,2) som en konsekvens av att räntor på längre löptider steg under året.

Skatt
Årets skatt uppgick till –591,0 mkr (–604,1) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den aktuella skatten uppgick till –86,4 mkr (–78,7).

Årets resultat
Årets resultat uppgick till 2 332,9 mkr (3 197,2) och har påverkats positivt av ett ökat förvaltningsresultat samt positiv värdeutveckling för fastigheter och derivat.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 888,9 mkr (900,7). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet –789,5 mkr (556,3). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –72,2 mkr (–1 452,8) där skillnaden mellan åren främst avser amortering efter fastighetsförsäljning.

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 2022 uppgick till 39 665,0 mkr (37 740,4).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 785,7 mkr (675,9), vilket till stor del avser pågående projekten Greenhouse och Origo etapp 1 i Solna strand samt det färdigställda projektet Norra Station i Hagastaden.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 138,9 mkr (2 297,0).

Årets förändring av marknadsvärdet, mkr	2022
Ingående balans	37 740,4
+ Förvärv	–
+ Investeringar i egna fastigheter	785,7
– Försäljningar	–
+/– Orealiserade värdeförändringar	1 138,9
Utgående balans	**39 665,0**

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2022. 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 2022 sänktes först avkastningskraven för fastigheterna under första halvåret, för att sedan höjas ännu mer under andra halvåret. Den orealiserade värdeförändring under andra halvåret var negativ och uppgick till -1 339,9 mkr. Att den orealiserade värdeförändringen för helåret blev positiv om 1 138,9 mkr förklaras av den kraftiga indexuppräkningen av hyresnivåer, vilket fått större värdepåverkan än de höjda avkastningskraven. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett direktavkastningskrav på 3,97 procent (3,92) vilket är en ökning med 5 punkter jämfört med föregående årsskifte.

Finansiering
Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 12 635,0 mkr (12 685,0) och likvida medel till 281,5 mkr (254,3). Nettoskulden uppgick därmed till 12 353,5 mkr (12 430,7) vilket innebär en minskning med 77,2 mkr. Under året har sammanlagt 1 250 mkr emitterats i gröna obligationer. Ett nytt grönt banklån med lång kapitalbindning på 10 år om 730 mkr upptogs. Ett stående lånelöfte utökades med 500 mkr till totalt 1 mdkr och förlängdes till en ny 3-årig löptid. Lånelöftet är Humlegårdens första hållbarhetslänkade lån med årliga målsättningar för klimat- och energieffektivitet där måluppfyllnaden påverkar villkoren för lånelöftet. Lånelöftet stärker Humlegårdens likviditetsberedskap ytterligare. Ett banklån om 1,8 mdkr förlängdes till en ny 5-årig löptid med möjlighet till ytterligare utökning av lånevolymen om 229 mkr. Banklånet har strukturerats som ett hållbarhetslänkat lån med målsättningar för klimat- och energieffektivitet, men också cirkulärt byggande. Återbetalning av obligationslån har under året gjorts om sammanlagt 1 723 mkr. Återbetalning av certifikat har gjorts om sammanlagt 312 mkr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 62 of 123.

TeamEngine E-Signing

Kapitalstruktur
Finansieringen sker dels via kapitalmarknaden, genom emissioner av företagscertifikat och obligationer, dels via säkerställda banklån. Vid årsskiftet utgjorde finansieringen via kapitalmarknaden 63 procent och via bankmarknaden 37 procent. För att upprätthålla en god likviditetsberedskap har Humlegården outnyttjade kreditlöften om sammanlagt 2 929 mkr. Av dessa avser 1 600 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 stående kreditlöften och kassabehållning.

Rating
Humlegården har en Investment Grade rating från Moody's med betyget Baa1, stabila utsikter och sedan februari 2022 har Humlegården även en rating från Standard & Poor's med betyget BBB+, stabila utsikter. Dessa ratings bekräftar Humlegårdens högkvalitativa fastighetsbestånd med en framgångsrik affärsmodell och starka finansiella nyckeltal.

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 sidan 64–70 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 23 610,5 mkr (21 223,1). Soliditeten uppgick till 56,5 procent (54,7) vid årets utgång. Substansvärdet uppgick till 32 317 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning om 8,2 procent jämfört med 31 december 2021. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiv orealiserad värdeförändring på fastigheterna.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat. 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 4 214,6 mkr (3 695,9) och förändringen mot föregående år beror på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Medarbetare
Medelantal anställda under 2022 uppgick till 93 anställda (86).

Kommentar till moderbolagets utveckling
Nettoomsättningen uppgick till 166,9 mkr (143,3). Rörelseresultatet uppgick till –50,4 mkr (–46,2). Resultat efter finansiella poster uppgick till –164,5 mkr (–195,2). Årets resultat blev 265,8 mkr (49,2).

Externa räntebärande skulder minskade med 50 mkr under perioden och uppgick till 12 635 mkr (12 685). Den externa upplåningen finansierar moderbolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Framtida utveckling[1]
2022 var ett dramatiskt år karaktäriserat av geopolitiska spänningar, hög inflation och en utveckling som tynger framtida utsikter. I Sverige har Riksbanken på kort tid höjt styrräntan från 0 till 3,0 procent. De effekter penningpolitiken får på den reala ekonomin är osäkra och en utmaning för centralbankerna framöver blir att balansera riskerna kopplade till en hög inflation med den finansiella stabiliteten och ekonomin. De svenska hushållen är i en internationell kontext särskilt räntekänsliga med en hög belåningsgrad och korta bindningstider på bolån, vilket tillsammans med fallande reallöner och tillgångspriser pressar hushållens ekonomi. Bostadspriser på riksnivå har fallit drygt 10 procent under året och svagare försäljningssiffror inom detaljhandeln tyder på en vikande efterfrågan bland hushållen. Trots det svaga sentimentet hos hushållen var den svenska ekonomin motståndskraftig under 2022 med en fortsatt stark arbetsmarknad. Konjunkturinstitutets decemberprognos visar på en BNP-tillväxt om 2,7 procent för 2022. Ledande indikatorer som inköpschefsindex tyder dock på en global konjunkturavmattning, som i kombination med en svag inhemsk konsumtion bedöms leda den svenska ekonomin in i en lågkonjunktur under det första kvartalet av 2023.

Hyrestillväxten i Stockholm CBD har varit stark de senaste tio åren med en vakansgrad som under året sjunkit till cirka 4 procent. Marknadshyror som överstiger utgående hyror är idag inte lika vanligt som tidigare då fullt indexerade kontorshyror steg med närmare 11 procent mellan 2022 och 2023, marknadshyran för kontorslokaler bedöms inte utvecklats fullt så starkt. Efterfrågan på främst moderna kontor i bästa läge har fortsatt varit god, men uthyrningarna bedöms ta något längre tid i dagsläget då bolag fortfarande är i behov av att analysera sitt framtida arbetssätt och således sitt lokalbehov. Vidare bedöms svaga konjunkturutsikter ha en dämpande effekt på framtida efterfrågan och hyrestillväxt under 2023.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 504 115 072
Årets resultat	265 756 068
Summa	**6 790 704 265**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 790 704 265
Summa	**6 790 704 265**

[1] Källa: Cushman & Wakefield.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 63 of 123.

20250523005 69

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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 64 of 123.

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, bristande utvärderingar av våra samarbetspartners eller otillräckliga leveranser från våra samarbetspartners. Förseningar avseende byggnation kan uppstå vid fördröjningar kopplade till myndighetstillstånd.	Humlegården verkar på Stockholmsmarknaden vilken bedöms ha en god framtida efterfrågan både i hög- och lågkonjunktur. För att säkerställa ett relevant kunderbjudande tar vi utgångspunkt i marknadens efterfrågan och den aktuella platsens förutsättningar. 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.
Förvärv	Förvärv av fastigheter är en del av vår tillväxtstrategi men kan också innebära risker. Riskerna vid ett förvärv kan vara att kassaflödet utvecklar sig sämre än förväntat eller att den tekniska standarden i fastigheten är sämre än gjorda bedömningar. Detta kan leda till ökade kostnader. Efter ett förvärv kan det uppkomma juridiska åtaganden eller skattekonsekvenser som inte var kända vid förvärvstillfället.	Enligt Humlegårdens ägardirektiv ska verksamheten drivas aktsamt och långsiktigt vilket även återspeglas i förvärvsstrategin. Inför varje förvärv gör vi en så kallad due diligence där fastigheten besiktas samt att avtal, räkenskaper och den skattemässiga situationen granskas. Humlegården säkerställer även att vi har den kompetens som krävs för att förvalta fastigheten och för att genomföra den affärsplan som låg till grund för förvärvet.
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 med 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.	Vi anser att ett långsiktigt förhållningsätt är viktigt där ett bra samarbete med olika intressenter gynnar såväl Humlegården som framtida hyresgäster, kommunen och övriga medborgare. 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 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. Fastlagda rutiner har tagits fram för hantering av fastighetsavyttringar som omfattar hela granskningsprocessen (den så kallade due diligence-processen). Särskild vikt läggs vid kartläggning och hanteringen av risker som kan uppstå i transaktioner.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 65 of 123.

20250523005T0

TeamEngine E-Signing

Risk	Beskrivning	Riskhantering
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.	Värderingen baseras på marknadens avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheterna. Avkastningskravet är en omvärldsfaktor som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflödena beror delvis på konjunkturutvecklingen i samhället, men kan också påverkas positivt med en professionell förvaltning som skapar attraktiva miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster. Med hjälp av en professionell förvaltning, långsiktighet och ett attraktivt kunderbjudande kan vi bromsa eventuella prisfall på marknaden.
Antaganden i fastighetsvärderingen	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.

Fastighetsvärden	Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	315	56,7	30,8
0	0	56,5	31,1
–1	–315	56,3	31,5

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/– 10%	+/– 4 082
Driftkostnad	+/– 50 kr/kvm	–/+ 637
Direktavkastningskrav	+/– 0,25%	–2 571/+ 2 934
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	–/+816

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 66 of 123.

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 4,5 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 mer i not 22 Finansiering och finansiella risker.	Se not 22 Finansiering och finansiella risker.

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Känslighetsanalys, före skatt	Förändring	Effekt före skatt Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/– 1%	+/– 17
Fastighetskostnader	+/– 1%	–/+ 5

Genomsnittlig räntekostnad

Räntekostnader	Förändring	Effekt, Mkr
Humlegårdens genomsnittliga upplåningsränta	+/–1%	+/– 40

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C851518B. Page 67 of 123.

20230523005711

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 miljöpolicy 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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 68 of 123.

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. En satsning på kultur- och organisationsutveckling har genomförts, som även stärker våra förmågor som medarbetare.
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 medarbetareundersökningen. 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 visselblåsar-tjänst inrättats.
Mänskliga rättigheter och anti-korruption		
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 Fastighets-branschens 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 samt deltar 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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 69 of 123.

20230523005172

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.
Digitalisering	Digitaliseringen ger upphov till förändrade arbetssätt och teknikutveckling vilket i sin tur skapar ett behov av nya affärsmodeller och ständig affärsutveckling. Utvecklingen går snabbt och därför är det viktigt att frågan är högt prioriterad i vår verksamhet.	Humlegården fokuserar på affärsutveckling och en ständig omvärldsbevakning för att säkerställa ett relevant kunderbjudande. Vi vill skapa förutsättningar för implementering av den nya tekniken i vår fastighetsförvaltning och säkerställa flexibilitet för att kunna möta framtidens behov. Vi arbetar efter en digital roadmap som syftar till att skapa förutsättningar och förmåga att möta nuvarande och kommande behov både hos våra kunder och hos våra medarbetare. En viktig utgångspunkt är att vi besitter relevant kompetens och att det finns väl fungerande arbetsverktyg och IT-stöd.
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. En IT-policy beskriver regler för användningen av IT-resurser inom Humlegården. För att uppfylla den nya 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 fullvärdeförsäkrade. Vid händelse av extraordinära situationer, såsom en pandemi, bildas vid behov en samordningsgrupp samt en stödkommittée för att hantera frågor kopplade till situationen.
Ändrade skatteregler	Ändrad skattelagstiftning och praxis kan både ha positiv och negativ påverkan på koncernens skattekostnad. Nya regler ställer också krav på att organisationen efterlever dessa.	Humlegården har löpande dialog med expertis inom skatteområdet för att säkerställa tillämpningen av gällande regler. Berörd personal utbildas för att hålla god intern kunskap inom skatt. Risken avseende fastighetsskatt begränsas genom att denna till stor del vidaredebiteras hyresgästerna.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 70 of 123.

TeamEngine E-Signing

Räkningar

Resultaträkning – koncern

mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	4	**1 725,6**	**1 623,7**
Driftskostnader		–200,5	–178,0
Underhållskostnader		–26,1	–20,1
Fastighetsskatt		–142,9	–120,6
Fastighetsadministration		–104,9	–92,5
Summa fastighetskostnader	6	**–474,4**	**–411,2**
Driftöverskott		**1 251,2**	**1 212,5**
Central administration	5,6	–50,5	–48,8
Övriga rörelsekostnader		–1,5	–
Finansiella intäkter	7	3,1	14,5
Finansiella kostnader	7	–225,6	–238,7
Räntekostnader leasingskuld	12	–18,1	–15,0
Förvaltningsresultat		**958,6**	**924,5**
Värdeförändringar fastigheter	8	1 138,9	2 581,5
Värdeförändringar derivat	8	826,4	295,2
Resultat före skatt		**2 923,9**	**3 801,3**
Aktuell skatt	9	–86,4	–78,7
Uppskjuten skatt	9	–504,6	–525,4
Årets resultat		**2 332,9**	**3 197,2**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		*2 332,9*	*3 197,2*
Innehav utan bestämmande inflytande		*0,0*	*0,0*

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncern

mkr	2022	2021
Årets resultat	2 332,9	3 197,2
Poster som inte kan omföras till årets resultat:		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	68,7	–2,3
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	–14,2	0,5
Summa årets övriga totalresultat	**54,5**	**–1,9**
Årets totalresultat	**2 387,4**	**3 195,3**
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	*2 387,4*	*3 195,3*
Innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 71 of 123.

20250523005773

TeamEngine E-Signing

Balansräkning
– koncern

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	39 665,0	37 740,4
Tomträtt, nyttjandetillgång	12	589,3	548,0
Derivat	23	873,7	47,3
Immateriella anläggningstillgångar	11	2,2	1,0
Inventarier	13	1,5	3,4
Övriga anläggningstillgångar		3,2	1,8
Summa anläggningstillgångar		**41 134,9**	**38 341,9**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	16	34,3	27,0
Övriga fordringar	17	194,6	132,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	132,2	121,5
Likvida medel		281,5	254,3
Summa omsättningstillgångar		**642,6**	**535,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 777,5**	**38 877,3**

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		21 589,0	19 201,6
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**23 610,5**	**21 223,1**
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital	19	**23 610,5**	**21 223,1**
Långfristiga skulder			
Avsättningar till pensioner	20	126,8	188,9
Uppskjuten skatteskuld	21	4 214,6	3 695,9
Långfristiga räntebärande skulder	22	11 792,0	10 264,0
Övriga långfristiga skulder	24	589,4	548,4
Summa långfristiga skulder		**16 722,8**	**14 697,1**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 25	843,0	2 421,1
Leverantörsskulder		12,4	–
Övriga kortfristiga skulder		101,1	126,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	487,7	409,8
Summa kortfristiga skulder		**1 444,2**	**2 957,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 777,5**	**38 877,3**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-68B1-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 72 of 123.

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 2021	0,7	2 020,8	16 006,3	18 027,8	–	18 027,8
Årets resultat			3 197,2	3 197,2		3 197,2
Övrigt totalresultat			–1,9	–1,9		–1,9
Summa årets totalresultat			*3 195,3*	*3 195,3*		*3 195,3*
Utgående balans 31 december 2021	0,7	2 020,8	19 201,6	21 223,1	–	21 223,1
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

	2022-12-31	2021-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B, Page 73 of 123.

20230523005374

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys
– koncern

mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 251,2	1 212,5
Central administration		–50,5	–48,8
Ej kassaflödespåverkande poster	28	4,6	9,9
Erhållen ränta		1,8	1,2
Betald ränta		–191,3	–216,5
Betald skatt		–127,8	–111,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**888,0**	**847,0**
Förändring av kortfristiga fordringar		–81,2	5,6
Förändring av kortfristiga skulder		82,1	48,1
Förändring av rörelsekapitalet		**0,9**	**53,7**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**888,9**	**900,7**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter via bolag	28	–	1 232,5
Investeringar i egna fastigheter		785,7	–675,9
Förändring av övriga anläggningstillgångar		–3,8	–0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–789,5**	**556,3**

mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 963,3	4 007,0
Amortering av lån		–2 035,5	–5 400,2
Lösen av räntederivat		–	–59,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	**–72,2**	**–1 452,8**
Årets kassaflöde		**27,2**	**4,2**
Likvida medel vid årets början		254,3	250,1
Likvida medel vid årets slut		**281,5**	**254,3**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 74 of 123.

TeamEngine E-Signing

Resultaträkning – moderbolag

mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		166,9	143,3
Administrations- och försäljningskostnader		–217,3	–189,5
Rörelseresultat		**–50,4**	**–46,2**
Finansiella intäkter	7	233,6	221,2
Finansiella kostnader	7	–347,7	–370,2
Resultat efter finansiella poster		**–164,5**	**–195,2**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		493,6	276,8
Resultat före skatt		**329,1**	**81,6**
Aktuell skatt	9	–63,4	–32,4
Årets resultat		**265,8**	**49,2**

Rapport över totalresultatet – moderbolag

mkr	2022	2021
Årets resultat	265,8	49,2
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**265,8**	**49,2**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 75 of 123.

20230525005775

TeamEngine E-Signing

Balansräkning
– moderbolag

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	2,2	1,0
Inventarier	13	1,6	2,0
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		3,8	3,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	11 779,6	11 778,0
Fordringar hos koncernföretag	15	6 640,9	5 110,9
Övriga långfristiga fordringar		3,3	1,5
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 423,7	16 890,4
Summa anläggningstillgångar		18 427,5	16 893,4
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	0,0	0,0
Fordringar hos koncernföretag		7 440,6	7 953,6
Övriga fordringar	17	30,3	12,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5,4	6,4
Kassa och bank		279,4	252,1
Summa omsättningstillgångar		7 755,6	8 224,3
SUMMA TILLGÅNGAR		26 183,1	25 117,7

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		4 504,1	4 454,9
Årets resultat		265,8	49,2
Summa fritt eget kapital		6 790,7	6 524,9
Summa eget kapital	19	7 167,5	6 901,7
Obeskattade reserver		56,1	56,1
Avsättningar			
Avsättningar till PRI-pensioner		97,6	76,1
Summa avsättningar		97,6	76,1
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22	11 792,0	10 264,0
Summa långfristiga skulder		11 792,0	10 264,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	843,0	2 421,1
Leverantörsskulder		0,7	–
Skulder till koncernföretag		6 098,3	5 304,7
Skatteskulder		60,4	43,9
Övriga kortfristiga skulder		3,8	3,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	63,7	46,6
Summa kortfristiga skulder		7 069,9	7 819,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 183,1	25 117,7

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 76 of 123.

TeamEngine E-Signing

Förändringar i eget kapital
– moderbolag

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
mkr	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Fondutveck-lingsutgifter	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans 1 januari 2021	**0,7**	**376,1**	**–**	**2 020,8**	**4 455,0**	**6 852,6**
Årets resultat					49,2	49,2
Övrigt totalresultat					–	–
Summa årets totalresultat					*49,2*	*49,2*
Utgående balans 31 december 2021	**0,7**	**376,1**	**–**	**2 020,8**	**4 504,2**	**6 901,7**
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**

	2022-12-31	2021-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-68B1-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 77 of 123.

20230523005776

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys
– moderbolag

mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–50,4	–46,1
Ej kassaflödespåverkande poster	28	23,1	5,7
Erhållen ränta		233,6	221,2
Betald ränta		–312,4	–337,8
Betald skatt		–38,8	–12,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–144,8**	**–169,9**
Förändring av kortfristiga fordringar		–17,1	–5,8
Förändring av kortfristiga skulder		–2,1	– 10,7
Förändring av rörelsekapitalet		**–19,2**	**– 16,5**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–164,0**	**–186,4**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		–	0,0
Lämnat aktieägartillskott		–1,6	–
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		–2,2	–2,3
Investeringar i intressebolag		–1,7	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–5,5**	**–2,3**

mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 962,0	4 001,7
Amortering av lån		–2 035,5	–4 787,5
Förändring av fordringar mot koncernföretag		–523,4	126,6
Förändring av skulder till koncernföretag		793,6	855,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	**196,7**	**196,1**
Årets kassaflöde		**27,3**	**7,4**
Likvida medel vid årets början		252,1	244,7
Likvida medel vid årets slut		**279,4**	**252,1**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 78 of 123.

TeamEngine E-Signing

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Humlegården Fastigheter AB (publ), org.nr 556682-1202, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 29 mars 2023.

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 82.

Värderingsgrunder
Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

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.

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

Bedömningar och uppskattningar
För att upprätta finansiella rapporter krävs 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 2022. Redovisningsprinciperna överensstämmer därför med de som tillämpades föregående räkenskapsår.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Konsolideringsprinciper

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

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

Innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)
För förvärv av dotterföretag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde av alla nettotillgångar utom goodwill.

Ändringar i ägande
Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat bortbokas dotterföretagets tillgångar och skulder samt, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande, varvid realisationsresultat redovisas i resultatet tillsammans med vinst eller förlust på eventuellt kvarvarande innehav som värderas till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

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.

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

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.

Statligt stöd i samband med covid-19

Humlegården redovisar det statliga hyresstödet avseende covid-19 som en kortfristig fordran. Rabatter som har givits till hyresgäster i samband med stödet redovisas som en minskad intäkt. Hyresrabatter

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C8615188. Page 79 of 123.

20230523005777

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 1

och det statliga stödet periodiseras enligt våra redovisningsprinciper utefter kontraktets livslängd.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Intäkter från tjänsteuppdrag
Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag redovisas i balansräkningen till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

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 en egen rad i resultaträkningen och benämns Räntekostnader leasingskuld.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

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 som inte används i säkringsredovisning redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan.

Utdelningsintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställts.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på derivat

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat förutom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid så kallade tillgångsförvärv.

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värdering av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

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 enligt principerna ovan. 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.

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. Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

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 till köparen eller säljaren vilket oftast sammanfaller med tillträdesdagen.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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 nyttjandetillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet.

Tillgångar och skulder för alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader eller den underliggande tillgången är av lågt värde kan en lättnadsregel tillämpas.

Reglerna påverkar Humlegårdens redovisning av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av utan värdet på nyttjandetillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet. Motsvarande leasingskuld uppgår till samma belopp och är oförändrat fram till nästa omförhandling.

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

För leasegivare bibehålls i princip reglerna som finns i IAS 17 vilket innebär att klassificeringen mellan operationell- och finansiell leasing ska göras.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriell anläggningstillgång är en icke-monetär tillgång utan fysisk form. Tillgången aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för programvaror är 3–5 år.

Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 80 of 123.

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 1

på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:
– Maskiner och inventarier 3–5 år.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Humlegården som leasetagare
Materiella tillgångar som leasas redovisas som tillgångar och skulder i balansräkningen. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader och/eller den underliggande tillgången är av lågt värde kan en lättnadsregel tillämpas. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader.

Finansiella instrument

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits
En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering
Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. 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 eller till verkligt värde via resultatet.Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.
Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med positivt verkligt värde. Humlegården tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar än derivat i denna kategori.

Upplupet anskaffningsvärde
Kategorin upplupet anskaffningsvärde är finansiella tillgångar som inte är derivat, innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med negativt verkligt värde. Humlegården tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella skulder än derivat i denna kategori.

Andra finansiella skulder
Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat och ränterisk
Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

Nedskrivningar
Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar
Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån förväntade kundförluster. Samtliga bolagets fordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Vid bedömningen av förväntade kundförluster beaktas historisk erfarenhet och förväntade kreditförluster. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden.

Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

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

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. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs. att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 81 of 123.

20230523005778

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 1

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.

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning. Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar och uppskjutna skattefordringar.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

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

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

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Finansiella garantier
Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. 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.

Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget 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.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas istället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 82 of 123.

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	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	1724,3	1612,8	14,0	23,0	–12,7	–12,1	1725,6	1623,7
Fastighetskostnader	–494,2	–414,3	–3,5	–5,8	23,3	8,9	–474,4	–411,1
Driftöverskott	1230,1	1198,5	10,5	17,3	10,6	–3,2	1251,2	1212,5
Extern förvaltning							–	–
Central administration					–50,5	–48,8	–50,5	–48,8
Övriga rörelsekostnader					–1,5	–	–1,5	–
Finansnetto					–222,5	–224,3	–222,5	–224,3
Tomträttsavgälder					–18,1	–15,0	–18,1	–15,0
Förvaltningsresultat	1230,1	1198,5	10,5	17,3	–282,0	–291,2	958,6	924,5
Värdeförändringar fastigheter	1262,0	2246,4	–123,1	335,1			1138,9	2581,5
Värdeförändringar derivat					826,4	295,2	826,4	295,2
Resultat före skatt	2492,1	3444,9	–112,6	352,4	544,4	4,0	2923,9	3801,3
Skatt					–591,0	–604,1	–591,0	–604,1
Årets resultat	2492,1	3444,9	–112,6	352,4	–46,6	–600,1	2332,9	3197,2

Nyckeltal

	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	38371,0	35786,2	1294,0	1954,2	–	–	39665,0	37740,4
Investeringar i egna fastigheter, mkr	448,2	456,8	345,1	219,1	–7,6	–	785,7	675,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	967,7	–	–	–	–	–	967,7
Överskottsgrad, %	71	74	75	75	–	–	73	75

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-68B1-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 83 of 123.

20230523005779

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 108 mkr (85) och motsvarar 6 procent (5) 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 4,5 år (4,5). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1 681,6 mkr (1 620,2). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Koncern	
	Årshyra, mkr	**Andel, %**
2023	151,5	9%
2024	361,6	22%
2025	207,2	12%
2026	201,3	12%
2027 och senare	759,3	45%
Totalt exklusive parkering	**1 681,0**	**100%**
Parkering	0,6	0%
Totalt inklusive parkering	**1 681,6**	**100%**

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exklusive parkering

	Koncern	
	2022	**2021**
Inom 1 år	1 636,6	1 468,9
Mellan 1 år och 5 år	4 058,4	3 527,8
Senare än 5 år	1 922,7	2 240,2
	7 617,8	**7 237,0**

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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Revisionsuppdrag, KPMG	2,3	2,2	1,0	1,4
Andra uppdrag, KPMG	0,3	2,2	0,2	0,4
Totalt	**2,6**	**4,4**	**1,2**	**1,8**

Not 6 Styrelse och personal

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Män	55	52	55	52
Kvinnor	38	34	38	34
Totalt	**93**	**86**	**93**	**86**

Personalkostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelse och företagsledning				
Löner och ersättningar	15,0	16,3	15,0	16,3
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	4,7	5,2	4,7	5,2
Pensionskostnader	3,3	3,2	3,3	3,2
Totalt	**23,0**	**24,8**	**23,0**	**24,8**
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	49,3	48,0	49,3	48,0
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	15,9	15,5	15,9	15,5
Pensionskostnader	15,1	15,1	30,5	10,4
Totalt	**80,4**	**78,6**	**95,8**	**73,9**
Totalt				
Löner och ersättningar	64,3	64,3	64,3	64,3
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	20,6	20,7	20,6	20,7
Pensionskostnader	18,4	18,3	33,8	13,7
Totalt	**103,4**	**103,4**	**118,8**	**98,7**

Samtliga pensionsåtaganden är täckta genom försäkring eller avsättning till pensionsskuld. Årets betalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner för koncernen tillika moderbolaget uppgick till 5,1 mkr (5,7).

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 84 of 123.

TeamEngine E-Signing

Fortsättning Not 6

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – Koncern /moderbolag

	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
tkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Styrelse						
Tomas Eriksson (ordförande)	290	190	–	–	–	–
Ola Evensson	217	107	–	–	–	–
Jonas Rosman	217	107	–	–	–	–
Karin Starrin	257	143	–	–	–	–
Sten Dunér	267	151	–	–	–	–
Per-Ove Bäckström	217	107	–	–	–	–
Företagsledning						
Anneli Jansson (vd)	4 800	4 320	360	640	1 680	1 512
Övrig företagsledning 7 personer (7)	10 974	10 433	–	–	1 614	1 710
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	**17 241**	**15 559**	**360**	**640**	**3 294**	**3 222**

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning

	Styrelse		Företagsledning	
Koncern / moderbolag	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kvinnor	1	1	5	5
Män	5	5	1	3
Totalt	6	6	6	8

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 5,6 mkr (4,4).

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	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	1,8	1,3	1,2	–
Övriga finansiella intäkter	1,3	13,2	–	–
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	232,4	221,2
Totalt	**3,1**	**14,5**	**233,6**	**221,2**

Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	–198,7	–199,5	–220,6	–234,3
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	–3,4	–1,7	–2,8	–2,9
Övriga finansiella kostnader	–23,5	–37,5	–23,4	–29,6
Räntekostnader från koncernföretag			–100,9	–103,5
Totalt	**–225,6**	**–238,7**	**–347,7**	**–370,3**
Tomträttsavgälder	–18,1	–15,0	–	–
Totalt	**–243,7**	**–253,7**	**–347,7**	**–370,3**

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 22,6 mkr (11,4). Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 2,3 procent (1,7).

Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter

	Koncern	
mkr	2022	2021
Realiserade värdeförändringar	–	283,5
Orealiserade värdeförändringar	1 138,9	2 298,0
Totalt	**1 138,9**	**2 581,5**

Räntederivat

mkr		
Realiserade värdeförändringar	–	–59,7
Orealiserade värdeförändringar	826,4	354,9
Totalt	**826,4**	**295,2**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-68B1-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 85 of 123.

20230523005B0

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 näringsbetingade andelar.

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

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

Avstämning effektiv skatt

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	2 923,8	3 801,3	329,2	81,6
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	–602,3	–783,1	–67,8	–16,8
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	–0,9	–2,5	–0,7	–0,5
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,4	–	–
Försäljning av näringsbetingade andelar/realiserade värdeförändringar	–	174,2	–	–
Justering av tidigare års skatt	–0,3	–0,4	–	–
Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	–	–	5,2	–14,8
Värdeförändring som ej givit upphov till uppskjuten skatt	11,7	–	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	0,7	7,3	–	–
Redovisad skattekostnad	–591,0	–604,1	–63,3	–32,1
varav aktuell skatt	–86,4	–78,7	–63,3	–32,1
varav uppskjuten skatt	–504,6	–525,4	–	–

Skatteberäkning, koncern

	Underlag 2022		Underlag 2021	
mkr	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 923,8		3 801,3	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	–358,2	358,2	–329,6	329,6
investeringar	–100,6	100,6	–221,1	221,1
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
orealiserade värdeförändringar, fastigheter	–1 138,9	1 082,2	–2 298,0	2 298,0
realiserade värdeförändringar, fastigheter	–	–	–283,5	–
värdeförändringar, räntederivat	–826,4	826,4	–295,2	295,2
realiserade värdeförändringar, räntederivat	–	–	–59,7	59,7
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–22,6	22,6	–11,4	11,4
ej avdragsgill ränta	1,4	–1,4	86,1	–86,1
effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	–47,7	47,7	–	–
ej skattepliktig kostnadsreduktion avseende pension	–14,8	14,8	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	12,7	–0,6	–8,7	25,2
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	428,6	2 450,6	380,2	3 154,2
Underskottsavdrag, ingående balans	–	–	–	–
Skattepliktigt resultat	428,6	2 450,6	380,2	3 154,2
Aktuell skatt 20,6% (21,4), Uppskjuten skatt 20,6%	–88,3	–504,8	–78,3	–649,8
Skattereduktion inventarier	2,2	0,2	–	4,9
Återförd uppskjuten skatt sålda fastigheter	–	–	–	119,5
Skatt avseende tidigare år	–0,3	–	–0,4	–
Redovisad skattekostnad	–86,4	–504,6	–78,7	–525,4

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 86 of 123.

TeamEngine E-Signing

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet

	Koncern	
mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	37 740,4	35 735,3
+ Investeringar	785,7	675,9
– Försäljningar	–	–967,7
+/– Orealiserade värdeförändringar	1 138,9	2 297,0
Marknadsvärde, utgående balans	**39 665,0**	**37 740,4**

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%	+/– 4 082
Fastighetskostnader	+/– 50 kr/kvm	–/+ 637
Direktavkastningskrav	+/– 0,25%	– 2 571/+2 934
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	–/+ 816

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, % 2022	Viktat genomsnitt, % 2021
Stockholm city	3,45	3,41
Gärdet/Hagastaden	3,89	3,94
Solna strand	4,68	4,53
Övriga områden	4,76	4,71
Totalt	**3,97**	**3,92**

Värde utifrån normaliserat driftnetto
2022-12-31

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 012	130	2 142
Långsiktig vakansgrad, %	5,52%	5,87%	5,54%
Hyresintäkter	1 901	122	2 023
Fastighetskostnader	–402	–8	–410
Normaliserat driftnetto,	**1 499**	**114**	**1 613**
Direktavkastningskrav, %	3,94%	4,85%	3,97%
Kalkylerat värde före justeringar	38 092	2 359	40 452
Justeringar:			
Nuvärde återstående investeringar	–897	–761	–1 658
Initiala vakanser	–783	–117	–900
Övriga justeringar	1 959	–187	1 772
Verkligt värde	**38 371**	**1 294**	**39 665**

Redovisat i förvaltningsresultatet

	Koncern	
mkr	2022	2021
Hyresintäkter	1 725,6	1 623,7
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	–474,4	–411,2
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	0,0	0,0

Pågående större projekt

mkr	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Beräknad investering	Varav upparbetat 2022-12-31
Päronet 8, Solna strand	Q4 2023	303,9	83,2
Stenhöga 5, Solna strand	Q4 2023	1037,9	527,6
Totalt		**1341,8**	**610,7**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 87 of 123.

20230523005821

TeamEngine E-Signing

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2,8	2,8	2,8	2,8
Investeringar	2,1	–	2,1	–
Utgående anskaffningsvärde	**4,9**	**2,8**	**4,9**	**2,8**
Ingående avskrivningar	–1,8	–1,2	–1,8	–1,2
Årets avskrivningar	–0,9	–0,6	–0,9	–0,6
Utgående avskrivningar	**–2,7**	**–1,8**	**–2,7**	**–1,8**
Redovisat värde	**2,2**	**1,0**	**2,2**	**1,0**

Not 12 Leasing

Tomträttsavtal

	Koncern	
mkr	2022-12-31	2021-12-31
Nyttjandetillgång – tomträtt	589,3	548,0

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 tomrättsavtal

	Koncern	
	2022	2021
Inom 1 år	–	–
2–5 år	–	–
Senare än 5 år	18,1	18,1
Totalt	**18,1**	**18,1**

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser bilar, IT- och kontorsutrustning med en förfallotidpunkt inom 3 år. Dessa leasingavtal kommer i fortsättningen att redovisas som operationella på grund av lågt värde. Årlig leasingkostnad för korta leasingavtal och leasingavtal av lägre värde uppgår till 3,0 mkr (3,0).

Not 13 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55,0	51,5	15,4	13,1
Investeringar	0,4	3,5	0,1	2,3
Avyttringar och utrangeringar	–2,9	–	–2,5	–
Utgående anskaffningsvärde	**52,5**	**55,0**	**13,0**	**15,4**
Ingående avskrivningar	–51,6	–49,0	–13,4	–12,8
Avyttringar och utrangeringar	2,9	–	2,5	–
Årets avskrivningar	–2,3	–2,6	–0,5	–0,6
Utgående avskrivningar	**–51,0**	**–51,6**	**–11,4**	**–13,4**
Redovisat värde	**1,5**	**3,4**	**1,6**	**2,0**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 88 of 123.

TeamEngine E-Signing

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 416,1	11 416,0
Förvärv	–	0,1
Lämnade aktieägartillskott	1,6	–
Utgående anskaffningsvärde	**11 417,7**	**11 416,1**
Ingående uppskrivningar	376,1	376,1
Utgående uppskrivningar	**376,1**	**376,1**
Ingående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Utgående nedskrivningar	**–14,2**	**–14,2**
Redovisat värde	**11 779,6**	**11 778,0**

Moderbolagets direktägda koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Redovisat värde, mkr 2022-12-31	2021-12-31
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	6,7	5,1
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Gelben Holding AB	559352-0520	Stockholm	250	100	0,1	0,1
Totalt					**11 779,6**	**11 778,0**

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 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 Ettan	556994-3730	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Tvåan	556994-3722	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Trean	556994-3755	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Fyran	556994-3748	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

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Gelben Fastighets AB 4	559388-1617	Stockholm
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 Projekt AB	559388-1575	Stockholm
Gröna Triangeln Fastighets AB	559228-2296	Stockholm
Holmia Domus AB	559348-0055	Stockholm
Hopsgarden 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
Hagalunds Fastighets AB	556421-3055	Stockholm
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Mjölnertrean AB	559069-0482	Stockholm
Päronet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Space as a service AB	559348-0055	Stockholm
Stenhöga Utveckling 1 AB	559164-7507	Stockholm
Stenhöga Utveckling 2 AB	559165-1806	Stockholm
Stenhöga Utveckling 3 AB	559183-5813	Stockholm
Stenhöga Utveckling 4 AB	559202-8483	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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 89 of 123.

20230523005B2

TeamEngine E-Signing

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	5 110,9	5 581,5
Tillkommande fordringar	1 530,0	1 810,8
Reglerade fordringar	–	–2 281,5
Utgående balans	**6 640,9**	**5 110,9**

Not 16 Hyres- och kundfordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna	15,5	12,8	0,0	0,0
Förfallna upp till 30 dagar	14,8	11,7	0,0	0,0
Förfallna 31–360 dagar	4,7	2,7	0,0	0,0
Förfallna mer än 360 dagar	0,8	2,4	0,0	0,0
Reserverade osäkra kundfordringar	–1,6	–2,6	0,0	0,0
Totalt	**34,3**	**27,0**	**0,0**	**0,0**

Angående kreditrisk se not 22.

Not 17 Övriga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	14,2	18,3	0,7	–
Övriga fordringar	180,4	114,3	29,6	12,2
Totalt	**194,6**	**132,6**	**30,3**	**12,2**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	0,1	–	0,1	–
Upplupna hyror och avgifter	76,6	83,6	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	2,3	2,6	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53,2	35,3	5,3	6,4
Totalt	**132,2**	**121,5**	**5,4**	**6,4**

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 är långsiktigt (minst 10 år). Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent. Avkastningen återinvesteras. Saknas investeringsmöjligheter sker utdelning. 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 19 år (22).

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	2022	2021
Diskonteringsränta	4,0	1,9
Löneökning	3,1	3,2
Inkomstbasbelopp	3,1	3,2
Inflation	2,1	2,2
Avgångsintensitet	5,0	5,0

[1] Antagandena som redovisas för 2022 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2022-12-31 medan antagandena för 2021 används för att värdera 2021 års pensionsskuld.

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde

	Koncern	
mkr	2022	2021
Diskonteringsränta –0,5 procentenheter	11,5	19,1
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	–10,2	–16,6
Löneökning –0,5 procentenheter	–3,5	–6,1
Löneökning +0,5 procentenheter	4,0	6,8
Inflation –0,5 procentenheter	–7,8	–12,4
Inflation +0,5 procentenheter	8,6	13,8
Livslängd –1 år	–4,1	–7,1
Livslängd +1 år	4,0	7,1

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 2022-12-31. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde

	Koncern	
mkr	2022-12-31	2021-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	188,9	177,3
Förmåner intjänade under perioden	8,5	8,5
Reserverad löneskatt	–3,0	0,9
Pensionsutbetalningar[1]	–2,3	–1,8
Ränta	3,4	1,7
Aktuariella vinster(–)/förluster(+)	–68,7	2,3
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	**126,8**	**188,9**

[1] Budgeterade pensionsutbetalningar för 2022 uppgår till 2,8 mkr (1,9).

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat

	Koncern	
mkr	2022	2021
Förmåner intjänade under perioden[2]	–8,5	–8,5
Räntekostnad	3,4	–1,7
Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen	**–5,1**	**–10,2**
Aktuariell vinst(–)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	68,7	–2,3
Pensionskostnad redovisad i totalresultatet	**63,6**	**–12,5**

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 90 of 123.

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 1 956,8 mkr (1 956,8).

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0,0 mkr (0,0) per 2022-12-31.

Uppskjuten skatteskuld

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 013,9	3 692,6	–	–
Räntederivat	180,0	9,8	–	–
Pensionsavsättningar	–6,0	–23,2	–	–
Avsättning till periodiseringsfond	39,3	39,3	–	–
Investering inventarier, avdrag 2022	–4,7	–4,9	–	–
Ännu ej avdragsgill ränta	–7,9	–17,7	–	–
Totalt	**4 214,6**	**3 695,9**	**–**	**–**

Förändring av uppskjuten skatteskuld

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022	2021	2022	2021
Ingående balans	3 695,9	3 189,4	0,0	0,0
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	504,6	525,4	0,0	0,0
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	14,2	–0,5	–	–
Uppskjuten skatt som inte redovisats över resultaträkningen	–0,1	–18,4	–	–
Utgående balans	4 214,6	3 695,9	–	–

Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	4 629,9	3 901,7	4 629,9	3 901,7
Obligationer (MTN)	7 158,2	6 359,3	7 158,2	6 359,3
Kortfristiga skulder				
Obligationer (MTN)	450,0	1 714,6	450,0	1 714,6
Företagscertifikat	396,9	709,4	396,9	709,4
Totalt	**12 635,0**	**12 685,0**	**12 635,0**	**12 685,0**

Obligationsprogram (MTN)
Under 2022 emitterade Humlegården gröna obligationer om 1 250 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 15 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 7 610 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 4,5 månader.

Likviditetsreserv

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Obundna bankmedel	281,5	254,3	279,4	252,1
Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)	100,0	100,0	100,0	100,0
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	2 829,2	2 100,0	2 829,2	2 100,0
Totalt	**3 210,7**	**2 454,3**	**3 208,6**	**2 452,1**

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 12 635 mkr (12 685). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur

	Koncern			
Förfall under	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	397	3		
År 1	446	3	4 314	34
År 2	3 176	25	–104	–1
År 3	2 997	24	977	8
År 4	1 599	13	–1	0
År 5 eller senare	4 019	32	7 449	59
Totalt	**12 635**	**100**	**12 635**	**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 räntenivå 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 8 630 mkr (7 200) och ett redovisat värde i balansräkningen om 873,7 mkr (47,3). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,8 år (4,1) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 40 mkr (49), 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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 91 of 123.

20230523003S3

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 flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell kreditmarginal har använts. Uppgifter om aktuell spread 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	500	13,8	0,5
År 2	750	–17,5	1,7
År 3	780	63,9	0,2
År 4	–	–	–
År 5 eller senare	6 600	813,4	0,9
Totalt	**8 630**	**873,7**	**0,9**

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	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Leasingskuld	589,3	548,0
Övriga långfristiga skulder	0,1	0,4
Totalt	**589,4**	**548,4**

Not 25 Finansiella instrument

	Koncern					
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet**		**Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	
mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Finansiella tillgångar						
Räntederivat	–	–	873,7	47,3	–	–
Hyres- och kundfordringar	34,3	27,0	–	–	–	–
Övriga fordringar	67,7	35,3	–	–	–	–
Likvida medel	281,5	254,3	–	–	–	–
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	12 635,0	12 685,0
Leverantörsskulder	–	–	–	–	12,4	–1,2
Övriga skulder	–	–	–	–	51,4	35,1
Totalt	**383,5**	**316,6**	**873,7**	**47,3**	**12 698,8**	**12 718,9**

Likviditetsflöde
– Finansiella tillgångar och skulder

	Koncern			
2022-12-31 Förfall under	**Räntebärande skulder inkl räntor**	**Ränte-derivat**	**Leverantörs-skulder**	**Övriga skulder**
År 1	1 261,9	–124,6	12,4	51,4
År 2	3 575,9	–117,2	–	–
År 3	3 301,8	–106,8	–	–
År 4	1 804,5	–89,8	–	–
År 5 eller senare	4 320,1	–153,2	–	–
Totalt	**14 264,2**	**–591,5**	**12,4**	**51,4**

Likviditetsflöde
– Finansiella skulder

	Koncern			
2021-12-31 Förfall under	**Räntebärande skulder inkl räntor**	**Ränte-derivat**	**Leverantörs-skulder**	**Övriga skulder**
År 1	2 552,5	49,0	–1,2	35,1
År 2	1 409,6	49,5	–	–
År 3	3 474,0	50,2	–	–
År 4	3 062,9	58,0	–	–
År 5 eller senare	2 615,4	189,2	–	–
Totalt	**13 114,5**	**396,1**	**–1,2**	**35,1**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 92 of 123.

TeamEngine E-Signing

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	304,9	252,4	–	–
Upplupna driftskostnader	9,7	18,8	–	–
Upplupna personalkostnader	8,1	13,0	8,1	13,0
Upplupna räntekostnader	46,6	21,1	46,6	21,1
Övriga poster	118,4	104,5	9,0	12,5
Totalt	**487,7**	**409,8**	**63,7**	**46,6**

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	4 640,8	3 910,8	–	–
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	4 640,8	3 910,8
Övriga ställda säkerheter				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	–	24,1	–	24,1
Övriga ställda säkerheter	–	–	–	–
Totalt	**4 640,8**	**3 934,9**	**4 640,8**	**3 934,9**

Eventualförpliktelser	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtagande, PRI	2,0	1,5	2,0	1,5

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	2,9	2,5	1,4	1,1
Avsättningar till pensionsskulder	3,2	7,4	21,7	4,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–1,5	–	–	–
Totalt	**4,6**	**9,9**	**23,1**	**5,7**

Avyttringar av fastigheter via dotterbolag

	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Identifierbara sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	–	1254,6
Rörelsefordringar	–	2,3
Likvida medel	–	0,3
Rörelseskulder	–	–24,4
Lån	–	–339,1
Netto tillgångar och skulder	–	893,7
Köpeskilling aktier	–	893,7
Erlagd likvid återbetalning av lån	–	339,1
Likvida medel i avyttrade bolag	–	–0,3
Påverkan på likvida medel från avyttrade bolag	–	1232,5

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern, 2022 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värdeförändringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	12 685,0	–55,4	5,4	–	12 635,0
Räntederivat	–47,3	–	–	–826,4	–873,7
	12 637,7	–55,4	5,4	–826,4	11761,3

Koncern, 2021 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värdeförändringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	14 054,0	–1393,2	24,2	–	12 685,0
Räntederivat	307,6	–59,6	–	–354,9	–47,3
	14 361,6	–1452,8	24,2	–354,9	12 637,7

Moderbolag, 2022 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar: 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

Moderbolag, 2021 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Ej betalda koncernbidrag/ tillskott	Utgående balans
Räntebärande skulder	13 441,3	–785,8	29,6	–	12 685,1
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–12 914,3	126,6	–	–276,8	–13 064,5
Förändring av skulder till koncernföretag	4 449,4	855,3	–	–	5 304,7
	4 976,4	196,1	29,6	–276,8	4 925,3

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 93 of 123.

20230523005841

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 mellanhavande mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolag	
mkr	**2022**	**2021**
Försäljning till dotterbolag	166,5	143,1
Inköp från dotterbolag	–13,3	–12,4
Ränteintäkter från dotterbolag	232,4	221,2
Räntekostnader från dotterbolag	–100,9	–103,5
Fordringar på dotterbolag	7 440,6	13 064,4
Skulder till dotterbolag	6 098,3	5 304,7

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125 kr
Balanserad vinst	4 504 115 072 kr
Årets resultat	265 756 068 kr
Summa	**6 790 704 265 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 790 704 265 kr
Summa	**6 790 704 265 kr**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 94 of 123.

TeamEngine E-Signing

Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS 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 15 mars 2023

Tomas Eriksson
Ordförande

Per-Ove Bäckström
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evensson
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 95 of 123.

20230523005852

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–95 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 sida 80 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 2022 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 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.
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 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.
	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 3–58 och 103–121. 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

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 96 of 123.

TeamEngine E-Signing

väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 97 of 123.

20230523005B6

TeamEngine E-Signing

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 2022.

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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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 16–19, 21, 35–43, 49–64, 68–70 och 106–110 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 5 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 15 mars 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 98 of 123.

Karin Starrin
Karin Starrin
E-mail: karin.starrin@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2023-03-15 10:46 CET

Ola Evensson
Ola Evensson
E-mail: ola.evensson@lansforsakringar.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-03-15 10:46 CET

Jonas Rosman
Jonas Rosman
E-mail: jonas.rosman@lfskaraborg.se
Role: Vd
Verified by Mobile BankID
2023-03-15 10:46 CET

Sten Magnus Dunér
Sten Magnus Dunér
E-mail: sten@niagara.se
Verified by Mobile BankID
2023-03-15 10:46 CET

Tomas Eriksson
Tomas Eriksson
E-mail: tomas.eriksson@lfz.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-03-15 10:47 CET

Per Ove Bäckström
Per Ove Bäckström
E-mail: per-ove.backstrom@lfgavleborg.se
Role: Vd
Verified by Mobile BankID
2023-03-15 10:47 CET

Anneli Jansson
Anneli Jansson
E-mail: anneli.jansson@humlegarden.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-03-15 10:47 CET

Fredrik Sjölander
Fredrik Sjölander
E-mail: fredrik.sjolander@kpmg.se
Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID
2023-03-16 18:47 CET

20230522500599

Styrning

20230523005817

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 ägarförteckningen på sidan 103.

Årsstämma
Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 5 april 2022 hölls en digital årsstämma. Årsstämma 2023 kommer att hållas den 29 mars 2023.

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 2022 till och med årsstämman 2023 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Sten Dunér, Ola Evensson, Jonas Rosman, Per-Olov Bäckström och Karin Starrin. 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.

Styrelseåret 2022
Under 2022 höll styrelsen 10 styrelsemöten.

Styrelsens utskott
Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar Vd:s ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Tomas Eriksson och Karin Starrin.

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

Vd och företagsledning
Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och som bland annat framgår av Vd-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Företagsledningen består av Vd, Chief Financial Officer (CFO),

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 100 of 123.

TeamEngine E-Signing

Chief Operating Officer (COO), HR-chef, Marknads- och kommunikationschef samt Affärsutvecklingschef.

Förändringar i företagsledningen
Viktor Sandberg, Projektutvecklingschef, samt Peter Lind, Fastighetschef, lämnade företagsledningen i april 2022.

Revisorer
På årsstämman 2022 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisor Fredrik Sjölander som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2023.

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, attestering, 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 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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 101 of 123.

20230523005885

TeamEngine E-Signing

Revisorns granskning av 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 2022 på sidorna 100–101 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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 15 mars 2023
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 102 of 123.

TeamEngine E-Signing

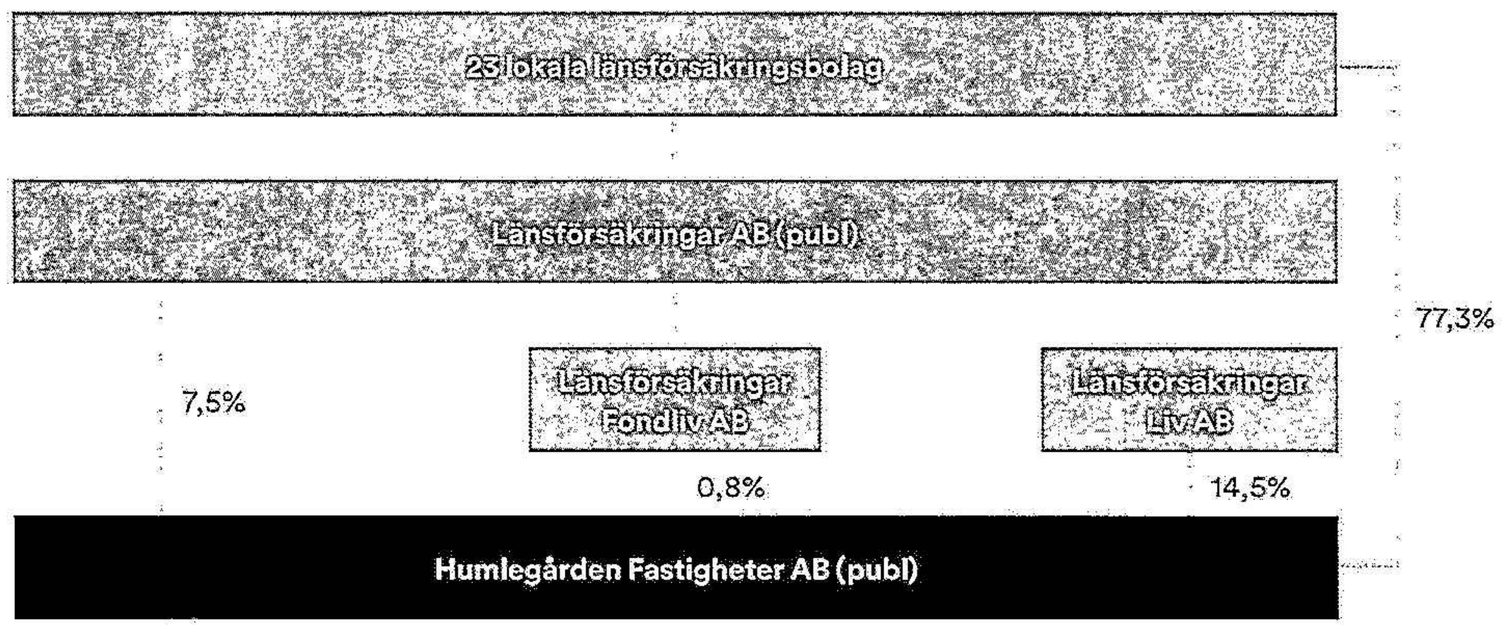
Ägarstruktur

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 stärkt 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 7 500 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	4,9	34 889
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
Gotland	1,3	9 314
Västerbotten	1,3	9 249
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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 103 of 123.

20230523005B9

TeamEngine E-Signing

Styrelse

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 Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutvecklings kapitalutskott.

Karin Starrin
Född 1947
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2018.
Tidigare generaltulldirektör, landshövding i Hallands län samt riksdagsledamot.
Utbildning: Ekonom.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Halland. Styrelseledamot i Hallands Akademi.

Per-Ove Bäckström
Född 1959
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2020.
Vd Länsförsäkringar Gävleborg.
Utbildning: Fil. kand., Uppsala universitet.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Gävleborg och Wasa Kredit AB.

Tomas Eriksson
Född 1960
Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.
Vd Länsförsäkringar Jämtland.
Utbildning: Marknadsekonom.
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Norr Holding AB och Hällefors Tierps Skogar AB.

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

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

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

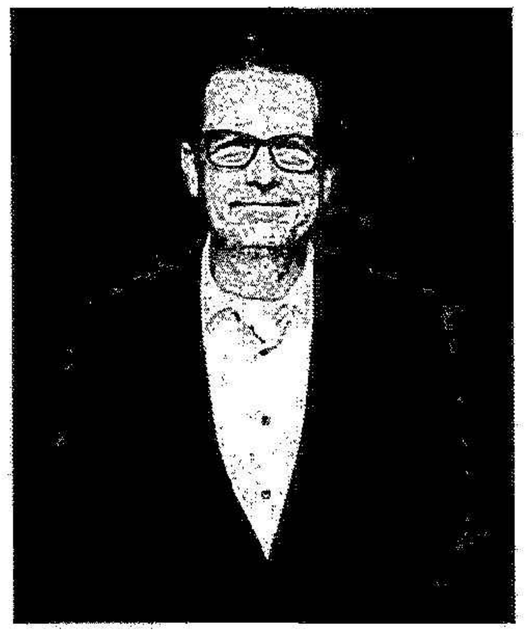
Från vänster: Sten Dunér, Karin Starrin, Per-Ove Bäckström, Tomas Eriksson, Jonas Rosman och Ola Evensson

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 104 of 123.

TeamEngine E-Signing

Företagsledning

Anneli Jansson
Född 1974
Verkställande direktör, anställd sedan 2016.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Övriga engagemang: Styrelseledamot Catella AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Centrum för AMP. Styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Sverige AB. 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.

Frida Stannow Lind
Född 1967
COO, anställd sedan 2021.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-5881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 105 of 123.

20230523005990

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.

	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% grön och hållbar finansiering • 100% av nya leverantörer ska signera uppförandekoden och hållbarhetsutvärderas genom självskattningsenkät	• 100% av förvaltade fastigheter ska miljöcertifieras • Vi ska uppnå klimatneutralitet i hela verksamheten senast år 2045 • Vi ska minska energianvändningen med 32% till år 2030 med basår 2019	• Årlig kundenkät kring trygga miljöer • 100% av våra aktivt förvaltade fastigheter ska ha en tillhörande ekologiutredning	• Engagemangsindex, 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. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är åtagandet mot FN:s Global Compact och FN:s Globala mål för hållbar utveckling. 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.

Hållbarhetsmål och resultat
Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala till år 2045 samt att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030. Under året har vår målsättning om att halvera våra utsläpp av växthusgaser i scope 1–3 till 2030 blivit godkända av SBTi. Det finns hållbarhetsaspekter i alla delar av Humlegårdens värdeskapande och de långsiktiga mål som bolaget strävar mot. Därför har vi även förtydligat vilka av FN:s Globala mål som våra långsiktiga mål primärt bidrar till, läs mer på sidan 19. För att ytterligare stärka vår styrning mot de globala målen har vi inkluderat de globala mål som Humlegården prioriterar i vårt Hållbarhetsprogram. Det ger en tydligare bild över hur vi genom projektmål och aktiviteter kan bidra till målen i större utsträckning.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 106 of 123.

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.

Ramverket som ger riktning
Med en stark värdegrund tillsammans med 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. Centrala 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. 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. Frågor avseende uppförandekoden eller andra policyer diskuteras i första hand med närmsta chef och i andra hand med den som är ansvarig för policyn.

Utöver vår interna uppförandekod använder vi även branschorganisationen Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Genom uppförandekoden åtar sig våra leverantörer att årligen göra en självutvärdering för att visa hur de följer uppförandekoden. Dessutom medför åtagandet att ytterligare kontroller kan utföras för att följa upp leverantörens efterlevnad av koden vid behov. Till detta tillkommer även ett antal projektspecifika kvalitets- och varukrav. Andra policyer som sätter ramarna för hållbarhetsarbetet är miljöpolicyn, inköpspolicyn, tjänstebilspolicyn och varumärkespolicyn. Interna regelverk och riktlinjer omfattar alla medarbetare och fastställs av styrelsen. Det interna regelverket finns tillgängligt på vårt intranät.

Vi har en visselblåsarfunktion tillgänglig för alla medarbetare, i syfte att kunna fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella överträdelser mot koden. Under året har inga korruptionsincidenter rapporterats vare sig mot Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Inga andra överträdelser har heller rapporterats. 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 ansvarar 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 Humlegårdens organisation för hållbarhet 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.

Hållbarhetsrisker
De risker som Humlegården identifierat kopplat till klimat och miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption beskrivs på sidorna 68–69. Under 2022 har vi genomfört mer omfattande kartläggningar av klimatrisker och klimatanpassning på fastighetsnivå. Kartläggningen resulterar i rapporter med konkreta handlingsplaner samt framtidssäkring i form av anpassning till klimatförändringar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 107 of 123.

20230523005911

TeamEngine E-Signing

Leverantörer
Humlegårdens 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. Majoriteten av våra leverantörer finns i Sverige och leverantörsrelationerna är både kort- och långsiktiga. Under 2022 anlitade vi 1 100 leverantörer. Inga förändringar har skett i Humlegårdens värde- eller leverantörskedja jämfört med föregående år.

Kontinuerlig dialog med intressenter
Att ha kontinuerlig dialog med intressenter är en viktig del i Humlegårdens hållbarhetsarbete. Humlegården för 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. Det är också de intressenter som bedöms påverkas av och ha en påverkan på Humlegårdens verksamhet.

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 årligen Humlegårdsdagen där vi samlar alla våra ägare, vilket ger oss möjligheten att fånga upp viktiga perspektiv från våra ägare. Genom den årliga medarbetarundersökningen får vi insikter om viktiga frågor för våra medarbetare. Vi är även representerade i flera branschforum.

Väsentlighetsanalys
Humlegårdens hållbarhetsråd uppdaterar bolagets väsentlighetsanalys kontinuerligt för att kunna komplettera, prioritera och fastställa de väsentliga hållbarhetsfrågorna. Väsentlighetsanalysen utgår från vilken omfattning av påverkan Humlegården har på ekonomin, miljön och människor inklusive mänskliga rättigheter. Prioritering av de väsentliga hållbarhetsfrågorna har gjorts med hänsyn till vilken påverkan Humlegården har inom de olika områdena. Synpunkter från intressenter och externa experter, såsom vår branschorganisation Fastighetsägarna, vägs också in när de väsentliga frågorna för hållbarhetsarbetet identifieras och definieras. Styrelsen och ledningen godkänner väsentlighetsanalysen.

Humlegårdens hållbarhetsstrategi – med fokusområdena Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare – samt hållbarhetsmål grundar sig i de väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats med hjälp av väsentlighetsanalysen. Vår väsentlighetsanalys finns på vår hemsida, www.humlegarden.se/analys. Analysen presenterar vad som identifierats som centrala frågor, både utifrån Humlegårdens påverkan på omvärlden och utifrån de frågor som är viktiga för intressentgrupperna i relation till Humlegården.

Om hållbarhetsredovisningen
Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning 2022 inkluderar Humlegårdens hållbarhetsredovisning för 2022 och som möter kraven i årsredovisningslagen om hållbarhetsrapportering. Från och med januari 2023 rapporterar vi hur vi efterlever de tio principerna i Global Compact genom att besvara ett webbformulär på unglobalcompact.org.

Hållbarhetsredovisningen har upprättats utifrån kraven i GRI Standards 2021 och återfinns på sidorna 16–19, 21, 35–43, 49–52, 68–69 samt 106–110. Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av revisor, men revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten finns på sidan 98. Humlegården rapporterar årligen kring resultatet av sitt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsredovisningen har samma omfattning som den finansiella rapporteringen. Hållbarhetsredovisningen för 2022 är Humlegårdens sjunde hållbarhetsredovisning. Redovisningen för 2022 publicerades den 16 mars 2023 och omfattar perioden 1 januari till 31 december 2022. Hållbarhetsredovisningen speglar innehållet i Humlegårdens hållbarhetsarbete och baseras på den senast genomförda väsentlighetsanalysen samt de mål för hållbarhetsarbetet som fastställts utifrån analysen.

Läs mer om vår väsentlighetsanalys på www.humlegarden.se/analys

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 108 of 123.

TeamEngine E-Signing

GRI-index

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	61			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	61, 108			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	108, 121			
	2-4	Återgivning av information	38			
	2-5	Externt bestyrkande	108			
Aktiviteter och anställda	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 22, 28–30, 61, 89, 108			
	2-7	Anställda	52			
	2-8	Andra anställda	52			
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	100–101, 104–105, 107–108			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	100			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	100			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	64, 107			
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	107			
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	95			
	2-15	Intressekonflikter	61, 94, 100, 104			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	107			
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	107			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	100			
	2-19	Ersättningspolicy	84–85			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	100–101, 104			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande		2-21	Information otillgänglig	Informationen saknas 2022. Vi förbereder för rapportering när upplysningen blir lagstadgad.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	7–9			
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	18–19, 68, 107			
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	16–19, 37, 69, 107			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	16, 35–37, 108	2-25	Information otillgänglig	Informationen är delvis otillgänglig. Vi förbereder för fullständig rapportering kommande år.
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	107			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	107			
	2-28	Medlemskap i organisationer	108			
Intressentengagemang	2-29	Metod för intressentengagemang	108			
	2-30	Kollektivavtal	50			
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	108			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	108 humlegården.se			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi						
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	84–86, 108			
	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	17			
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	34			
	203-1	Infrastrukturinvesteringar och tjänster som stöds	34			
GRI 205: Anti-korruption 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	69, 107			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	107			

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 109 of 123.

20230523005992

TeamEngine E-Signing

GRI Universal Standards 2021	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 300: Miljö						
GRI 302: Energi 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	18, 35–37, 68, 106–107			
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	38, 40			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	38			
	302-3	Energiintensitet	38			
	302-4	Minskning av energianvändning	36			
	CRE1	Energiintensitet, fastigheter	38			
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	3-3	Styrning av väsentliga frågor	36, 38, 107			
	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	35			
	303-2	Hantering av vattenrelaterad påverkan	35			
	303-5	Vattenkonsumtion	38			
GRI 305: Utsläpp 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	19, 35–37, 68, 107			
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	39, 40			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	39, 40			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	39, 40			
	CRE3	Koldioxidintensitet, fastigheter	39			
GRI 306: Avfall 2020	3-3	Styrning av väsentliga frågor	18, 35, 37, 68, 107			
	306-1	Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	35			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	18, 35, 68			
	306-3	Genererat avfall	38			

GRI Universal Standards 2021	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 400: Socialt						
GRI 401: Anställning 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	49–50, 107			
	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	52			
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	50–51			
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	3-3	Styrning av väsentliga frågor	51, 107			
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	51			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	50–51			
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster	50			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	50–51			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	50–51			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	50			
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	50–51			
	403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	51			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	52			
GRI 404: Träning och utbildning 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	50			
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	52			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	50, 100, 107			
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	52			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	50, 107			
	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	50			

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 110 of 123.

Övrigt

Innehåll Inledning Verksamheten Finansiella rapporter Styrning Övrigt

TeamEngine E-Signing

Fastighets-förteckning

Stockholm

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, m²) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	City									
1	Blasieholmen 24	●		Blasieholmsgatan 5	3 276	0	1 060	4 336	1979	293
2	Blasieholmen 55	○		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1–3	8 384	209	78	8 671	1898–1910/2006	759
3	Humlegården 60	●		Linnégatan 2–6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 646	1 809	874	10 329	1884/1965	609
4	Kåkenhusen 25	●		Kungsgatan 12–14, Brunnsgatan 11–13	8 046	3 293	623	11 962	1983	826
5	Käpplingeholmen 3	●		Nybrokajen 5	3 512	0	201	3 713	1881/1940, 1997	262
6	Landbyska Verket 8			Birger Jarlsgatan 28–30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29–31	9 586	274	609	10 469	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	5 434	2 041	161	7 636	1912	292
10	Skravelberget Större 20	○		Birger Jarlsgatan 6	4 927	979	101	6 007	1963	476
11	Sparbössan 1	●		Engelbrektsplan 1–3, Birger Jarlsgatan 32, Rimbogatan 1	7 440	2 112	2 189	11 741	1910, 2008	657
12	Styrpinnen 19	●		Hamngatan 15	5 746	847	109	6 702	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	10 457	1 824	398	12 679	1904, 1912/2000, 2003	779
	Gärdet									
16	Bremen 2	○		Tegeluddsvägen 11–13	25 440	1 996	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	19 395	845	315	20 555	1962, 2021	853
19	Mitokondrien 1		●	Norra Stationsgatan 59	0	375	0	375		2
20	Härden 16	●		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 044	409	1 089	25 542	1932, 1988/2006	679
	Kungsholmen									
21	Dykaren 10	●		Alströmergatan 39	7 594	471	1 687	9 752	1929, 1898/2018	295
22	Dykaren 33	●		Alströmergatan 41–43	0	0	2 421	2 421	1983/2010	65
	Summa Stockholm				**181 370**	**20 405**	**24 942**	**226 717**		**10 705**

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

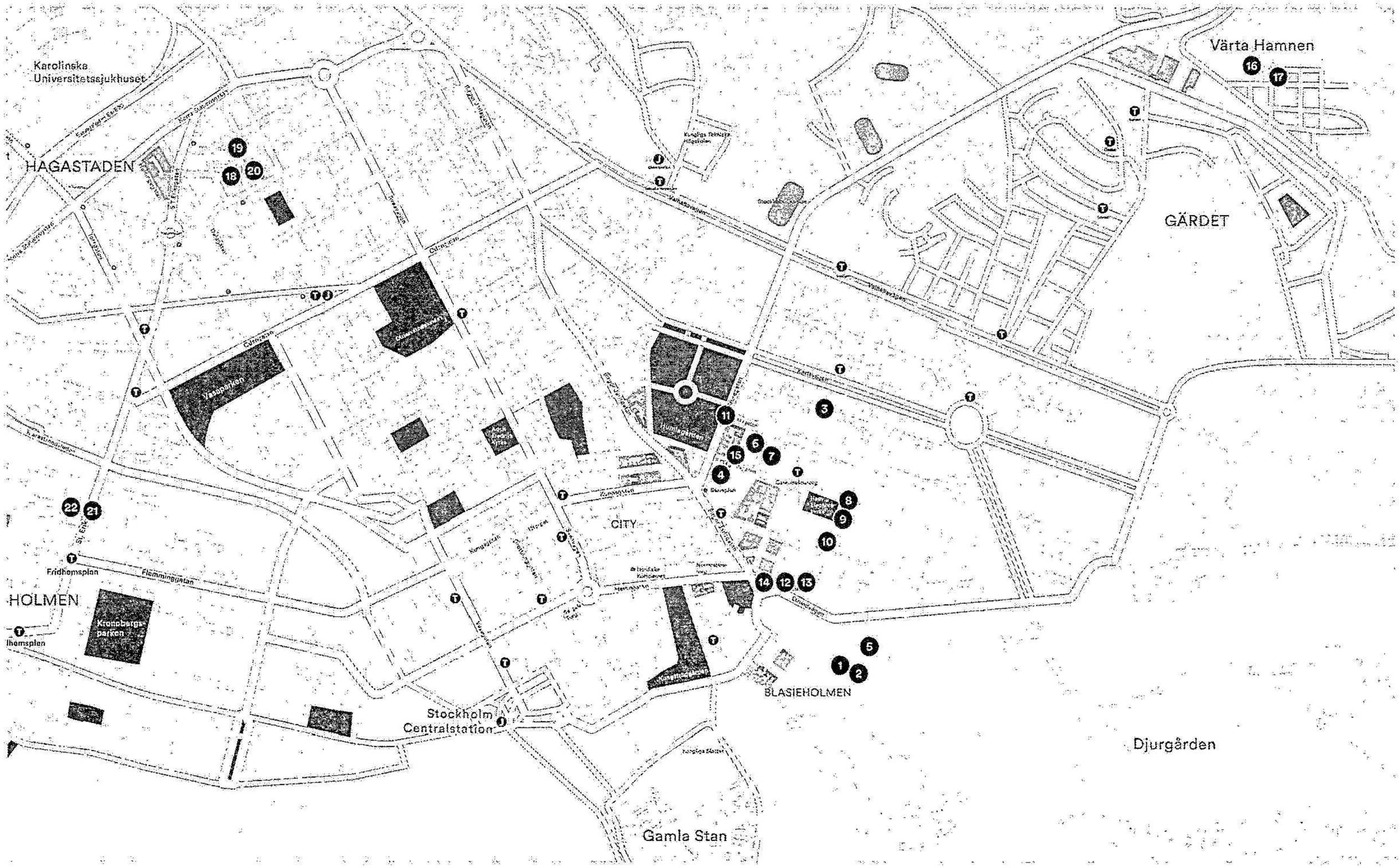
Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 dec 2022.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 112 of 123.

TeamEngine E-Signing

Stockholm



TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 113 of 123.

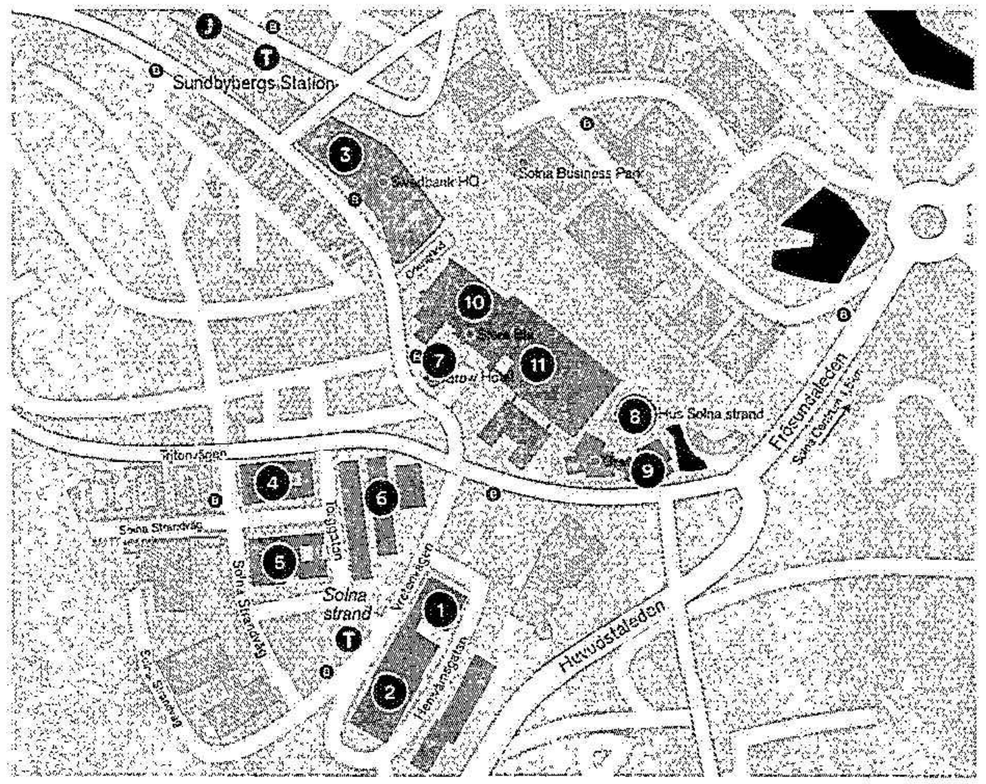
20230525005794

TeamEngine E-Signing

Solna/Sundbyberg

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, m²) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Solna strand/Sundbyberg									
1	Apelsinen 4	●		Hemvärnsgatan 8–10, Vretenvägen 7–11	12 590	192	524	13 306	1974	132
2	Apelsinen 5	●		Hemvärnsgatan 12–22, Vretenvägen 13–15, Solna	15 983	972	3 366	20 321	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	27 884	1 754	6 564	36 202	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[1]		⊙	Landsvägen 32, Solna	0	0	0	0	–	188
11	Stenhöga 6[1]	●		Landsvägen 32–34, Röntgenvägen 1–9, 2–4, Cirkusgränd 2–4	19 208	1 234	32 706	53 148	1972/1988, 2007	280

[1] Fastigheten Stenhöga 1 har efter fastighetsklyvning delats upp i Stenhöga 5 och Stenhöga 6.



TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 114 of 123.

TeamEngine E-Signing

Hagalund

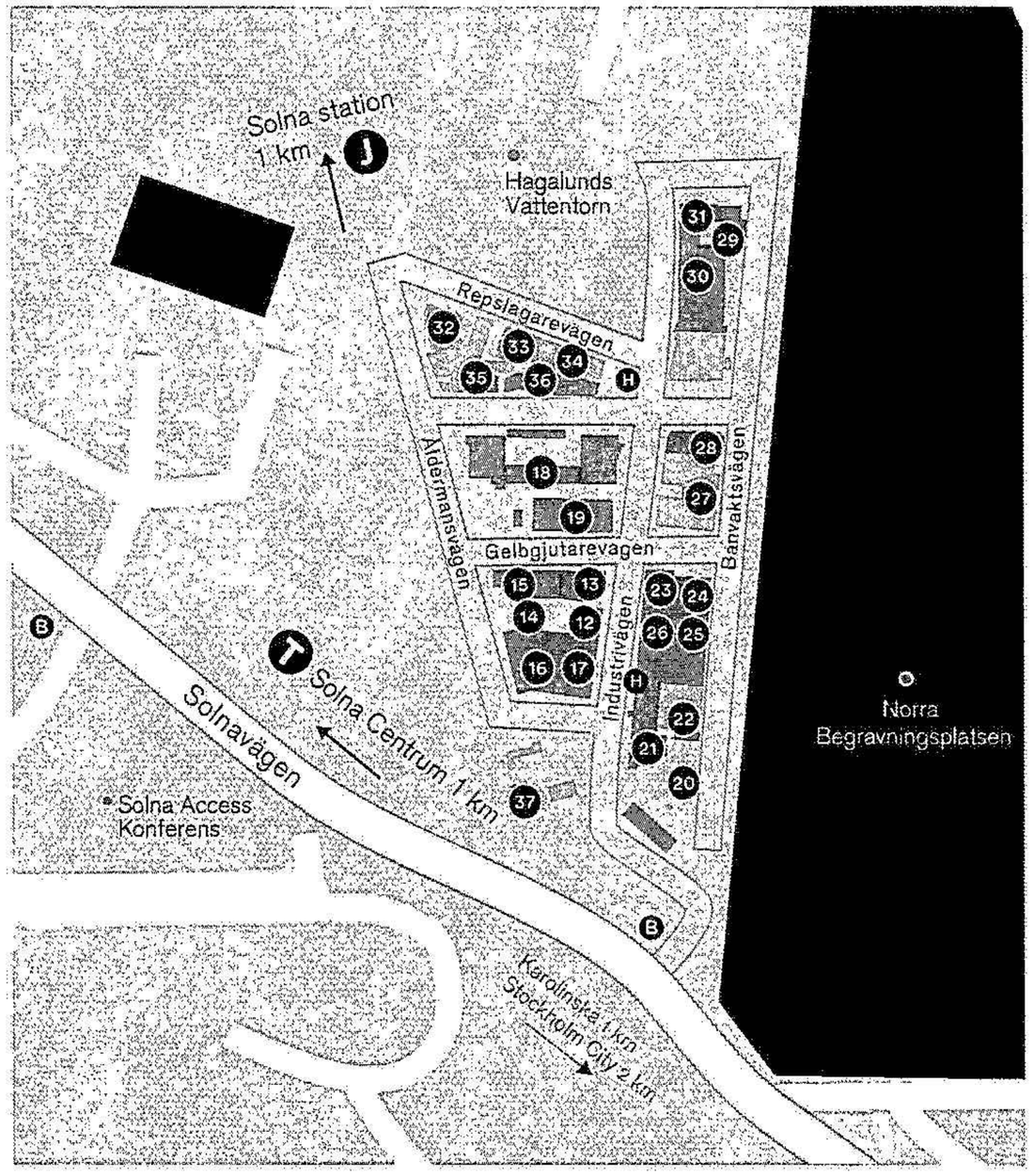
	Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRNINGSBAR AREA (LOA, m²) Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings-värde, mkr
	Hagalund									
12	Gelbgjutaren 3			Industrivägen 10A–B	1 082	0	470	1 552	1946	10
13	Gelbgjutaren 4			Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	0	0	0	0	–	3
14	Gelbgjutaren 10			Åldermansvägen 15	0	0	0	0	–	2
15	Gelbgjutaren 13			Gelbgjutarevägen 7–9, Åldermansvägen 13	0	0	0	0	–	3
16	Gelbgjutaren 14			Åldermansvägen 17–21	2 980	345	875	4 200	1930	30
17	Gelbgjutaren 17			Industrivägen 12–14, Åldermansvägen 23	4 086	0	3 024	7 110	1959	36
18	Instrumentet 2			Fabriksvägen 5–7	1 921	0	1 501	3 422	1943, 1956	16
19	Instrumentet 5			Gelbgjutarevägen 4–6, Industrivägen 6	0	0	0	0	–	7
20	Kassaskåpet 1			Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	0	0	540	540	1943	0
21	Kassaskåpet 2			Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0	0	0	0	–	3
22	Kassaskåpet 4			Banvaktsvägen 24	2 082	0	481	2 563	1955	15
23	Kassaskåpet 9			Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	1 089	0	933	2 022	1945	9
24	Kassaskåpet 10			Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	1 325	0	959	2 284	1941	15
25	Kassaskåpet 15			Banvaktsvägen 20–22	0	0	6 446	6 446	1945	50
26	Kassaskåpet 16			Industrivägen 19–23	4 435	1 102	3 916	9 453	1939	49
27	Mjölner 3			Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13	2 100	1 250	1 145	4 495	1968	18
28	Mjölner 4			Banvaktsvägen 12, Fabriksvägen 1, Industrivägen 11	3 129	0	486	3 615	1990	32
29	Ugnen 3			Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0	0	0	0	–	1
30	Ugnen 4	●		Industrivägen 3–5, Banvaktsvägen 4–6	6 080	0	2 028	8 108	1971, 2007	67
31	Ugnen 7	●		Industrivägen 1, Källvägen 3	2 895	588	755	4 238	1986/2012	46
32	Volund 2			Åldermansvägen 3	1 114	0	0	1 114	2000	13
33	Volund 6			Repslagarevägen 5	0	0	575	575	1938	3
34	Volund 7			Repslagarevägen 3	0	0	1 305	1 305	1938	5
35	Volund 11			Fabriksvägen 10	0	0	1 927	1 927	1938	6
36	Volund 16			Fabriksvägen 6–8	309	0	2 971	3 280	1940	7
37	Åldermannen 1			Åldermansvägen 10, Industrivägen 16	900	0	30	930	1902	0
	Summa Solna/Sundbyberg				184 714	10 788	86 235	281 737		4 454
	Summa Humlegården				366 084	31 193	111 177	508 454		15 159

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 115 of 123.

20250523005953

TeamEngine E-Signing

Hagalund



Ugnen 7, Industrivägen 1.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 116 of 123.

TeamEngine E-Signing

Flerårsöversikt

Resultaträkning

mkr	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	1726	1624	1587	1355
Fastighetskostnader	–474	–411	–380	–340
Driftöverskott	**1251**	**1213**	**1206**	**1015**
Resultat från extern förvaltning	–	–	10	1
Central administration	–51	–49	–45	–41
Övriga rörelsekostnader	–2	–	–	–1
Finansnetto	–223	–224	–235	–147
Tomträttsavgälder	–18	–15	–15	–8
Förvaltningsresultat	**959**	**925**	**920**	**819**
Värdeförändringar fastigheter	1139	2582	632	3203
Värdeförändringar derivat	826	295	–127	–57
Resultat före skatt	**2924**	**3801**	**1426**	**3966**
Skatt	–591	–604	–305	–825
Årets resultat	**2333**	**3197**	**1121**	**3141**

Balansräkning

mkr	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	39665	37740	35735	34538
Tomträtt, nyttjandetillgång	589	548	294	294
Derivat	874	47	–	–
Övriga anläggningstillgångar	7	6	7	89
Omsättningstillgångar	361	280	288	207
Likvida medel	282	254	250	254
Summa tillgångar	**41778**	**38876**	**36574**	**35382**
Eget kapital	23611	21223	18028	16913
Uppskjuten skatteskuld	4215	3696	3190	2954
Långfristiga räntebärande skulder	11792	10264	12994	10929
Derivat	–	–	308	181
Övriga långfristiga skulder	716	737	472	455
Kortfristiga räntebärande skulder	843	2421	1060	3387
Övriga kortfristiga skulder	601	535	524	563
Summa eget kapital och skulder	**41778**	**38876**	**36574**	**35382**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 117 of 123.

20250523005796

TeamEngine E-Signing

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	508 454	522 095	550 120	558 627
Fastigheter, antal	59	58	59	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	39 665	37 740	35 735	34 538
Uthyrningsgrad, %	92	93	92	91
Överskottsgrad, %	73	75	76	75
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	–	5 716
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	1 252	–	–
Investeringar i egna fastigheter, mkr	786	676	585	800
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	2,3	1,4	1,5	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	3,8	4,1	4,3	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,6	3,1	4,0	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,3	5,0	6,8
Belåningsgrad, %	31,1	32,9	38,6	40,7
Skuldkvot, ggr	10,3	11,2	11,9	11,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,6	0,8	0,8
Soliditet, %	56,5	54,7	49,3	47,8
Eget kapital, mkr	23 611	21 223	18 028	16 913
Avkastning på eget kapital, %	10,4	16,3	6,4	20,5
Avkastning på totalt kapital, %	7,8	10,6	4,6	13,5
Substansvärde, mkr	22 917	21 185	18 272	17 056
Substansvärde per aktie, kr	32 317	29 876	25 767	24 053
Förändring substansvärde per aktie, %	8,2	15,9	7,1	22,8
Övriga nyckeltal				
Medelantal anställda	93	86	87	87

Härledning av alternativa nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2022	2021
Hyresintäkter, mkr	1 725,6	1 623,7
Fastighetskostnader, mkr	–474,4	–411,2
Driftöverskott, mkr	**1 251,2**	**1 212,5**
Överskottsgrad, %	73	75

Substansvärde	2022	2021
Utgående eget kapital, mkr	23 610,5	21 223,1
Återläggning av derivatskuld, mkr	–873,7	–47,3
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	180,0	9,8
Substansvärde, mkr	**22 916,8**	**21 185,5**
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	32 317	29 876

Finansiella risker

Belåningsgrad	2022	2021
Räntebärande skulder, mkr	12 635,0	12 685,0
Avdrag likvida medel, mkr	–281,5	–254,3
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr	*12 353,5*	*12 430,7*
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	39 665,0	37 740,4
Belåningsgrad, %	**31,1**	**32,9**

Räntetäckningsgrad	2022	2021
Förvaltningsresultat, mkr	958,6	924,5
Återläggning av räntenetto, mkr	213,9	215,4
Justerat förvaltningsresultat, mkr	*1 172,5*	*1 139,9*
Räntetäckningsgrad, ggr	**5,5**	**5,3**

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 118 of 123.

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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 119 of 123.

20230523005397

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).

Finansnettp, 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 räntereglerings-tidpunkt 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 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: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 120 of 123.

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 2023	29 mars 2023
Halvårsrapport 2023	juli 2023
Bokslutskommuniké 2023	februari 2024
Års- och hållbarhetsredovisning 2023	mars 2024

Foto: Jonas Malmström (sid. 3, 5, 15, 24, 29, 31, 32, 34, 51, 111), Emil Fagander (sid. 5, 6, 27, 35, 48, 64, 99), Michael Lasanta (sid. 6, 11, 12, 16, 49, 59), Walk the Room (sid. 8, 45, 46, 54), Fredrik Augustsson (sid. 7, 22, 104, 105), Åke E:son Lindman (sid. 25, 29, 30, 116), Daniel Camerini (sid. 26), Mikael Strindhed (sid. 27), Gustav Kaiser (sid. 29), Lars Clason (sid. 29, 30, 38, 58), Wingårdhs Arkitekter (sid. 30), Gonzalo Irigoyen (sid. 33), Adam Mørk (sid. 36, 55), Henning Larsen Architects (sid. 44), Industriromantik (sid. 46), Lennart Johansson (sid. 47), Michelle Snögren (sid. 53), Bergslagsbild (sid. 114).

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

TeamEngine Document E-Sign ID: 145ECD03-6881-42A1-8B7A-A6C1C861518B. Page 121 of 123.

20230523005598

humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN