

Bokslutskommuniké

Januari–december 2025

Hyresintäkter

2 047 mkr

Jan–dec 2024: 1 978 mkr.

Förvaltningsresultat

1 041 mkr

Jan–dec 2024: 1 036 mkr.

Året i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–december 2024 såvida inget annat anges.)

- Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 2 047 mkr (1 978).
- Den totala uthyrningen under året uppgick till 39 200 kvm (26 400), vilket motsvarar en årshyra om 160 mkr (160).
- Driftöverskottet ökade med 2 procent och uppgick till 1 487 mkr (1 452).
- Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 76 procent (76).
- Förvaltningsresultatet låg i linje med föregående år och uppgick till 1 041 mkr (1 036).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 42 487 mkr (39 090). Värdeförändringen uppgick till 401 mkr (180), vilket är en ökning med 1,0 procent (0,5) sedan räkenskapsårets början.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 gånger (4,2). Belåningsgraden uppgick till 34 procent (31). Skuldkvoten uppgick till 9,2 gånger (8,7). Förändringen av nyckeltalen beror främst på förvärvet av Fenix Stockholm.
- Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 165 mkr (164), att utbetalas i maj.

Händelser under året

- Under våren 2025 bekräftades Humlegårdens rating, BBB+ av S&P Global Ratings. Utsikterna justerades från positiva till stabila, en förändring med minimal påverkan.
- I januari 2025 förvärvades fastigheten Fenix i Hagastaden.
- I oktober 2025 tecknade Socialstyrelsen avtal avseende lokaler om 17 600 kvm i Greenhouse i Solna strand.

Om Humlegården 2025

Humlegården är ett fastighetsbolag inom länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp.

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj. Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. På Humlegården strävar vi efter att utveckla hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Det skapar vi genom en aktiv fastighetsförvaltning och utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion samt utveckling av befintliga fastigheter.

Antal fastigheter	61
Fastighetsvärde, mkr	42 487
Hyresvärde ¹⁾ , mkr	2 391
Uthyrbar area, tkvm	564
Antal anställda	97

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

VD-kommentar

Trots ett alltmer osäkert geopolitiskt läge och långsam konjunkturutveckling fortsätter Humlegårdens affärsmodell att leverera ett starkt resultat. I en alltmer polariserad kontorsmarknad är efterfrågan på premiumkontor hög, och för många kunder är kontoret ett strategiskt verktyg för att attrahera och behålla talang.

De senaste åren har inneburit utmaningar för affärsklimat och beslutsfattande, såväl globalt som lokalt. I skrivande stund är det geopolitiskt fortfarande mycket som står på spel, men i den svenska ekonomin syns tecken på återhämtning. Stockholms Handelskammare rapporterar att stämningssläget i Stockholms näringsliv som helhet nu är starkare än normalt, och även hushållen signalerar en ökad framtidstro. Läget på arbetsmarknaden är fortfarande svagt, men tecken syns på förbättring. De ljusare konjunkturutsikterna har efter sommaren börjat avspeglas på både kontors- och transaktionsmarknaden i Stockholm, som varit avvaktande under en lång period. Kontorsmarknaden är dock mer polariserad nu, och efterfrågan är störst inom det övre kvalitetssegmentet, där läge, standard och servicenivå spelar en allt större roll. Det passar Humlegården väl.

Fortsatt starka nyckeltal och finansiell styrka

Vi är en aktiv fastighetsägare, med stort fokus på att kontinuerligt utveckla vår fastighetsportfölj för att säkerställa att vi håller oss relevanta och möter efterfrågan på bästa sätt. Tack vare detta kan vi se tillbaka på ännu ett år då vi bibehåller starka nyckeltal, stabil utveckling av förvaltningsresultatet, och en ökning av driftnettot med 2 procent jämfört med föregående år. Vi visar en positiv nettouthyrning om 10 mkr under året, och lyckas bibehålla kundavtal med ett kontraktsvärde om 848 mkr genom att förlänga, omförhandla och flytta inom beståndet, motsvarande 280 mkr i årsvärde.

Vid årsskiftet uppgick fastigheternas marknadsvärde till 42,5 mdkr. Värdeförändringar uppgår till +0,4 mdkr för helåret 2025 vilket motsvarar en ökning om cirka 1,0 procent. Vårt långsiktiga substansvärde per aktie uppgick till 33 262 kr, en förändring med +4,3 procent för helåret 2025. Under den senaste femårsperioden har substansvärdet ökat i genomsnitt 5,5 procent per år, vilket är något under vårt långsiktiga mål om 6,0 procent. Om vi ser över den senaste tioårsperioden har vår substansvärdestillväxt varit i genomsnitt 11,7 procent per år.

Finansiell stabilitet, förtroende bland kreditgivarna och en stark rating fortsätter att vara viktiga grundpelare för Humlegården. Under våren bekräftade S&P Global Ratings Humlegårdens rating, BBB+. Utsikterna justerades från positiva till stabila, främst till följd av en måttlig ökning av skuldsättningen i samband med strategiska förvärv och en mer försiktig marknadssyn för kontor. Den justerade ratingen har inte påverkat Humlegårdens kreditmarginaler, och vi handlas fortsatt nära aktörer med rating A-.

I maj lämnade Humlegården för första gången en utdelning till våra ägare, 164 mkr motsvarande 232 kr per aktie.

Stockholm – en stad med stor potential

Stockholm är en av Europas mest dynamiska tillväxtmotorer och har fått internationell uppmärksamhet för sin innovationskraft och entreprenörsdrivna ekonomi. Faktum är att Stockholmsregionen är Nordens ledande lokaliseringsplats för huvudkontor – över hälften av de globala företagen på Forbes Global 2000, som omfattar världens största företag, har valt att etablera sitt regionala huvudkontor i Stockholm. Huvudkontor kan ses som naven för företagets globala och regionala aktivitet, och antalet huvudkontor ger en bra bild av vilken roll regionen spelar i världsekonomin. Det är därför en oerhört viktig insikt att Stockholm ständigt måste utvecklas



Anneli Jansson, Vd Humlegården. Foto: Emil Fagander

för att bibehålla den här positionen, så att vi kan fortsätta attrahera nya företag och nya talanger till regionen. Här har själva utformningen av kontor och platser en viktig roll att spela för Stockholms dragningskraft på företag och människor. Humlegårdens affärsmodell handlar i grund och botten om att utveckla kontor som ökar Stockholms attraktionskraft långsiktigt – plats för plats, kvarter för kvarter.

Kontoret som strategisk tillgång

Kontorets roll har förändrats snabbt de senaste åren. Det är inte längre bara en arbetsplats, utan en arena för företagskultur, innovation och samarbete. För många av våra kunder är kontoret idag deras viktigaste strategiska verktyg för att attrahera och behålla talang. Genom att tänka och agera som en strategisk partner kan vi nu aktivt möta organisationer som söker kontor som lyfter verksamheten, stärker deras identitet och skapar stolthet.

Mer värde på mindre yta

Kundernas lokalbehov förändras också. Färre vill ha stora kontor, men fler vill ha bättre kontor. Vi har därför fortsatt utveckla vår idé om att kunna ”hyra mindre men få mer” – där gemensamma funktioner, flexibla ytor och bättre service ökar värdet för varje kvadratmeter. Vi har länge arbetat med att skapa ett bestånd av A-fastigheter och en förstklassig service för våra kunder. Det ligger i linje med vårt nya kundlöfte: Vi skapar premiumkontor för ett modernt arbetsliv, med kvalitet som märks och service som känns. Det betyder att våra fastigheter på alla våra platser ska uppfattas som ”premium” – med avseende på funktion, materialval och servicenivå. På våra kontor ska människor trivas och lokalerna ska verkligen stödja verksamheten på bästa sätt

Origo som ligger i mötet mellan Solna och Sundbyberg är ett tydligt exempel på detta. Huset har snabbt blivit en destination där företag väljer att etablera sig för att det erbjuder mer än vad traditionella kontor kan ge: gemensamma mötesytor, välkomnande lounge, service som förenklar vardagen och en atmosfär som inspirerar. Vi ser att kunder som flyttar hit ökar sin närvaro på kontoret – ett tydligt kvitto på att vårt koncept ligger rätt i tiden.

Vi pratar mycket om kontoret som våra kunders verktyg för att attrahera och behålla talang. Det gäller förstås även oss själva, och därför har vi satsat på att göra ett riktigt attraktivt kontor för våra egna medarbetare i T-House vid Engelbrektsplan. Här kombineras arkitektur, funktion och service i en miljö som många av våra kunder låter sig inspireras av. Vi delar vår egen samlingsyta med kunder och gäster vilket skapat en semipublik plats med en härlig energi – lite att jämföra med köket som samlingspunkt på festen. Vi stortrivs, det fungerar väldigt bra för våra behov och vi är stolta över känslan som skapas.

Framflyttade positioner

Under året har vi flyttat fram våra positioner inom många områden. Ett exempel är den största kontorsuthyrningen i Sverige under 2025, då Socialstyrelsen tecknade avtal om cirka 17 600 kvm kontor i Greenhouse i Solna strand – ett kvitto på att vi möter dagens höga krav på flexibla och genomtänkta arbetsmiljöer. Ett annat exempel är förvärvet av Fenix i Hagastaden i början av året, där vi stärkte vår närvaro i ett av Stockholms mest eftertraktade kontorslägen.

I city utgör Engelbrektsplan ett av våra viktigaste kluster där vi under flera års tid drivit ett utvecklingsarbete för att ytterligare förstärka platsens attraktivitet. Under 2025 stod det klart att livsstilsvarumärket Singular Society etablerar en flaggskeppsbutik här, samt att T-House får ytterligare en högklassig restaurang i form av den nya bistron Leche Negra.

Människorna bakom fastigheterna

Jag är stolt över våra medarbetare på Humlegården som lever våra värderingar och är dedikerade, ansvarstagande, modiga och nyfikna. Vår vision säger att vi ska vara ”Kundernas självklara val och branschens förebild”. Den ger riktning, inspiration och hjälper oss att prioritera rätt även när tempot är högt och utmaningarna många.

Med engagerade medarbetare, långsiktiga ägare och nära kundrelationer står vi väl rustade att fortsätta utveckla vår verksamhet och skapa värde för ägare och kunder. Ett stort tack till alla som är med och bidrar på vår resa. Tillsammans skapar vi hållbara miljöer där människor och företag kan växa.

Stockholm i februari 2026

Anneli Jansson
Verkställande direktör



Socialstyrelsen flyttar till Greenhouse i Solna strand. Foto: Emil Fagander

Resultatutveckling

Januari–december 2025

1 487 mkr

Driftöverskott.

76%

Överskottsgrad i jämförbart bestånd.

Finansiell översikt

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	2 047	1 978
Uthyrningsgrad, %	90	91
Driftöverskott	1 487	1 452
Överskottsgrad, %	73	73
Förvaltningsresultat	1 041	1 036
Värdeförändring fastigheter	401	180
Värdeförändring derivat	-128	-30
Resultat före skatt	1 314	1 186
Periodens resultat	1 038	942
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33 262	31 878
Förändring substansvärde per aktie, %	4,3	4,4
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	36 800	35 261
Förändring substansvärde per aktie, %	4,4	4,4

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 2 047 mkr (1 978). I jämförbart bestånd var intäkterna i nivå med föregående år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2025 uppgick till 90 procent (91), inklusive tecknade men inte tillträdde hyresavtal. Den totala uthyrningen under året uppgick till 39 200 kvm (26 400), vilket motsvarar en årshyra om 160 mkr. Sammanlagt har hyresavtal omförhandlats motsvarande 63 mkr i årshyra med ett totalt kontraktsvärde om 229 mkr. Totalt uppgår omförhandlingar, förlängningar och flytt inom beståndet till ett sammanlagt kontraktsvärde om 848 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 560 mkr (526) och ökningen förklaras främst av förvärvet av fastigheten Fenix Stockholm (Skålen 30) i Hagastaden.

Driftöverskottet ökade totalt med 2 procent och uppgick till 1 487 mkr (1 452). I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1 procent jämfört med föregående år. Överskottsgraden uppgick totalt till 73 procent (73). För jämförbart bestånd uppgick överskottsgraden till 76 procent (76).

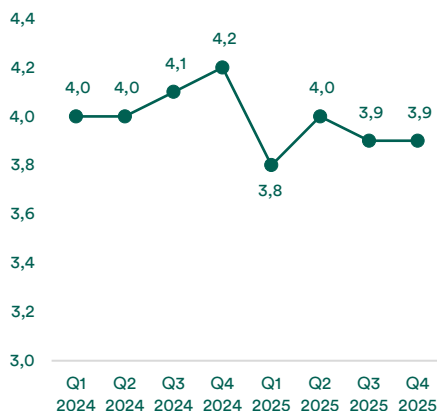
Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 45 mkr (45).

3,9 ggr

Räntetäckningsgrad för helåret 2025.

Räntetäckningsgrad (ggr)



Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -382 mkr (-343). Finansiella kostnader ökade jämfört med föregående år på grund av ökade räntekostnader i och med fastighetsförvärv. Koncernens snittränta ökade till 2,8 procent (2,5) vid utgången 2025, främst som en konsekvens av något högre marknadsräntor vid refinansieringstillfällen. Räntetäckningsgraden för 2025 uppgick till 3,9 gånger (4,2). Läs mer under Finansiering, sidorna 9–10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 0,5 procent och uppgick till 1 041 mkr (1 036).

Värdeförändring

Fastigheternas värdeförändring uppgick till 401 mkr (180), vilket motsvarar en värdeförändring om 1,0 procent (0,5) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 7. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -128 mkr (-30).

Skatt

Årets skatt uppgick till -276 mkr (-244). Aktuell skatt uppgick till -114 mkr (-96) och resterande del utgörs av uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Årets resultat uppgick till 1 038 mkr (942).

Kassaflöde

Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 790 mkr (1 148). Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -3 015 mkr (-743) och finansieringsverksamheten motsvarighet uppgick till 1 922 mkr (21).

Utveckling av substansvärde

Aktuellt substansvärde uppgick till 36 800 kr per aktie, vilket är en ökning med 4,4 procent sen räkenskapsårets början.

Vid beräkning av Aktuellt substansvärde görs justering för bedömd verklig uppskjuten skatt. Verklig uppskjuten skatt för fastigheter bedöms uppgå till 5 procent.

Långsiktigt substansvärde uppgick till 33 262 kr per aktie, vilket är en ökning med 4,3 procent sedan räkenskapsårets början. Långsiktigt substansvärde avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

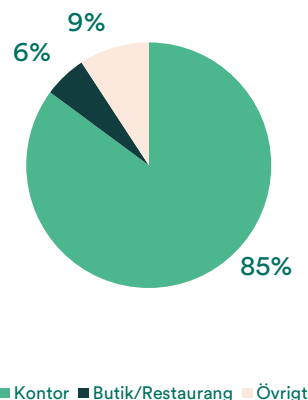
Resultatutveckling juli-december 2025

(Jämförelsetalen avser perioden juli-december 2024)

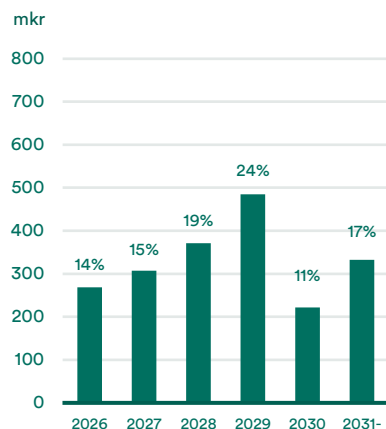
Intäkterna ökade med 3 procent och uppgick till 1 012 mkr (979). Fastighetskostnaderna uppgick till 269 mkr (250) och sammantaget uppgick driftöverskottet till 743 mkr (729). Överskottsgraden uppgick totalt till 73 procent (74). Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -196 mkr (-168) och förvaltningsresultatet uppgick till 515 mkr (531). Värdeförändringen för andra halvåret var positiv och uppgick till 144 mkr, vilket motsvarar en ökning med 0,3 procent. Skatt uppgick till -141 mkr (-164) och resultatet för perioden uppgick till 586 mkr (582).

Våra fastigheter

Hyresvärde¹⁾ per lokaltyp



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

Diversifierad och kreditvärdig kundbas

Humlegården är en aktiv fastighetsägare. Vårt mål är att erbjuda en kundupplevelse utöver det vanliga. Genom en attraktiv produkt, ett flexibelt erbjudande, en hög servicenivå samt en nära kunddialog och kontinuerlig utveckling av våra fastigheter skapar vi attraktiva miljöer som stödjer våra kunders verksamheter.

Humlegården har cirka 450¹⁾ kunder, varav de tio största hyresgästerna står för 33 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 31 december 2025. Kontraktsportföljen består av en diversifierad och kreditvärdig kundbas. En spridning av branscher och kundstorlek minskar risken för vakanser och hyresförluster. Hyresvärdet per 31 december 2025 uppgick till 2 391¹⁾ mkr (2 170). Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 3,6 år (3,8).

Uthyrning och omförhandling

Vårt fokus på att bli valda och omvalda är fortsatt centralt, och under 2025 har vi genomfört flera framgångsrika nyuthyrningar, omförhandlingar och förlängningar. I oktober stod det klart att Socialstyrelsen valt att etablera kontor om cirka 17 600 kvm i Greenhouse (Päronet 8) i Solna strand, med inflyttning under våren 2027. Affären är den största kontorsuthyrningen i Sverige under 2025 och den tredje största uthyrningen i Humlegårdens historia. Origo, beläget i mötet av Solna och Sundbyberg, har välkomnat flera nya kunder under året, däribland Unilever och BCD Travel. Bland de större omförhandlingarna i våra fastigheter i Solna märks United Spaces, som hyr cirka 2 800 kvm i Grow på Elektrogatan och Trafikverket som hyr lokaler om 1 600 kvm på Solna strandväg. I Södra Hagalund har Scandinavian Biopharma valt att utöka sina lokaler och hyr nu drygt 1 200 kvm.

I Hagastaden har Evolvit tecknat avtal avseende lokaler om cirka 500 kvm på Hälsingegatan 38 och Nordr har flyttat in i lokaler om cirka 570 kvm på Hälsingegatan 40. Bland de kunder som valt att förlänga sina avtal återfinns Stockholms

kommun som hyr drygt 2 400 kvm i Bilpalatset. I samma fastighet har även en omförhandling ägt rum med Riksrevisionen, som hyr lokaler om cirka 4 080 kvm.

I innerstaden har cirka 630 kvm på Birger Jarlsgatan 28 hyrts ut till livsstilsvarumärket Singular Society. Under hösten stod det även klart att T-House vid Engelbrektsplan får ytterligare en restaurang i form av Leche Negra som slår upp portarna våren 2026. Flera omförhandlingar och förlängningar har ägt rum även i våra fastigheter i city, däribland CAIA Cosmetics som hyr cirka 700 kvm på Biblioteksgatan 29. På Engelbrektsplan 2 har Redito expanderat och hyr nu cirka 580 kvm och i T-House har Sagax visat oss förnyat förtroende. På Kungsholmen har Nordnet expanderat och hyr nu över 7 700 kvm på Alströmergatan 39.

Värdeskapande genom projekt

Vi skapar värde genom att utveckla fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser, där vi ser en långsiktig attraktivitet och en möjlighet att skapa ett starkt kunderbjudande. Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade. För närvarande pågår arbetet med tre större projekt, Duoliten (Bremen 4) på Gärdet samt Origo (Stenhöga 5) och Greenhouse (Päronet 8) i Solna. Vid Norrmalmstorg pågår en större lokalanpassning för DNB Carnegie (Styrpinnen 19) och i Hagastaden sker en modernisering och utveckling av delar av Bilpalatset (Härden 16).

Vi arbetar även aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som kan startas inom den kommande 10–15-årsperioden. Bland dessa återfinns markanvisningarna Klara City View intill Centralstationen samt Ribosomen och Bivium House i Hagastaden.

Läs mer på humlegarden.se/projekt.

1,0%

Värdeförändring fastigheter.

4,5%

Genomsnittligt direktavkastningskrav.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Fastigheternas marknadsvärde fastställs genom externvärderingar två gånger per år. Per 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet till 42 487 mkr (39 090). Värdeförändringen uppgick till 401 mkr (180), en ökning med 1,0 procent (0,5) sedan räkenskapsårets början. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 397 mkr (180). Värdeförändringen för andra halvåret uppgick till 144 mkr (309) vilket motsvarar 0,3 procent (0,8). Värdeförändringen på helårsbasis kan till stor del hänföras till transaktion och projekt. Fastighetsbeståndet har värderats vid årsskiftet med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,5 procent (4,5).

Transaktioner

I januari 2025 förvärvades fastigheten Fenix Stockholm (Skålen 30) i Hagastaden, ett av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. Fenix Stockholm kännetecknas av kvalitativa lokaler med internationell atmosfär, ett starkt servicekoncept och hög ESG-profil. Den totala uthyrningsbara kontorsytan sträcker sig över drygt 18 000 kvm och fastigheten är fullt uthyrd.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr	
Marknadsvärde 2024-12-31	39 090
+/- Transaktioner och investeringar	3 000
+/- Realiserade värdeförändringar	397
Marknadsvärde 2025-12-31	42 487

Fastighetsbestånd per segment, 2025-12-31

	Förvaltning ¹⁾	Projekt ²⁾	Totalt
Antal fastigheter	49	12	61
Marknadsvärde, mkr	37 284	5 203	42 487
Andel av marknadsvärde, %	88	12	100

¹⁾ Utvecklingsfastigheter Hagalund ingår i segmentet Förvaltningsfastigheter.

²⁾ Avser projektklassade fastigheter.

Hållbarhet

”Humlegårdens ambition om att bidra till en hållbar utveckling genomsyrar både vår strategi och verksamhet”

100%

Andel miljöcertifierade förvaltningsfastigheter.

100%

Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering.

Vår hållbarhetsstrategi

Vår ambition om att bidra till en hållbar utveckling genomsyrar vår strategi och verksamhet. Humlegårdens hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre övergripande principer:

- Vi ska skapa förutsättningar som gör det enklare att bidra till en hållbar utveckling.
- Vi ska begränsa vår påverkan för att minska resursanvändningen i hela värdekedjan.
- Vi ska driva utvecklingen mot nya hållbara tankesätt och innovationer tillsammans med våra samarbetspartners.

Riktningen definieras i fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer samt Medarbetare. Strategin har en tydlig koppling till både FN:s Globala mål och Humlegårdens långsiktiga mål. Under året har strategin uppdaterats för att ytterligare förstärka kopplingen till våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

Läs mer om vår strategi: humlegarden.se/hallbarhetsstrategi

Händelser under året

Humlegården har haft fokus på flera viktiga hållbarhetsfrågor under året. Ett urval av genomförda aktiviteter:

- Solcellsanläggningar har installerats i två fastigheter, med en förväntad produktion om ca 170 MWh/år.
- En geoenergianläggning har installerats i fastigheten Päronet 6 i Solna, en satsning som beräknas minska energianvändningen i fastigheten med cirka 75 procent. Effekten för hela beståndet beräknas motsvara en minskning om cirka 2 procent.
- Åtta förvaltningsfastigheter har om- och nycertifierats enligt BREEAM In-Use, varav samtliga med betyget Very good, eller högre, på del 1.

- Fem cirkulära projekt har avslutats under året – tre lokalanpassningar för nya kunder samt en fasadrenovering och ett installationsprojekt.
- Initiativ för att stärka den biologiska mångfalden har genomförts vid tio fastigheter.
- Åtgärder för att minska effekter av klimatrisker har genomförts i elva fastigheter, till exempel installation av backventiler, fuktgivare för ställverk i källare samt förbättrad dränering av takterrasser.

Hållbarhetsmål och resultat

Humlegården har definierat tre långsiktiga mål, som bryts ner till årliga målsättningar. Nedan presenteras ett urval av våra mest centrala mål och hållbarhetsnyckeltal.

Hållbarhetsnyckeltal	Utfall 2025 ¹⁾	Utfall 2024	Mål 2030
Klimatpåverkan, kg CO ₂ e/kvm LOA	15,8	23,5	12,6
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp ²⁾	81	89	68
Cirkulärt genomförda projekt, % ³⁾	65	18	100
Hållbar finansiering, %	100	100	
Certifierade fastigheter, % av LOA ^{2,4)}	100	100	

EU-taxonomi	2025	2024
Förenlig omsättning, %	49	45
Förenliga kapitalutgifter, %	44	20
Förenliga driftsutgifter, %	47	41

¹⁾ Under 2025 har Humlegården uppdaterat sin klimatberäkning att inkludera fler utsläppsposter. Jämförelseåret 2024 har justerats.

²⁾ Förvaltningsfastigheter.

³⁾ Andel projektvolym överstigande 3 miljoner påbörjade tidigast 1 januari 2023, och avslutade senast 31 december 2025.

⁴⁾ Certifierade eller under certifiering.

En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning, läs mer på humlegarden.se/hallbarhetsrapporter.

Finansiering

”Humlegårdens starka finansiella position och det gynnsamma kreditmarknadsläget har möjliggjort attraktiva finansieringsvillkor”

BBB+

Stabila utsikter – S&P.

Rating och finansieringskällor

Under våren bekräftade S&P Global Ratings Humlegårdens starka kreditbetyg på BBB+. Utsikterna justerades från positiva till stabila, främst till följd av ökad skuldsättning i samband med förvärvet av Fenix Stockholm och en mer försiktig marknadssyn för kontor. Den starka kreditvärdigheten bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj, låga finansiella risk och starka ägare. Betyget möjliggör fortsatt fördelaktiga finansieringsmöjligheter med låga upplåningskostnader. Den justerade ratingen har inte påverkat Humlegårdens kreditmarginaler, och vi handlas fortsatt nära aktörer med rating A-.

Under 2025 har Humlegården varit fortsatt aktiva på obligationsmarknaden genom att emittera gröna obligationer om totalt 2 800 mkr till löptider mellan 3–5 år. Kreditmarginalerna har trendmässigt sjunkit. I november emitterades en obligation med en kreditmarginal om 0,88 procent, vilket är Humlegårdens lägsta kreditmarginal någonsin.

Finansiell ställning

Kreditmarknaden under 2025 kännetecknades av stabila fundamenta och god likviditet, bland annat till följd av att styrräntan sänktes till 1,75 procent vid slutet av året. Kreditmarginalerna låg nära historiska lägstanivåer och refinansieringsaktiviteten var stark, vilket speglar företagens goda tillgång till kapital. De flesta marknadsaktörer gör nu bedömningen att vi har nått en räntebotten.

Derivatportföljen¹ hade vid årsskiftet en nominell volym om 9 750 mkr, att jämföra med räntebärande skulder om cirka 15 047 mkr. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr.

Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 34 procent, vilket är en ökning med 3 procentenheter jämfört med föregående år, vilket främst beror på förvärvet av Fenix Stockholm. Täckta låneförfall kommande 12 månader uppgick till 364 procent. Sammantaget fortsätter Humlegården

därmed att stärka sin position och står finansiellt stabilt samt är väl rustat för kommande år.

Grön och hållbar finansiering

Hela Humlegårdens externa finansiering är sedan 2021 antingen grön eller hållbarhetslänkad. Humlegården har hållbarhetslänkade banklån samt kreditlöften och både ett hållbarhetslänkat samt ett grönt ramverk. Vi tillhör även en begränsad skara av nordiska bolag som emitterat obligationer under ett hållbarhetslänkat ramverk. Humlegårdens satsning på grön och hållbar finansiering bidrar till att bredda investerarbasen och tydliggöra Humlegårdens ambitiösa målsättningar på hållbarhetsområdet. Det ger Humlegården god tillgång till extern finansiering och konkurrensmässiga fördelar. Sammantaget ger detta investerare i obligationsmarknaden möjligheten att bidra till Humlegårdens omställning till klimatneutralitet.

¹ Humlegården använder nivå 2 av värderingshierarki för derivatportföljen.

² Den genomsnittliga räntan inkluderar effekt av räntekupong i derivat.

För mer information om det gröna ramverket och finansiell sammanställning, besök humlegarden.se/finansiell-information.

34%

Belåningsgrad.

9,2 ggr

Skuldkvot.

3,9 ggr

Räntetäckningsgrad för helåret 2025.

Finansiella nyckeltal

Finansiella risker och mål	Policy	2025-12-31	2024-12-31
Belåning			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	34	31
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13	9,2	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån rullande)	minst 2,0	3,9	4,2
Finansieringsrisk			
Kapitalbinding, år	minst 2,0	3,6	4,1
Låneförfall 12 mån, %	max 35	6	7
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	364	462
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	2,8	3,8
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	35	13
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Förfallostruktur kapital- och räntebindning

2025-12-31

Nominellt belopp (mkr)

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall ¹	Andel
	199			199	1%		
År 1		708	0	708	5%	5 225	35%
År 2		1 830	2 040	3 870	26%	1 850	12%
År 3		1 300	0	1 300	9%	1 100	7%
År 4		2 050	1 400	3 450	23%	2 050	14%
År 5 eller senare		1 950	3 598	5 548	37%	4 850	32%
Totalt	199	7 838	7 038	15 075	100%	15 075	100%

¹ Ränteförfall anges inklusive effekt från räntederivat.

Resultaträkning – koncernen

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jul-dec	2024 jul-dec
Hysesintäkter¹⁾	2 047	1 978	1 012	979
Driftskostnader	-233	-231	-110	-105
Underhållskostnader	-22	-25	-12	-10
Fastighetsskatt	-170	-151	-78	-74
Fastighetsadministration	-135	-119	-69	-61
Summa fastighetskostnader	-560	-526	-269	-250
Driftöverskott	1 487	1 452	743	729
Central administration	-45	-45	-22	-21
Övriga rörelsekostnader	-1	-11	-1	-
Finansiella intäkter	11	13	6	8
Finansiella kostnader	-393	-356	-202	-176
Räntekostnader leasingsskuld	-18	-18	-9	-9
Förvaltningsresultat	1 041	1 036	515	531
Värdeförändringar fastigheter	401	180	144	309
Värdeförändringar derivat	-128	-30	68	-94
Resultat före skatt	1 314	1 186	727	746
Aktuell skatt	-114	-96	-42	-37
Uppskjuten skatt	-162	-148	-99	-127
Periodens resultat	1 038	942	586	582
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	1 038	942	586	582
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 150 mkr (109) för perioden jan-dec 2025 och motsvarar 7 procent (6) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jul-dec	2024 jul-dec
Periodens resultat	1 038	942	586	582
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	7	-29	4	-4
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbest. pensionsplaner	-1	6	-1	1
Summa periodens övriga totalresultat	6	-23	3	-3
Periodens totalresultat	1 044	919	589	579
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	1 044	919	589	579
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR ¹⁾		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	42 487	39 090
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589	589
Derivat	166	301
Övriga anläggningstillgångar	20	6
Summa anläggningstillgångar	43 262	39 986
Omsättningstillgångar		
Derivat	42	35
Likvida medel	602	906
Summa omsättningstillgångar	902	1 231
SUMMA TILLGÅNGAR	44 164	41 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	23 751	22 872
Uppskjuten skatteskuld	4 019	3 856
Långfristiga räntebärande skulder	14 158	12 058
Övriga långfristiga skulder	739	740
Summa långfristiga skulder	18 916	16 654
Kortfristiga räntebärande skulder	889	883
Övriga kortfristiga skulder	608	808
Summa kortfristiga skulder	1 497	1 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 164	41 217

1) Redovisat värde av finansiella tillgångar som likvida medel, fordringar, leverörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Förändringar i eget kapital – koncernen

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 2024	0,7	2 021	19 931	21 952	-	21 952
Periodens resultat			942	942		942
Övrigt totalresultat			-23	-23		-23
Summa periodens totalresultat			919	919		919
Utgående balans 31 december 2024	0,7	2 021	20 850	22 872	-	22 872
Periodens resultat			1 038	1 038		1 038
Övrigt totalresultat			6	6		6
Summa periodens totalresultat			1 044	1 044		1 044
Utdelning			-164	-164	-	-164
Utgående balans 31 december 2025	0,7	2 021	21 729	23 751	-	23 751
	2025-12-31	2024-12-31				
Utestående antal aktier	709 119	709 119				

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys i sammandrag – koncernen

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jul-dec	2024 jul-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	1 487	1 452	743	729
Central administration	-45	-45	-22	-21
Övriga rörelsekostnader	1	-11	1	-
Ej kassaflödespåverkande poster	4	1	2	1
Erhållen ränta	11	13	6	8
Betald ränta	-377	-342	-210	-216
Betald skatt	-137	-161	-77	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	944	907	443	402
Nettoförändring av rörelsekapital	-154	241	-128	396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	790	1 148	315	798
Investeringsverksamheten				
Transaktioner och investeringar	-3 000	-742	-291	-509
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-15	-1	-13	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 015	-743	-304	-510
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	4 168	3 568	1 032	581
Amortering av lån	-2 082	-3 547	-1 136	-344
Utdelning	-164	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 922	21	-104	237
Periodens kassaflöde	-304	426	-93	525
Likvida medel vid periodens början	906	480	695	381
Likvida medel vid periodens slut	602	906	602	906

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster		Koncernen	
	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hysesintäkter	1 982	1 906	65	72			2 047	1 978
Fastighetskostnader	-502	-481	-58	-45			-560	-526
Driftöverskott	1 480	1 425	7	27			1 487	1 452
Central administration					-45	-45	-45	-45
Övriga rörelsekostnader					-1	-11	-1	-11
Finansnetto					-382	-343	-382	-343
Tomträttsavgälder					-18	-18	-18	-18
Förvaltningsresultat	1 480	1 425	7	27	-446	-416	1 041	1 036
Värdeförändringar fastigheter	200	233	201	-53			401	180
Värdeförändringar derivat					-128	-30	-128	-30
Resultat före skatt	1 680	1 658	208	-26	-574	-446	1 314	1 186
Skatt					-276	-244	-276	-244
Periodens resultat	1 680	1 658	208	-26	-850	-690	1 038	942

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster		Koncernen	
	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Marknadsvärde fastigheter, mkr	37 284	35 517	5 203	3 573			42 487	39 090
Överskottsgrad, %	75	75	11	38			73	73

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	185	185
Administrations- och försäljningskostnader	-227	-229
Rörelseresultat	-42	-44
Resultat från andelar i dotterföretag	130	1 315
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	551	519
Räntekostnader och liknande resultatposter	-597	-585
Resultat efter finansiella poster	42	1 205
Bokslutsdispositioner	401	55
Resultat före skatt	443	1 260
Aktuell skatt	-53	0
Periodens resultat	390	1 260

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	4	4
Materiella anläggningstillgångar	12	1
Finansiella anläggningstillgångar	21 327	17 414
Omsättningstillgångar	8 944	9 381
Summa tillgångar	30 287	26 800
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 733	8 508
Obeskattade reserver	37	56
Långfristiga skulder	14 290	12 183
Kortfristiga skulder	7 227	6 053
Summa eget kapital och skulder	30 287	26 800

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Externa räntebärande skulder ökade med 2 106 mkr under perioden och uppgick till 15 047 mkr (12 941). Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag. Årets förändring av räntebärande skulder har finansierat dotterbolagens investeringar.

Övrig information

Risker och riskhantering

Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa affärsmässiga risker. I års- och hållbarhetsredovisningen 2024 på sidorna 55-60 redogörs för de riskområden som styrelsen och företagsledningen har identifierat. Riskerna som redogörs för är relevanta för Humlegårdens verksamhet och delas upp mellan utvecklingsprojekt, fastighetsvärdering, fastighetsförvaltning, finansiering, miljö och hållbarhet samt övriga omvärldsrisker. I riskavsnittet beskrivs också hanteringen kring sociala förhållanden och personal samt mänskliga rättigheter och anti-korruption. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen 2024.

Säsongsvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal på grund av högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Redovisningsprinciper

Humlegården upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna rapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av års- och hållbarhetsredovisningen 2024.

Fastighets- och ägarförteckning

Aktuell fastighetsförteckning och ägarförteckning finns på humlegarden.se/fastighetsfor-teckning och humlegarden.se/agare.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser att rapportera.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 19 februari 2026

Anders Grånäs
Ordförande

Lars Hallkvist
Styrelseledamot

Tua Holgersson
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Åsa Röhs
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter area, kvm	564 468	541 257
Fastigheter, antal	61	60
Fastigheter marknadsvärde, mkr	42 487	39 090
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	90	91
Överskottsgrad, %	73	73
Investeringsverksamheten		
Transaktioner och investeringar, mkr	3 000	742
Finansrelaterade nyckeltal		
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,8	3,8
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,6	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,2
Belåningsgrad, %	34	31
Skuldkvot, ggr	9,2	8,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6
Soliditet, %	54	56
Eget kapital, mkr	23 751	22 872
Avkastning på eget kapital, %	4,5	4,2
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	3,7
Långsiktigt substansvärde, mkr	23 586	22 605
Långsiktigt substansvärde per aktie, sek	33 262	31 878
Förändring Långsiktigt substansvärde per aktie, %	4,3	4,4
Aktuellt substansvärde, mkr	26 096	25 005
Aktuellt substansvärde per aktie, sek	36 800	35 261
Förändring Aktuellt substansvärde per aktie, %	4,4	4,4
Övriga nyckeltal		
Antal anställda	97	96

¹⁾ Inklusive tecknade men inte tillträdde hyresavtal

Härledning av nyckeltal

Humlegården presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om bolagets ställning och resultat. För mer information om hur vi definierar våra nyckeltal, besök humlegarden.se/definitioner.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hysesintäkter, mkr	2 047	1 978
Fastighetskostnader, mkr	-560	-526
Driftöverskott, mkr	1 487	1 452
Överskottsgrad, %	73	73
Långsiktigt substansvärde	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Utgående eget kapital, mkr	23 751	22 872
Återläggning av derivattillgång, mkr	-208	-336
Uppskjuten skatt på derivattillgång, mkr	43	69
Långsiktigt substansvärde, mkr	23 586	22 605
Antal aktier	709 119	709 119
Långsiktigt Substansvärde per aktie, kr	33 262	31 878
Aktuellt substansvärde	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Utgående eget kapital, mkr	23 751	22 872
Återläggning av derivattillgång, mkr	-208	-336
Återläggning redovisad uppskjuten skatt, mkr	4 019	3 856
Återläggning bedömd uppskjuten skatt, 5%, mkr	-1 466	-1 387
Aktuellt substansvärde, mkr	26 096	25 005
Antal aktier	709 119	709 119
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	36 800	35 261

Finansiella risker

Belåningsgrad	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Räntebärande skulder, mkr	15 047	12 941
-Avdrag likvida medel, mkr	-602	-906
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>14 445</i>	<i>12 035</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	42 487	39 090
Belåningsgrad, %	34	31
Räntetäckningsgrad	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Förvaltningsresultat, mkr	1 041	1 036
Återläggning av räntenetto, mkr	365	325
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>1 406</i>	<i>1 361</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,2

Humlegården Fastigheter AB (publ)
Box 5182, 102 44 Stockholm | Besök: Engelbrektsplan 1
Telefon: 08-678 92 00 | humlegarden.se
Organisationsnummer: 556682–1202 | Styrelsens säte: Stockholm



Kontakt

Anneli Jansson, Vd

Tel: 08-678 92 01

E-post: anneli.jansson@humlegarden.se

Mikael Andersson, CFO

Tel: 08-678 92 19

E-post: mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt, Marknads- och kommunikationschef

Tel: 08-678 92 35

E-post: madeleine.castenvik@humlegarden.se