HUMLEGÅRDEN

25

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

Innehåll

Inledning

Om Humlegården 3
Händelser under året 4
Vd har ordet 6
Humlegården som investering 9
Strategi 10

Verksamheten

Attraktiva kontor 13
Stark kundbas 16
Stabil finansiell position 19
Fokus på hållbarhet 20

Hållbarhetsrapport

Innehåll 24
Allmänna upplysningar 25
Miljöupplysningar 31
Upplysningar enligt EU-taxonomin 35
Sociala upplysningar 42
Styrningsrelaterade upplysningar 47

Finansiella rapporter

Innehåll 50
Förvaltningsberättelse 51
Risker och riskhantering 54
Räkningar 60
Noter 68
Årsredovisningens undertecknande 82
Revisionsberättelse 83

Styrning

Bolagsstyrningsrapport 87
Revisorns yttrande 89
Ägarstruktur 90
Styrelse 91
Företagsledning 92

Övrigt

Fastighetsförteckning 94
Flerårsöversikt 99
Definitioner 101
Kontaktinformation 103

Framsida: Fastigheten Greenhouse i Solna strand.

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

Antal anställda
97
2024: 96

Antal fastigheter
61
2024: 60

Fastighetsvärde
42,5 mdkr
2024: 39,1 mdkr

Uthyrningsbar yta
564 000 kvm
2024: 541 000 kvm

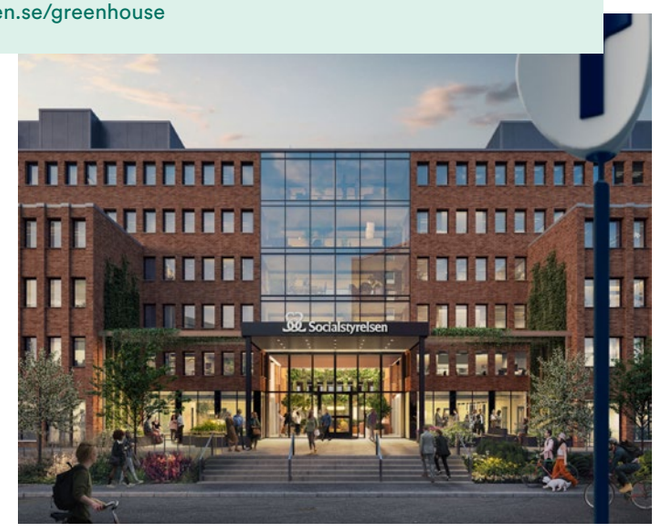
T-House vid Engelbrektsplan.

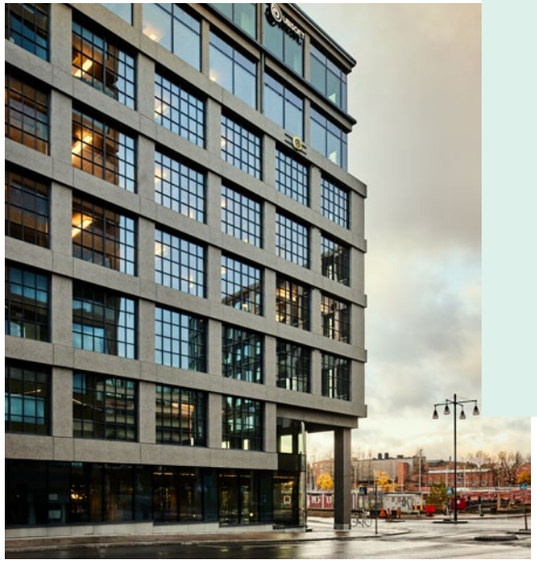
Händelser under året

Socialstyrelsen till Solna strand – årets största kontorsuthyrning i Sverige

I oktober 2025 stod det klart att Humlegårdens satsning Greenhouse på Korta gatan 10 i Solna blir ny hemvist för Socialstyrelsen. En befintlig byggnad har moderniserats med ett stort fokus på återbruk. Resultatet är moderna kontor i en miljö som bjuder på såväl puls och energi som avkoppling och fokus och där grönskan är ständigt närvarande. Socialstyrelsen har tecknat ett 6-årigt avtal avseende lokaler som sträcker sig över cirka 17 600 kvm, med inflyttning våren 2027. Affären är den största kontorsuthyrningen i Sverige under 2025 och den tredje största uthyrningen i Humlegårdens historia.

Läs mer på humlegarden.se/greenhouse





Humlegården stärker närvaron i Hagastaden

I februari 2025 förvärvade Humlegården kontorsfastigheten Fenix Stockholm (Skålen 30) i Hagastaden. Den totala uthyrningsbara kontorsytan sträcker sig över drygt 18 000 kvm och fastigheten är idag fullt uthyrd. Atmosfären präglas av en kombination av internationell och industriell känsla. Här erbjuds moderna kontorslokaler, service utöver det vanliga, mötes- och konferensytor samt restaurang och takterrass.

Läs mer på humlegarden.se/fenix

Kontor med kontraster på Gärdet

På Tegeluddsvägen 21, strax intill Gärdets tunnelbanestation, finner du Duoliten. En plats där kontrasterna skapar helheten, endast fem minuter från city. Här möts det urbana och det naturnära, puls och paus, ett ståtligt yttre och ett välkomnande inre. Under 2025 påbörjades en omfattande utveckling av byggnaden, där kontorslokalerna uppgraderas och gemensam service såsom mötes- och konferensrum, gym och restaurang tillförs.

Läs mer på humlegarden.se/duoliten

Historien sätter tonen i Bilpalatset

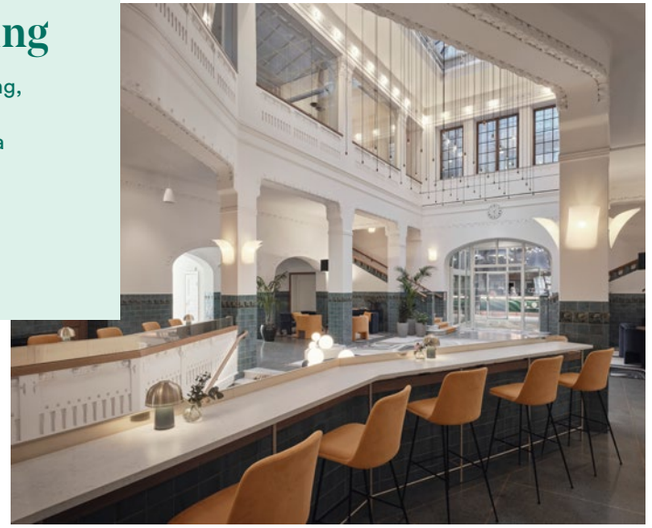
Bilpalatset är en plats vars historia tar sin början redan på 1920-talet, då ”Automobilpalatset” slog upp portarna till det som då var Europas största garage. Hela sex våningar med service som bilverkstäder, bensinstationer, reservdelsförsäljning, gummiverkstad och försäljning av bilar. Sedan 1970-talet har fastigheten främst huserat kontor. Under 2025 påbörjades en satsning där den industriella karaktären återskapas och moderna kontor kombineras med grönskande mötesplatser och ett tillskott av service.

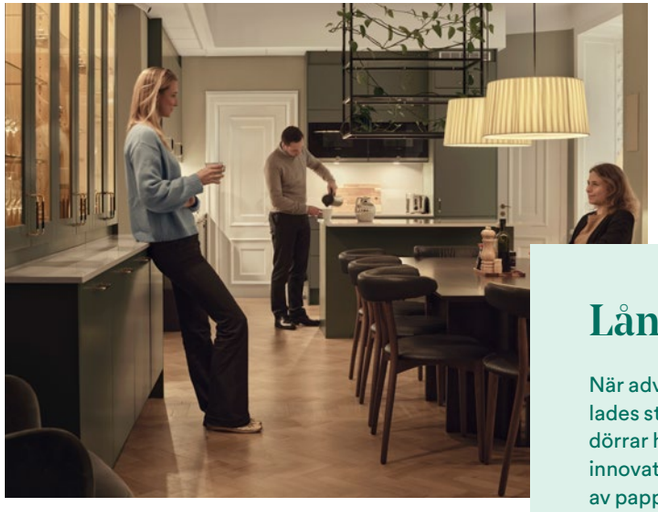
Läs mer på humlegarden.se/bilpalatset

Humlegården behåller stark rating

Under 2025 bekräftade S&P Global Ratings Humlegårdens rating, BBB+ med stabila utsikter. Betyget speglar Humlegårdens högkvalitativa kommersiella fastigheter i attraktiva lägen och solida finansiella position med låg belåning, stark räntetäckningsgrad och låg skuldkvot.

Läs mer på humlegarden.se/kreditvardighet





Långsiktighet i fokus hos Kane

När advokatfirman Kane skulle flytta till nya lokaler på Engelbrektsplan 2 lades stort fokus på cirkularitet i utformningen av kontoret. Gamla originaldörrar har bevarats och nya material har valts omsorgsfullt med stor andel innovativa och förnybara råvaror, såsom isolering av hampa och reglar av papp. Resultatet är ett kontor som inte bara fungerar här och nu, utan också är byggt med tanke på framtiden.

Läs mer på humlegarden.se/kane

Starka nyckeltal och framflyttade positioner för Humlegården

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 stämningsläget 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.

> Efterfrågan är störst inom det övre kvalitetssegmentet, där läge, standard och servicenivå spelar en allt större roll. Det passar Humlegården väl.

Anneli Jansson, vd på Humlegården

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 företagens 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 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.

Hyresintäkter

2 047 mkr

2024: 1 978 mkr

Förvaltningsresultat

1 041 mkr

2024: 1 036 mkr

Långsiktigt substansvärde

23,6 mdkr

2024: 22,6 mdkr

Andel grön finansiering

100%

2024: 100%

Greenhouse i Solna strand.

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 mars 2026

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Humlegården som investering

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

Fyra anledningar att investera i Humlegården:

1. Attraktiva kontor

En välpositionerad fastighets- och projektportfölj i Stockholms bästa lägen.

Uthyrningsbar yta

564 tkvm

Antal fastigheter

61 st

2. Stark kundbas

En diversifierad och kreditvärdig kundbas och väl spridda förfall i kontraktsportföljen.

Antal kunder

450 st

Hyresvärde

2,4 mdkr

3. Stabil finansiell position

En stark finansiell ställning med fokus på kassaflöde, stark rating och långsiktiga ägare.

Belåningsgrad

34 %

Rating (S&P)

BBB+

4. Fokus på hållbarhet

En tydlig hållbarhetsambition genomsyrar verksamheten och bolagets långsiktiga mål.

Andel miljöcertifierad LOA

100 %

Grön finansiering

100 %

Vår väg framåt: vision, strategi och värdeskapande

På Humlegården strävar vi efter att på bästa sätt underlätta våra kunders vardag – så att de kan fokusera på sin verksamhet. Vi skapar kontor som attraherar medarbetare och sammanhang där människor såväl som idéer och företag kan växa. Ytterst är målet att skapa långsiktigt hållbar lönsamhet och årlig avkastning till våra ägare.

Vår vision är att vara kundernas självklara val och branschens förebild. Vår strävan mot visionen bygger på att vi arbetar nära, lyhört och engagerat, med fokus på att leverera kontor av hög kvalitet i attraktiva lägen som gör kundernas vardag enklare och deras verksamhet starkare.

I en tid då arbetsplatsens roll har förändrats och det blivit allt viktigare att ha en tydlig strategi för kontoret, handlar en viktig del i vår affär om att fånga kundernas behov och guida dem till en lösning som passar just dem.

Vårt erbjudande förändras i takt med tiden för att möta nya krav och när vi förvaltar och utvecklar våra platser gör vi det med helheten i fokus. Vi tar ansvar och sätter kvalitet, hållbarhet och långsiktighet i centrum för allt vi gör.

VÅR VISION

Kundernas självklara val och branschens förebild.

Engelbrektsplan i Stockholm, där Humlegården äger flera fastigheter.

Under året flyttade hyresgästen Trophi till Engelbrektsplan 2.

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

Förenkla kundernas vardag
Vårt kundlöfte innebär att vi ska skapa premiumkontor för ett modernt arbetsliv, med kvalitet som märks och service som känns. Det uppnår vi genom att fokusera på hållbara, flexibla, genomtänkta och kvalitativa kontor på attraktiva platser tillsammans med snabbfotad, serviceinriktad och personlig service. Att ge kunderna support som förenklar deras vardag är en viktig nyckel. För att leverera det strävar vi alltid efter att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och vi arbetar insiktsdrivet för att ständigt utveckla vår service. Det personliga engagemanget hos våra medarbetare är avgörande. Ett konkret exempel är när vi hjälper en kund att skräddarsy sin kontorslösning utifrån unika behov – till exempel genom att snabbt anpassa lokaler efter förändrade arbetsmönster eller tekniska krav. Det kan också handla om att vi är tillgängliga och löser små vardagsproblem direkt, vilket skapar trygghet och bygger långsiktiga relationer.

KUNDLÖFTE

Vi skapar premium-kontor för ett modernt arbetsliv, med kvalitet som märks och service som känns.

Platsutveckling med helheten i fokus
Humlegården äger fastigheter i noga utvalda lägen. Genom att fastighetsportföljen är fokuserad runt ett antal kluster har vi möjlighet att arbeta med helhetsupplevelsen och det som ofta kallas ”livet mellan husen”. Målet att skapa stadsmiljöer som är levande från morgon till kväll och kontor som särskiljer sig på marknaden. Genom att ta tillvara och bygga vidare på de unika kvaliteter varje byggnad med sina omgivande kvarter besitter, skapar vi trivselmagneter som växer i värde.

För att säkerställa långsiktig lönsamhet och avkastning arbetar vi löpande med att identifiera förädlingsmöjligheter inom befintligt bestånd, utvärdera förvärv och avyttringar samt eventuella samarbeten i projekt.

Vårt bidrag till en hållbar utveckling
Hållbarhetsarbetet är en central del i vårt värdeskapande och genomsyrar hela vår verksamhet. Det bygger på idén om att våra insatser både ska bidra till ett hållbart samhälle och skapa affärsnytta. Vår hållbarhetsstrategi baseras på tre grundprinciper: att skapa förutsättningar som gör det enklare för oss och våra kunder att bidra till en hållbar utveckling; att begränsa vår påverkan för att minska resursanvändning i hela värdekedjan; samt att driva utvecklingen mot nya hållbara tankesätt och innovationer tillsammans med våra samarbetspartners.

I praktiken innebär det att vi ska göra det enkelt för våra kunder att göra kloka val och skapa lokaler som bidrar till våra kunders hållbarhetsarbete. Det gör vi till exempel genom att erbjuda lösningar som underlättar cykelpendling. Vi miljöcertifierar även våra fastigheter, vilket säkerställer en hög hållbarhetsprestanda och erbjuder cirkulära lokalanpassningar.

När vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter och platser ska vi vara resurseffektiva, klimatsmarta och innovativa, till exempel genom att arbeta med återbruk, öka den biologiska mångfalden, använda smart teknik för att minska vår energianvändning och göra insatser som gör våra fastigheter resilienta. Vi påverkar även utvecklingen genom hela värdekedjan tillsammans med våra samarbetspartners och har som ambition att vara branschens bästa beställare.

Genom att kombinera vårt personliga engagemang med kundfokuserade lösningar och hållbar platsutveckling, skapar vi kontor för ett modernt arbetsliv där kvalitet och omtanke genomsyrar allt vi gör. På så sätt skapar vi platser där man vill vara, och dit man vill återvända.

Verksamheten

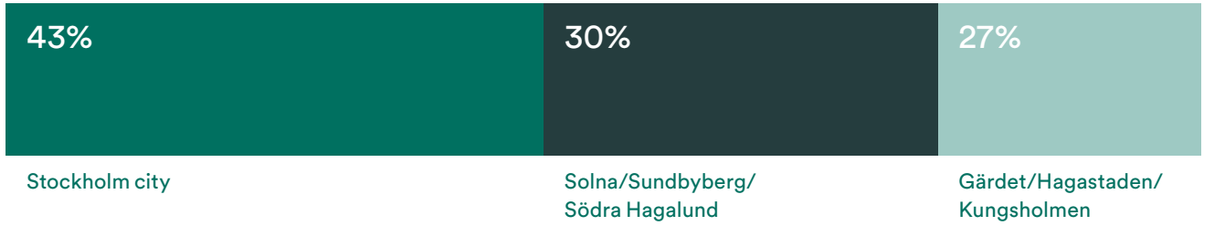
Kontor i Stockholms bästa lägen

Vår målsättning är att erbjuda moderna kontor i Stockholms bästa lägen. Portföljen består av 61 fastigheter på noga utvalda platser. Vi genomför även utvecklingsprojekt i områden där vi ser en långsiktig attraktivitet.

Långsiktigt värdeskapande på noga utvalda platser
På Humlegården strävar vi efter att utveckla hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Det gör vi genom en aktiv fastighetsförvaltning och utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion samt utveckling av befintliga fastigheter.

Idag äger vi 61 fastigheter, där de flesta byggnader ingår i större kluster, då ett samlat fastighetsbestånd ger oss bättre möjligheter att se till helheten. Beståndet utgörs av såväl äldre som nyproducerade byggnader i Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Solna och Sundbyberg. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler. Alla fastigheter är belägna inom en radie av fem kilometer från Stockholms city, med närhet till spårbunden kollektivtrafik.

Marknadsvärde per område



Projektutveckling
Vi utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser, där vi ser en långsiktig attraktivitet och en möjlighet att skapa värde och ett starkt kunderbjudande. Vår projektutveckling omfattar såväl större ombyggnationer av befintliga fastigheter som nyproduktion.

Projekten är oftast belägna i de områden där vi redan är etablerade och har identifierat en potential som kan stärka platsens attraktivitet ytterligare. Det kan även röra sig om nya områden där det finns möjlighet att genomföra hållbar platsutveckling.

Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som kan startas i framtiden. Det är viktigt för att säkerställa bolagets framtida avkastning. Utvecklingstakten beror på marknads- och uthyrningsläget samt detaljplaneprocessen för respektive projekt.

Läs mer om våra pågående och kommande/möjliga projekt på humlegarden.se/projekt.

Pågående projekt

Bremen 4, Duoliten, Gärdet

På Tegeluddsvägen, strax intill Gärdets tunnelbanestation och den grönskande Finska parken, återfinns Duoliten. Här pågår ett omfattande arbete där fastigheten moderniseras och utvecklas. Ambitionen är att skapa attraktiva kontorslokaler, ett välkomnande entréplan samt utveckla serviceerbjudandet.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 300 kvm
- Inflyttning: Påbörjas i slutet av 2026
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good[1)]

Läs mer på humlegarden.se/duoliten

[1)] Certifiering preliminär på grund av pågående projekt.

Pågående projekt

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

Endast nio minuter från T-Centralen, strax intill tunnelbanestationen Solna strand, återfinns Greenhouse. Här pågår en omfattande utveckling, där vi med stort fokus på människan och hållbarhet utvecklar en befintlig fastighet och skapar nya flexibla miljöer. Bland de kommande hyresgästerna märks Socialstyrelsen som hyr cirka 17 600 kvm med inflyttning under 2027.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 24 000 kvm
- Inflyttning: Under 2027
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good [1)]

Läs mer på humlegarden.se/greenhouse

Pågående projekt

Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Den nya kontorsfastigheten Origo är belägen där Solna och Sundbyberg möts. Denna nya mittpunkt kombinerar kontor, mötesplatser, service samt mat och dryck. Inspirationen har hämtats från hotellvärlden, vilket präglar såväl atmosfär och inredning som service och bemötande.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 18 000 kvm
- Inflyttning: Pågående
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad, nivå Guld [2)]

Läs mer på humlegarden.se/origo

[1)] Certifiering preliminär på grund av pågående projekt.
[2)] Erhållit certifiering i projekteringsfas.

Så skapar vi värde för våra kunder

Humlegården är en aktiv fastighetsägare, med en diversifierad och stark kundbas. Vårt mål är att erbjuda en kundupplevelse utöver det vanliga. Genom starka kundrelationer, skräddarsydda kontorslösningar, smidig service och kontinuerlig utveckling av våra fastigheter skapar vi attraktiva miljöer som stödjer våra kunders verksamheter.

Antal kunder

450

NKI

82

Kontor som stödjer det nya dynamiska arbetslivet

Humlegården är en aktiv fastighetsägare. Det innebär att vi har ett stort fokus på att skapa goda kundrelationer, ge våra hyresgäster service som förenklar deras vardag och ständigt utveckla vårt erbjudande och våra platser. Vårt mål är att ge dem de bästa möjliga förutsättningarna, leverera en kundupplevelse utöver det vanliga och ett värde som går bortom kvadratmeter.

Vårt kompetenta team guidar våra kunder till kontorslösningar som är anpassade för just deras verksamhet och hjälper dem i deras vardagliga lokalfrågor. Våra medarbetare ser till att våra fastigheter alltid är i gott skick och varje år genomförs flera värdeskapande projekt som syftar till att utveckla våra lokaler och platser. Allt för att möta framtidens krav och behov samt skapa attraktiva miljöer som möter det nya dynamiska arbetslivet och stödjer våra kunders verksamheter på bästa sätt, och därigenom ökar kundnöjdheten.

Vårt mål är att bli valda och omvalda av våra kunder, och vara förstahandsvalet för de som söker lokaler i våra områden. För att fånga våra kunders upplevelse av allt från service och bemötande till fastigheternas förvaltning och närområdet genomför vi årliga kundundersökningar. Resultatet från mätningen ger oss viktiga insikter och förbättringsmöjligheterna inkluderas i aktivitetsplaner för varje fastighet. I årets mätning uppgick NPS (Net Promoter Score) till 25 och NKI till 82.

Kontorsfastigheten Origo, belägen i mötet av Solna och Sundbyberg.

DNV hyr lokaler i Grow på Elektrogatan 10 i Solna.

En diversifierad kundbas

Vi har en diversifierad och kreditvärdig kundbas bestående av både små och stora bolag, från start-ups till stora koncerner och statliga myndigheter. Sammantaget har Humlegården cirka 450 kunder, varav de tio största står för 33 procent av det totala hyresvärdet.

Den totala uthyrningen under 2025 uppgick till cirka 39 200 kvm (26 400) vilket motsvarar 160 mkr (160) i årshyra. Under 2025 genomfördes det omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 63 mkr (52) i årshyra med ett kontraktsvärde om 229 mkr. Totalt summerar omförhandlingar, förlängningar och flytt inom beståndet till ett sammanlagt kontraktsvärde om 848 mkr.

De tio största hyresgästerna 2025

1.	Länsförsäkringar AB
2.	Swedbank AB
3.	Arbetsförmedlingen
4.	Cepheid AB
5.	Maquet Critical Care AB
6.	Post- och Telestyrelsen
7.	Nordnet Bank AB
8.	Advokatfirman Cederquist KB
9.	Convendum Stockholm City AB
10.	Hannes Snellman Advokatbyrå AB

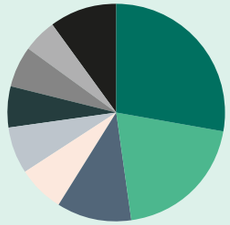
Den totala uthyrningen uppgick till cirka

39 200 kvm (26 400)

vilket motsvarar i årshyra

160 mkr (160)

Branscher (kontrakterad årshyra)[1)]



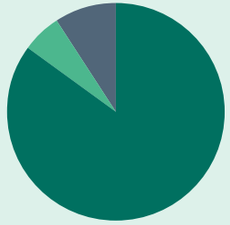
Hyresvärdet per 31 december 2025 uppgick till

2 391 mkr (2 170)

varav kontorens andel uppgick till

85 % (84)

Hyresvärde per lokaltyp[1)]



[1)] Exklusive parkering.

Trophi växlar upp på Engelbrektsplan

När fastighetsbolaget Trophi växte ur sina gamla lokaler började jakten på mer yta – men utan att tappa känslan av hemmaplan. Efter drygt ett decennium i kvarteren runt Birger Jarlsgatan visade sig lösningen finnas bara ett stenkast bort. Trophi har haft Humlegården som hyresvärd sedan starten och rört sig inom en radie på knappt 200 meter längs Birger Jarlsgatan. I augusti 2025 gick flytten till Engelbrektsplan 2, där de skapat ett kontor som andas värme, gemenskap och vardagsglädje.

– Humlegården är väldigt bra på att förstå våra behov och skapa miljöer som känns rätt för oss. Dessutom är de snabba på att återkoppla när man behöver hjälp. Det fungerar alltid smidigt, säger Jan Björk, styrelseledamot och en av bolagets grundare.

Efter pandemin förändrades bolagets behov av mötesytor. Digitala möten är nu vardag, och kontoret har därför flera mindre rum för 2–4 personer. Samtidigt finns det gott om öppna ytor för gemenskap, en ombonad lounge och ett generöst kök.

– Det är viktigt att skapa miljöer där man vill stanna, ta en kaffe och prata med kollegorna. Spontana samtal och små pauser gör att man trivs på kontoret, menar Jan.

Läs mer om Trophis nya kontor på humlegarden.se/trophi

Fokus på finansiell styrka och stabilitet

Fastigheten på Birger Jarlsgatan 27 har anor från 1912.

Humlegården har en robust finansiell position och ett stort fokus på grön och hållbar finansiering. Under året bekräftade S&P Global Ratings återigen bolagets starka kreditbetyg BBB+, vilket ger goda förutsättningar för fortsatt tillgång till fördelaktig finansiering och låga upplåningskostnader.

Belåningsgrad

34 %

Kreditrating S&P

BBB+

Läget på kreditmarknaden

Kreditmarknaden under 2025 kännetecknades av stabila fundamenta och god likviditet, bland annat till följd av att styrräntan sänktes till 1,75 procent i somras. Kreditmarginalerna låg nära historiska bottennivåer och refinansieringsaktiviteten var stark, vilket speglar företagens goda tillgång till kapital. De flesta marknadsaktörer gör nu bedömningen att vi har nått en räntebotten. Det råder dock variation i bedömningen om när vi får se en första räntehöjning.

Stabil finansiell ställning

Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa det finansiella risktagandet genom att bibehålla en väldiversifierad låneportfölj med flera finansieringskällor och jämn spridning av låneförfall samt en lång räntebindning. Det säkerställer Humlegården genom att vara en aktiv emittent på obligationsmarknaden och samtidigt underhålla goda bankrelationer. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 gånger under 2025, vilket är en hög nivå i jämförelse med branschen i stort. Humlegården har även en god likviditetsberedskap där samtliga låneförfall under de kommande 18 månaderna täcks mer än 2 gånger av bekräftade kreditlöften och kassabehållning.

Rating och finansieringskällor

Under våren bekräftade S&P Humlegårdens starka kreditbetyg på BBB+. Utsikterna justerades från positiva till stabila, främst till följd av en ökad skuldsättning i samband med förvärvet av Fenix Stockholm och en mer försiktig bedömning av marknaden 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 fortsatt varit aktiv på obligationsmarknaden genom att emittera gröna obligationer om totalt 2 800 mkr till löptider mellan 3 till 5 år. Kreditmarginalerna har trendmässigt sjunkit. I november emitterade Humlegården en obligation med kreditmarginal om 0,88 procent, vilket är i paritet med Humlegårdens lägsta någonsin.

Hållbar och grön finansiering i fokus

Hela Humlegårdens externa finansiering är sedan 2021 antingen grön eller hållbarhetslänkad. Bolaget har ett grönt ramverk där finansieringen ska allokeras till projekt och tillgångar som till exempel gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi. Humlegården har även hållbarhetslänkade banklån och kreditlöften. Vi tillhör en begränsad skara av nordiska bolag som emitterat obligationer under ett hållbarhetslänkat ramverk – 2023 lanserades ramverket, där finansieringen kopplas till våra långsiktiga mål om klimatneutralitet. Vår satsning på grön och hållbar finansiering bidrar till att bredda investerarbasen och tydliggöra våra ambitiösa målsättningar inom hållbarhetsområdet. Det ger Humlegården god tillgång till extern finansiering och konkurrensmässiga fördelar.

För att läsa mer kring risk och riskhantering se sidorna 54–59 samt Finansiering och finansiella risker not 22.

För en hållbar utveckling

Hållbarhet och långsiktig lönsamhet står i centrum för hela vår verksamhet. Med fokus på engagerade medarbetare, ansvarsfull förvaltning och konkreta metoder för att öka andelen cirkularitet i våra om- och nybyggnadsprojekt arbetar vi för att skapa värde både idag och för framtiden.

Engagemangsindex
88 (88)

Ledarskapsindex
84 (86)

Hållbarhetsstrategin visar riktningen
Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet, där hållbarhetsarbetet utgör en central del av vårt värdeskapande för ägare, kunder och övriga intressenter. Hållbarhetsaspekter genomlyser samtliga delar av vår verksamhet och de långsiktiga mål vi strävar mot. Vår hållbarhetsstrategi beskriver vår långsiktiga målsättning inom våra fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer samt Medarbetare.

En attraktiv arbetsgivare
Vår vision, att vara kundernas självklara val och branschens förebild, är en viktig ledstjärna i vår vardag. Centralt är även våra värderingar – dedikerade, ansvarstagande, modiga och nyfikna – som definierar vårt förhållningssätt och de drivkrafter vi behöver för att nå fortsatt framgång, uppnå vår vision och möta omvärldsförändringar. Värderingarna hålls levande i vardagen i introduktionsprogram, genom våra individuella utvecklingsplaner och värderingsdialoger inom teamen, med syftet att skapa samsyn och engagemang kring dessa frågor.

Vårt långsiktiga mål är att ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna. Som ett led i vårt arbete för att uppnå det har vi ett stort fokus på utvecklingen av vår organisation och vår kultur. Varje år genomför vi flera initiativ som ska bidra till att skapa hållbara och engagerade medarbetare. Vi samlar regelbundet alla medarbetare till interna sammankomster, då vi fördjupar oss i företagets utveckling och framfarten i aktuella satsningar och projekt samt stärker vår kompetens. Något som också är centralt är aktiviteter som främjar hälsan, till exempel olika typer av träningsaktiviteter som vi erbjuder alla medarbetare. Vid några av dessa tillfällen bjuder vi även in våra kunder.

Engagerade medarbetare, ett gott arbetsklimat och ett bra ledarskap är viktiga förutsättningar för att vi ska nå våra mål. Varje år genomför vi en medarbetarundersökning som fångar upplevelsen gällande till exempel ledarskap, engagemang och vår attraktivitet som arbetsgivare. Två viktiga index som vi har ett särskilt fokus på är Engagemangsindex och Ledarskapsindex, där vi även i årets upplaga av undersökningen bibehåller höga resultat. Resultatet av mätningen följs upp både på bolagsövergripande nivå och inom varje team.

Vi deltar även i Nyckeltalsinstitutets årliga sammanställning Attraktiv Arbetsgivarindex som kartlägger arbetsvillkor, jämställdhet och hälsa i svenskt arbetsliv. Vi har under många år haft en hög placering i rankingen och tillhörde även under 2025 de tio procent bästa arbetsgivarna.

Läs mer i vår hållbarhetsrapport på sidorna 42–44, samt på humlegarden.se/hallbarhet.

När advokatfirman Kane skulle flytta till nya lokaler på Engelbrektsplan 2 genomfördes ombyggnationen enligt Humlegårdens cirkulära principer.

Förvaltning och utveckling för framtiden

En central del i vårt arbete handlar om att ta hand om äldre byggnader och bevara dess kvaliteter, samtidigt som de med varsam hand anpassas för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet. Vi genomför årligen flera små och stora projekt för att restaurera, renovera och underhålla våra fastigheter och upprätthålla erhållna miljö-certifieringar.

Vi har höga hållbarhetsambitioner vid både utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion. Våra förvaltningsfastigheter certifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen att minst nå nivå ”Very Good”. Vid årsskiftet var 100 procent av våra fastigheter certifierade (varav en procent pågående). I utvecklingsprojekten är målsättningen att certifiera byggnaderna med högsta möjliga miljöklass, vilket i regel sker i samband med färdigställandet.

I en tid där klimatförändringarnas effekter blir allt tydligare är det viktigt att vi som fastighetsägare arbetar aktivt med att göra klimatanpassningar för att säkra våra fastigheter mot konsekvenserna av extremväder. Därför har vi genomfört klimatriskinventeringar i våra fastigheter och tagit fram åtgärdsplaner för att minska klimatriskerna. Under 2025 påbörjades arbetet med klimatanpassnings-åtgärder i flera av våra fastigheter och insatser har även planerats in under kommande år.

Vårt bidrag till den cirkulära omställningen

Från 2030 är målsättningen att all vår om- och nybyggnation ska genomföras enligt våra cirkulära principer, en metodik som nu implementeras successivt. Genom ett ökat fokus på återbruk, resurseffektivitet och livscykelperspektiv minskar vi klimatpåverkan och stärker fastigheternas långsiktiga värde. Cirkularitet utgör därmed en viktig del av vårt bidrag till en mer robust och hållbar bygg- och fastighetssektor. Under 2025 har vi slutfört fem projekt där cirkularitet varit en central del, tre lokalanpassningar för kunder och två underhållsprojekt.

Cirkularitet är också en grundpelare i vår Klimatfärdplan. Under året har vi påbörjat en uppdatering av planen, med fokus på åtgärder för att minska klimatpåverkan från energianvändning samt på att öka cirkulariteten och minska utsläppen i nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll.

Läs mer i våra cirkulära principer på humlegarden.se/cirkularitet.

Elin Löfman, Teknikutvecklare VVS & Energi på Humlegården.

Minskade utsläpp med innovativ teknik

Energianvändning står för en stor andel av miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. På Humlegården har vi därför ett stort fokus på energioptimering som hjälper oss att minska såväl koldioxidutsläpp och klimatpåverkan som driftskostnader. Vårt långsiktiga mål är att minska energianvändningen med 32 procent till 2030, med basår 2019.

Ett viktigt verktyg för att minska energianvändningen är innovativ teknik. I samband med att vår fastighet på Torggatan 13 i Solna strand skulle moderniseras uppstod en möjlighet att implementera en mer hållbar och effektiv energilösning. Valet föll på geoenergi, där energi utvinns från berggrunden och kan användas till både uppvärmning och kylning av en byggnad.

– Just denna fastighet hade goda förutsättningar för geoenergi eftersom vi har hyresgäster som behöver både värme och kyla året om, och det fanns dessutom gott om plats för utrustningen i huset. Under fastigheten har vi nu borrat 20 stycken hål som är 315 meter djupa. De fungerar som ett lager för både värme och kyla. Tre värmepumpar sköter sedan både värme- och kylbehovet på ett energieffektivt sätt, säger Elin Löfman, Teknikutvecklare VVS & Energi på Humlegården.

Anläggningen togs i drift i maj 2025 och förser nu hela fastigheten med både värme och kyla. Humlegården har höga förväntningar på satsningen.

– Vi räknar med att spara cirka 75 procent energi, vilket motsvarar ungefär 963 000 kWh värme och 330 000 kWh kyla. För att sätta det hela i perspektiv kan man säga att det motsvarar ungefär årsanvändningen av el för närmare 55 genomsnittliga svenska villor, efter avdrag för den extra elanvändningen till värmepumparna, berättar Elin Löfman.

Beräknad energibesparing

75%

Läs mer på humlegarden.se/energi.

Origo, Solna.

Hållbarhetsrapport

Innehåll

Hållbarhetsrapport 2025

Allmänna upplysningar 25
Miljöupplysningar 31
Klimatförändringar 31
Upplysningar enligt EU-taxonomin 35
Biologisk mångfald och ekosystem 39
Resursanvändning och cirkulär ekonomi 40
Sociala upplysningar 42
Den egna arbetskraften 42
Arbetare i värdekedjan 45
Konsumenter och slutanvändare 46
Styrningsrelaterade upplysningar 47
Ansvarsfullt företagande 47

Allmänna upplysningar

Allmänna förutsättningar för upprättande av hållbarhetsrapporten

Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning 2025 inkluderar Humlegårdens hållbarhetsrapport för 2025 som möter kraven i Årsredovisningslagen (ÅRL) om hållbarhetsrapportering i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Humlegården är medlem i FN:s Global Compact. Vår Communication on Progress avseende 2025 kommer att publiceras på unglobalcompact.org.

Hållbarhetsredovisningen 2025 har upprättats på konsoliderad grund och har samma omfattning som de finansiella rapporterna. Redovisningen för 2025 publicerades den 19 mars 2026 och omfattar perioden 1 januari till 31 december 2025. Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad, men revisorns yttrande om att en hållbarhetsrapport upprättats enligt ÅRL finns på sidan 85. Humlegården rapporterar årligen om hållbarhetsarbetet och redovisningen för 2025 är vår tionde hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsredovisningen speglar innehållet i Humlegårdens hållbarhetsarbete och baseras på vår dubbla väsentlighetsanalys, som genomfördes i slutet av 2023 och som omvärderas årligen. Den dubbla väsentlighetsanalysen har genomförts enligt kraven i ESRS och inkluderar information om bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor med tillhörande påverkan, risker och möjligheter. Analysen omfattar hela värdekedjan samt våra direkta och indirekta affärsförbindelser.

I denna hållbarhetsrapport inkluderas även information i enlighet med EU:s taxonomiförordning och dess delegerade akter.

Styrning hållbarhetsarbete

Humlegårdens styrelse

Humlegårdens styrelse ansvarar för att uppfylla ägarnas krav och tillgodose kunders och övriga intressenters intressen. Styrelsen är ytterst ansvarig för Humlegårdens hållbarhetsarbete, och har det övergripande ansvaret för Humlegårdens hållbarhetsstrategi, samt för att besluta om Humlegårdens hållbarhetsmål och hållbarhetspolicy. Styrelsen informeras löpande, inför och i samband med styrelsemöten, av vd och CFO om det pågående hållbarhetsarbetet inom organisationen, uppnådda resultat samt de framtida utmaningar som Humlegården behöver förhålla sig till. Utfall och prognoser för Humlegårdens hållbarhetsmål avrapporteras löpande, samt inför affärsplanearbetet när nya hållbarhetsmål sätts. Vid årets slut utvärderas utfallet samt målens ändamålsenlighet. Under 2025 har styrelsen hanterat den dubbla väsentlighetsanalysen, uppdaterat hållbarhetsstrategin och hållbarhetsmålen samt policyer såsom hållbarhetspolicyn. Humlegårdens styrelse presenteras på sidan 91.

Vd och företagsledning

Humlegårdens vd och företagsledning har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategi och hållbarhetspolicy i verksamheten, samt för att rutiner och resurser för efterlevnad finns. Företagsledningen ansvarar för att beslutade hållbarhetsmål uppnås, och godkänner hållbarhetsstrategi, hållbarhetsmål och hållbarhetspolicy samt väsentlighetsanalys för vidare beslut av styrelsen. Företagsledningen utvärderar styrning och mål löpande.

Humlegårdens CFO är företagsledningens representant i hållbarhetsfrågor. CFO ansvarar för att hållbarhetsstrategi, hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål och väsentlighetsanalys lyfts för beslut i företagsledningen, samt för att rapportera uppföljning av hållbarhetsarbetet till styrelsen.

Hållbarhetsorganisation

Humlegårdens Hållbarhetschef ansvarar, med hjälp av Hållbarhetsteamet, för att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för bolaget. Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna samt är bolagets externa representant i hållbarhetsrelaterade frågor. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till CFO i ledningsgruppen och tar fram förslag på mål och strategier, samt förslag på hur dessa implementeras och omsätts till operativa processer och rutiner. Hållbarhetschefen och Hållbarhetsteamet samordnar, följer upp och rapporterar bolagets hållbarhetsarbete, samt stöttar organisationen i efterlevnaden av fastställda processer och rutiner.

Hållbarhetsrådet, som leds av Hållbarhetschefen och där vd, CFO samt representanter från bolaget ingår, har ansvar för att kontinuerligt följa upp hållbarhetsarbetet och fatta beslut av strategisk karaktär. Rådet säkerställer att påverkan, risker och möjligheter kopplade till olika hållbarhetsfrågor beaktas vid utformning av strategi, mål och arbetssätt. Frågor som har stor betydelse för hela verksamheten lyfts till ledningsgruppen för beslut, och vid behov vidare till styrelsen.

Investeringsbeslut fattas, beroende på beloppets storlek, av Humlegårdens investeringsråd och/eller Humlegårdens styrelse. Under året har hållbarhetskriterierna som används vid investeringsbeslut setts över, för att säkerställa att hänsyn tas till hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter vid investeringar och större transaktioner. För att samordna och förankra hållbarhetsarbetet i hela bolaget finns även en operativ, tvärfunktionell grupp för hållbarhetsarbetet. Gruppen består av representanter för olika delar av Humlegårdens verksamhet.

Hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsprogram

Humlegårdens incitamentsprogram omfattar varken styrelse, vd eller ledningsgrupp. För övriga anställda finns ett incitamentsprogram där 20 procent av den rörliga ersättningen kopplas till uppfyllnad av målet gällande bolagets energibesparing, mätt i procentuell minskning av kWh per kvm A_{temp} för förvaltningsfastigheter.

Intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsrapportering utförs i Position Green, ett system för hållbarhetsrapportering. I systemet fördelas upplysningskraven på respektive ansvarig i organisationen. För att säkerställa att rätt data inrapporteras finns en intern instruktion för rapportörer framtagen och utbildningstillfälle genomförs inför rapportering. Egenkontroll av indata ansvarar respektive rapportör för, därefter genomförs kontroller och stickprov av Humlegårdens hållbarhetscontroller.

Strategi

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

Hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden

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

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

	Samarbeten	Kunder och fastigheter	Stadsmiljöer	Medarbetare
FN:s globala hållbarhetsmål	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT; 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA; 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN; 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA; 15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE; 5 JÄMSTÄLLDHET; 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT; 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN
Hållbarhetsstrategi	Vi ska vara branschens bästa beställare genom hög affärsetik och främjande av goda villkor i vår värdekedja samt leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.	Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet, minska vår energi- och materialanvändning och erbjuda hållbara, certifierade och attraktiva fastigheter där människor trivs.	Vi ska skapa attraktiva, hållbara och resilienta arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.	Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna. Vi ska ha en kultur som präglas av jämställdhet, mångfald och utveckling samt en sund arbetsmiljö.
Långsiktiga mål/KPI:er	• 100 procent grön och hållbar finansiering • 100 procent av våra nya leverantörer ska signera uppförandekoden för leverantörer och hållbarhetsutvärderas genom självutvärdering	• 100 procent av våra förvaltade fastigheter ska miljöcertifieras • Vi ska uppnå klimatneutralitet i hela verksamheten senast 2045, och halverad påverkan 2030 • Vi ska minska energianvändningen med 32 procent till 2030 med basår 2019 • 100 procent av våra projekt ska följa cirkulära principer 2030	• Kundenkät kring trygga miljöer • 100 procent av våra aktivt förvaltade fastigheter ska ha en tillhörande ekologi- och klimatriskutredning	• Engagemangindex, årliga mål • Ledarskapsindex, årliga mål

Under året har Humlegårdens strategi uppdaterats för att i ännu högre utsträckning ta hänsyn till de väsentliga hållbarhetsfrågorna identifierade i den dubbla väsentlighetsanalysen. Uppdateringarna avser affärsetik, goda villkor i leverantörskedja, minskad materialanvändning, resilienta stadsmiljöer samt hälsa och jämställdhet för medarbetare. Dessutom har en översyn över vilka av de globala hållbarhetsmålen som är mest relevanta för verksamheten kopplat till de väsentliga hållbarhetsfrågorna gjorts.

Humlegårdens värdekedja

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

Värdekedja

	Uppströms	Vår verksamhet	Nedströms
Aktiviteter	• Råvaruutvinning • Energiproduktion • Materialtillverkning • Transporter	• Energianvändning • Energiproduktion • Fastighetstransaktioner • Förvaltning • Nybyggnation och renovering • Transporter	• Nyttjande av lokaler • Energianvändning • Avfall • Resor
Hållbarhetsfrågor	• Begränsning av klimatförändringar • Energi • Biologisk mångfald • Materialanvändning och cirkulära lösningar • Arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar • Hälsa och säkerhet i leverantörskedjan • Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan • Affärsetik och antikorruption	• Begränsning av klimatförändringar • Energi • Biologisk mångfald • Materialanvändning och cirkulära lösningar • Avfall från byggnation • Hälsa och säkerhet för egna anställda • Jämställdhet, mångfald och diskriminering • Affärsetik och antikorruption	• Begränsning av klimatförändringar • Energi • Avfall från hyresgäster • Välbefinnande i fastigheter

Uppströms utsläpp innefattar klimatpåverkande utsläpp som uppstår innan en byggnad tas i bruk – från materialproduktion och transporter till byggnation och resor kopplade till verksamheten.

Nedströms utsläpp är de utsläpp som sker efter att byggnaden är färdigställd, exempelvis vid drift, hyresgästers energianvändning samt vid rivning och hantering i slutet av byggnadens livscykel.

Våra hållbarhetsmål

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

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

För 2025 fastställde Humlegården hållbarhetsmål baserade på våra väsentliga hållbarhetsfrågor. För varje väsentlig hållbarhetsfråga har ett årsmål satts, utöver de mål som är kopplade till våra styrmedel Certifiering, Grön och hållbar finansiering samt Taxonomi. Utfall för samtliga av Humlegårdens hållbarhetsmål finns presenterade under respektive avsnitt.

Under 2025 har Humlegården bland annat uppnått klimatmålet, energimålet, det cirkulära målet, målet avseende biologisk mångfald och klimatanpassning, mål för välbefinnande i bolagets fastigheter samt mål kopplade till certifieringar, finansiering, leverantörsrevisioner och antikorruption. De mål som inte uppnåddes under året är bland annat målet gällande leverantörsutvärderingar samt mål avseende återbruk i projekt. Dessa områden kommer att prioriteras i det fortsatta hållbarhetsarbetet.

Ramverken som ger riktning

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

Vår övergripande ambition för hållbarhetsarbetet fastställs i vår hållbarhetspolicy, som utgår från våra prioriterade hållbarhetsfrågor och vår hållbarhetsstrategi. Hållbarhetspolicyn bygger på bolagets grundläggande värderingar, anger våra ambitioner och utgör ett övergripande ramverk för hur hållbarhetsarbetet ska bedrivas inom Humlegården. Policyn adresserar bland annat de väsentliga hållbarhetsaspekterna såsom anpassning till klimatförändringar, begränsning av klimatförändringar, energi, biologisk mångfald, materialanvändning och cirkulära lösningar, avfall, hälsa, säkerhet och jämställdhet för egna anställda och arbetare i värdekedjan.

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

Utöver vår interna uppförandekod använder vi även branschorganisationen Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Våra leverantörer åtar sig att årligen göra en självutvärdering för att visa hur de efterlever uppförandekoden. Vid behov genomför vi ytterligare kontroller för att följa upp leverantörers efterlevnad. Under året har tre leverantörsrevisioner genomförts.

Andra relevanta policyer och riktlinjer som sätter ramarna för vårt hållbarhetsarbete är riktlinje för inköp, riktlinje för antikorruption, tjänstebilspolicyn, varumärkespolicyn och Humlegårdens ersättningspolicy.

Humlegårdens interna regelverk och riktlinjer omfattar alla medarbetare. Våra policyer fastställs årligen av styrelsen, och riktlinjer fastställs av Humlegårdens företagsledning. Det interna regelverket finns tillgängligt på vårt intranät.

Grön och hållbar finansiering

Utfall: grön och hållbar finansiering

100%

Mål för 2025 var att 100 procent av Humlegårdens finansiering skulle vara grön och hållbar.

Grön och hållbar finansiering är ett centralt verktyg i vår strävan mot en hållbar utveckling och bidrar till att vi kontinuerligt kan redovisa och förbättra hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Dessutom ger det oss bättre finansieringsvillkor. Vår målsättning avseende 100 procent grön och hållbar finansiering uppnåddes redan 2021.

Våra gröna och hållbarhetslänkade ramverk innebär att vi har ett viktigt incitament för att nå Humlegårdens hållbarhetsmål avseende klimat, energi och cirkularitet och för att våra fastigheter ska ha hög hållbarhetsprestanda. Ramverken styr mot höga certifieringsnivåer och låg energiprestanda samt inventering och hantering av klimatrisker.

Miljöcertifieringar som verktyg i projekt och förvaltning

Utfall: andel certifierade fastigheter (varav 1 procent pågående omcertifiering)

100%

Mål för 2025 var att 100 procent (LOA) av Humlegårdens förvaltningsfastigheter skulle vara certifierade.

Vår ambition är att alla våra förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, förbättra vår hållbarhetsprestanda, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och skapa förutsättningar för bättre finansieringsvillkor. Miljöcertifieringarna är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning.

Fastigheterna i förvaltningsbeståndet certifieras enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good. Vi certifierar såväl fastighetsdelen som förvaltningsdelen (del 1 och 2).

Certifieringen omfattar hållbarhetsprestanda för fastigheten samt hyresgästers välmående. Den medför att vi kontinuerligt förbättrar vår prestanda genom att genomföra förbättringsåtgärder. Det kan bland annat handla om installation av rörelsestyrda belysningssystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av miljörum, cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten. Utöver byggnaden certifierar vi även vår förvaltning, vilket bland annat innebär en kontinuerlig förbättring av vår drift och våra rutiner ur ett hållbarhetsperspektiv, samt förbättring av vår hållbarhetskommunikation till våra hyresgäster.

Under 2025 certifierades åtta fastigheter och en fastighet hade en pågående omcertifiering vid årets slut. Andelen certifierade, inklusive pågående, förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 100 procent av lokalarean (LOA), vilket innebär att vi uppnått vårt mål. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good på del 1, eller högre, uppgick till 94 procent av marknadsvärdet.

Fastigheter vi klassar som projekt certifieras enligt BREEAM In-Use först efter färdigställande. Våra stora ny- och ombyggnadsprojekt certifieras under projekttiden, där målet är certifiering enligt BREEAM-SE Excellent.

Intressenters intressen och synpunkter

Humlegårdens samarbeten och dialoger med prioriterade intressenter redovisas i tabellen nedan. Där framgår på vilka sätt dialoger/samarbeten sker, resultaten därav samt hur detta tas i beaktande vid utarbetande av strategier, mål och övriga styrelserelaterade frågor. I de fall framkomna synpunkter har påverkan på bolagets hållbarhetsarbete och resultat informeras Humlegårdens företagsledning och styrelse.

Prioriterade intressenter	Dialoger och samarbeten	Hur beaktas resultatet av dialog/ samarbete?	Intressenters intressen/ påverkan strategi, policy, mål
Ägare	Styrelsemöten Ägardialog Fastighetsdag Finansforum	Styrelse är direkt beslutande. Ägardialog och -forum ger inspel till hållbarhetsarbetet.	EU-taxonomi, klimatpåverkan, energi, klimatanpassning, egna anställda, leverantörer, kunder, styrning, biologisk mångfald Styrelse beslutar strategi, mål, policy. Dialog i övriga forum.
Investerare	Gröna och hållbarhetslänkade lån och obligationer Investerarträffar Dialog med banker Finansiella rapporter	Gröna och hållbarhetslänkade lån och obligationer är styrmedel för hållbarhetsmål och förflyttningar.	Hållbara investeringar, certifiering, klimatpåverkan, energi, cirkularitet, klimatanpassning Påverkar bolagets hållbarhetsmål och strategi.
Kunder	Kundenkät Kunddialogsmöten Gröna hyreskontrakt Dialog med Kundservice Informationsbrev	Hyresgästers synpunkter utgör underlag för att vi ska förbättra oss. Vårt huvudfokus är att bli valda och omvalda. Hyresgästrapporter, certifiering, förbättring av våra fastigheter.	Klimatpåverkan, välbefinnande i fastigheterna, energi, avfall, certifiering Hyresgästers välmående beaktas i hållbarhetsstrategi, policy och mål. Mål baseras på utfall i kundenkäten.
Medarbetare	Medarbetarenkät Performance Management samtal Möten chef och medarbetare Årlig konferens (Humlegården Summit) Humlegården Update (kvartalsmöten) Interna föreläsningar Affärs- och verksamhetsplanering	Åtgärdsplaner baserat på medarbetarenkät, vilken ger inspel till våra verksamhetsplaner.	Hälsa och säkerhet, jämställdhet och mångfald, affärsetik, certifiering Hälsa och välmående beaktas i strategi, policy, mål. Mål baseras på utfall i medarbetarenkät.
Leverantörer	Upphandlingar Projektmöten Kontinuerlig dialog Enkäter Revisioner Visselblåsarfunktion	Vi genomför kontroller och agerar på resultat.	Kravställning hållbarhet, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter, affärsetik, avfall, cirkularitet Påverkan på leverantörer beaktas i strategi, policy och mål.

Humlegårdens hållbarhetsstrategi beskrivs på sidan 26. För varje fokusområde i strategin har det förtydligats vilka väsentliga hållbarhetsfrågor som berörs.

Norra Stationsgatan 65 i Hagastaden.

Dubbel väsentlighetsanalys

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

Processen för den dubbla väsentlighetsanalysen beskrivs nedan.

Tidshorisonter

I vår dubbla väsentlighetsanalys har följande tidshorisonter använts:

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

Förstå Humlegårdens kontext

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

Identifiera faktisk och potentiell påverkan, risker och möjligheter

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

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

Bedömning och validering av väsentliga hållbarhetsfrågor

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

Definition av bedömningsskalor

Påverkan på människa och miljö har bedömts utifrån fyra steg:

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

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

Finansiell påverkan har bedömts utifrån tre steg:

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

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

Fastställande av väsentliga hållbarhetsfrågor för rapportering

I det sista steget fastställdes våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Utifrån de bedömningskriterier som använts under analysen identifierades ett tröskelvärde på 3,5 av 7 som ett rimligt gränsvärde för väsentlighet, både ur ett påverkansperspektiv och när det gäller finansiell väsentlighet. Detta tröskelvärde omfattar de hållbarhetsfrågor som bedöms vara väsentliga och bör ingå i rapporteringen.

Utfall dubbel väsentlighetsanalys

Hållbarhetsfrågorna är listade utan inbördes ordning.

Miljöupplysningar

Klimatförändringar

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Anpassning till klimatförändringar	Egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Nej	Nej
Begränsning av klimatförändringar	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet Nedströms (Kunder)	Faktisk	Negativ	Ja	Nej
Energi	Uppströms (Leverantörer) Egen verksamhet Nedströms (Kunder)	Faktisk	Negativ	Ja	Nej

Klimatförändringarna blir allt mer märkbara. Vi behöver både agera för att minska vår påverkan samtidigt som vi anpassar oss till den förändring som redan pågår. Humlegården har därför identifierat anpassning till klimatförändringar, begränsning av klimatförändringar och energi som väsentliga hållbarhetsfrågor.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Begränsning av klimatförändringar handlar om att minska den påverkan som verksamheten har på klimatet i form av utsläpp av växthusgaser i den egna verksamheten samt värdekedjan. Humlegårdens användning av material och tjänster i värdekedjan har en negativ påverkan på miljön och klimatet.

Anpassning till klimatförändringar handlar om att säkerställa att våra fastigheter är resilienta för de klimatförändringar som pågår och förväntas öka till följd av klimatrelaterade utsläpp, samt att säkerställa att klimatanpassningarna inte medför skada på människor och miljö. I den utsträckning Humlegårdens fastigheter inte kan hantera de förändringar i klimatet som kommer av klimatförändringarna finns det risk för att skyfall, stormar, översvämningar etc. genererar skador på fastighetsbeståndet som i sin tur påverkar människa och miljö negativt.

Fastighetsbranschen står för en stor del av den totala energianvändningen i Sverige, genom energianvändning i byggnader, samt tillverkning av byggvaror. Det finns olika energislag som har olika stor påverkan på miljön och klimatet. Utsläpp av växthusgaser från el- och fjärrvärmeproduktion står för en stor andel av Sveriges totala utsläpp. Användning av energi är också en fråga om resursanvändning. Humlegårdens verksamhet bidrar därmed negativt till miljöpåverkan och resursuttag genom sin verksamhet.

Policy

Humlegårdens hållbarhetspolicy syftar till att minska företagets klimatpåverkan och anpassa verksamheten till framtida klimatförändringar. Policyn fastställer att målet om klimatneutralitet ska uppnås senast 2045 i enlighet med vår klimatfärdplan. Vidare anger policyn att fastigheternas resiliens ska stärkas genom riskbedömningar och åtgärdsplaner samt att energianvändningen ska minska genom driftoptimering och energibesparingsåtgärder. Därutöver ska andelen förnybar energi öka. Genom hållbarhetspolicyn förbinder sig Humlegården att respektera flera standarder och initiativ, bland annat Science Based Targets initiative (SBTi), för att säkerställa att klimatmålet är i linje med Parisavtalet, samt Global Compact, där vi rapporterar vår efterlevnad av de tio principerna.

Policyn omfattar hela verksamheten, inklusive fastighetsutveckling, förvaltning och drift, med krav på energieffektivitet, hållbarhet i projekt och en strategi för cirkulär ekonomi. Den täcker hela värdekedjan från leverantörer och entreprenörer till slutkunder, vilket innebär krav på hållbara praxis och samarbete för att främja hållbara lösningar. Policyn gäller alla geografiska områden där Humlegården är verksamma, med fokus på aktiviteter med störst klimatpåverkan.

De intressenter som påverkas av policyn är anställda, kunder, leverantörer och investerare, och Humlegården arbetar aktivt för

att engagera dem och beakta deras behov. Policyn omfattar inte verksamheter utanför företagets direkta kontroll, såsom tredjeparts-verksamheter som inte är kopplade till kärnverksamheten, eller geografiska områden där företaget inte har någon påverkan.

Genom implementeringen av policyn strävar Humlegården efter att minska klimatpåverkan och bidra till en hållbar framtid. Det högsta ansvariga organet är styrelsen, och mer information om ansvarsfördelningen finns under avsnittet Allmänna upplysningar. Policyn är tillgänglig på företagets publika hemsida.

Aktiviteter och strategier

Klimatfärdplan

Humlegården har åtagit sig att halvera sina växthusgasutsläpp till 2030 jämfört med 2019. För att uppnå detta mål har vi antagit Science Based Targets som säkerställer att våra klimatmål är i linje med Parisavtalet. Science Based Targets är en metod för företag att sätta vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål. Hösten 2022 validerades vårt klimatmål av Science Based Targets initiative (SBTi). Basåret för vårt SBT är 2019, och vår målsättning är att halvera utsläppen för scope 1 och 2 till 2030. Därutöver har Humlegården valt att inkludera utsläpp inom scope 3 i vårt klimatmål, eftersom den indirekta påverkan från scope 3 utgör den största delen av vår totala klimatpåverkan. Utifrån basåret har vi beräknat den erforderliga minskningstakten av växthusgasutsläpp för att nå en halvering till 2030 och uppnå vårt långsiktiga mål om klimatneutralitet senast 2045.

För att nå vårt långsiktiga mål om klimatneutralitet senast 2045 har vi en klimatfärdplan. Under året har vi arbetat med att uppdatera denna. Den uppdaterade klimatfärdplanen innehåller fem fokusområden, och ett arbete pågår för att utvärdera vilka åtgärder som krävs för att nå målen. Fokusområdena är utvalda i syfte att uppnå vårt mål om en halvering av vår klimatpåverkan inom respektive scope i enlighet med våra SBTi-mål. Fokusområdena i den uppdaterade klimatfärdplanen är:

- Konvertering av köldmedia.
- Minskning av klimatpåverkan från fjärrvärme.
- Minskning av klimatpåverkan från hyresgästers elanvändning.
- Minskning av klimatpåverkan och ökad cirkularitet nyproduktion och ombyggnad.
- Minskning av klimatpåverkan och ökad cirkularitet lokalanpass-ningar och underhåll.

Nya EU-direktiv kommer framöver att minska tillgången på vissa köldmedier med hög emissionsfaktor, vilket både kommer att driva kostnader och försvåra driften av anläggningarna. Under 2025 påbörjades en kartläggning av alternativa köldmedier med låg klimat-påverkan. Arbetet med att ta fram en konverteringsplan kommer att slutföras under 2026.

Förutom att arbeta med energieffektiviseringsåtgärder för minskad fjärrvärmeanvändning, har Humlegården under 2025 tecknat ett avtal med Stockholm Exergi gällande fjärrvärme från förnyelsebara källor.

Våra hyresgästers elanvändning utgör en betydande andel av vårt totala klimatavtryck. Sedan 2021 ställer vi krav i hyresavtalen på att våra hyresgäster som tecknar egna elabonnemang ska köpa förnybar el. Under året har vi även påbörjat en kartläggning av vilken typ av el som köps av hyresgäster med äldre hyresavtal.

Hållbarhetsprogram

För att säkerställa att krav och förväntningar från hyresgäster, ägare, investerare, myndigheter och andra intressenter beaktas och uppfylls i våra projekt, har vi utarbetat ett hållbarhetsprogram. Programmet omfattar bland annat beskrivningar av styrande policyer och mål, relevanta krav för fastighetsbranschen samt riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i våra projekt ska styras och följas upp. En helhetssyn är avgörande för projektens hållbarhetsarbete, där det långsiktiga klimatmålet utgör en central och vägledande komponent. Under året har hållbarhetsprogrammet uppdaterats.

Cirkulära principer

Bygg- och fastighetsbranschen står inför betydande utmaningar när det gäller att minska utsläppen av växthusgaser, minska resursuttag och reducera avfall. Övergången till en mer cirkulär ekonomi är en nödvändighet för att framgångsrikt möta dessa utmaningar. Humlegården har därför utvecklat cirkulära principer som en metod för att minska våra utsläpp och vår resursanvändning.

Vårt långsiktiga mål är att alla lokalanpassningar och alla nybygg-nationer ska genomföras i enlighet med cirkulära principer senast 2030. Under 2022 fastställde vi delmål för att nå detta mål och utvecklade processer och metodik för cirkulärt byggande och åter-bruk. Vi definierade även ett antal KPI:er för att mäta våra framsteg, både vad gäller genomförande och resultat. Sedan dess har arbete pågått med att implementera cirkulära principer i våra projekt. 2025 genomfördes fem projekt enligt Humlegårdens cirkulära principer, motsvarande 65 procent av årets avslutade projektvolym.

Aktiviteterna i klimatfärdplanen omfattar hela Humlegårdens organisation, både utveckling och förvaltning av fastigheter. Inom ramen för klimatfärdplanen kommer vissa aktiviteter att kräva att vi ställer krav på andra aktörer och samarbetar med energibolag och hyresgäster. Omställningen av arbetssätt, anpassningen till nya krav och bearbetningen av externa intressenter är tidskrävande och vår förmåga att genomföra dessa åtgärder beror till stor del på kompetensen och takten i omställningsarbetet inom branschen och närliggande sektorer.

Några nyckelaktiviteter som genomförts eller påbörjats under 2025 med syfte att minska vår klimatpåverkan beskrivs nedan.

- Genomförda energiprojekt (se Energi nedan).
- Cirkulära projekt i enlighet med Humlegårdens metodik för cirkulära principer.
- Omorganisering av avfallshanteringen i syfte att minska antalet hämtningar samt minska andelen sorterat avfall.
- Ett arbete med att ytterligare utveckla klimatfärdplanen har påbörjats under 2025.
- Nya klimatmål för ny- och ombyggnadsprojekt.

Humlegården tillämpar i dagsläget inte någon användning av koldioxidkrediter. Vi har ett mål om att vara klimatneutrala 2045, vilket innebär att vi bevakar frågan. I enlighet med Science Based Target initiative, får företag kompensera de sista kvarvarande tio pro-centen av sina utsläpp, i förhållande till basårets utsläppsnivå. Frågan om klimatkompensation och tillhörande koldioxidkrediter har varit starkt ifrågasatt på marknaden, då kvaliteten på befintliga åtgärder har visat sig variera. Vi har därför valt att fokusera våra resurser på aktiviteter för att minska våra faktiska utsläpp, medan ramverken för trovärdiga koldioxidkrediter fortsätter att utvecklas.

Klimatriskanalyser och åtgärdsplaner

För att anpassa oss till de oundvikliga effekterna av klimatförändring-arna har Humlegården utvecklat strategier för att öka motstånds-kraften i våra fastigheter. Detta inkluderar att förbättra byggnaders resiliens mot extrema väderförhållanden och att integrera klimat-anpassningsåtgärder i alla nya projekt. Målet är att säkerställa att fastigheterna kan hantera framtida klimatrelaterade utmaningar.

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

För fastigheter med hög risk, samt för fastigheter med högt marknadsvärde och medelhög risk, har vi genomfört komplett-erande utsatthets- och sårbarhetsbedömningar, samt tagit fram åtgärdsplaner. Analyserna utgår främst från utsläppsscenario RCP 8,5 och inkluderar även RCP 2,6 och 4,5. De vanligast förkommande klimatriskerna i vårt bestånd är översvämning till följd av skyfall, alternativt inträngande avloppsvatten. I ett fåtal fall förekommer även risk för översvämning vid stigande havsnivåer.

I budgeten för 2026–2028 ingår aktiviteter och åtgärder som är planerade för att genomföra handlingsplanen för klimatanpassning och hantering av klimatrisker. Ett urval av de aktiviteter som genom-förts under 2025 med syfte att anpassa våra fastigheter till klimatför-ändringarna beskrivs nedan.

- Fördjupade klimatriskanalyser för delar av förvaltningsbeståndet samt framtagande av åtgärdsplaner.
- Genomförda förbättringar av förvaltningsbeståndets grönytor, bland annat ombyggnation av stor innergård med syfte att fördröja vattenavrinning.
- Åtgärder i åtta fastigheter i form av bland annat installation av backventiler, fuktgivare för ställverk i källare, förbättrad dränering av takterrasser.

Per den 31 december 2025 fanns det 15 fastigheter i vårt bestånd som hade hög eller medelhög risk för översvämning vid skyfall, med motsvarande 292 000 kvm LOA och 19 mdkr i marknadsvärde. Tre fastigheter hade hög eller medelhög risk för översvämning vid stigande grundvattennivåer samt vid fluvial översvämning, motsva-rande 47 000 kvm LOA och 4,2 mdkr i marknadsvärde.

Energi

Humlegården har som mål att minska energianvändningen med 32 procent till 2030 jämfört med 2019. För att uppnå detta arbetar vi med att implementera energieffektiva lösningar i våra fastigheter, såsom smarta energisystem och energieffektiva byggmaterial. Humlegården främjar även användningen av förnybar energi och har utvecklat ett hållbarhetsprogram som inkluderar krav på energieffektivitet i alla projekt. Det finns dessutom energimål för främst ny- och ombyggnadsprojekt. Den installerade solcellseffekten uppgår till 1,2 MW.

Humlegården har en handlingsplan för vilka åtgärder som ska genomföras för att nå vårt energimål. Energiplanen är nedbruten i åtgärder på fastighetsnivå. Exempel på energiåtgärder som genomförts under året är:

- Energibesparande åtgärder såsom fönsterbyten, utbyte av kylcentral och utbyten av hissar.
- Installation och driftsättning av geoenergianläggning i Päronet 6.
- Päronet 6 och Stenhöga 6 har försetts med solceller. Flera fastigheter utreds för solceller där projektering pågår.
- Injustering och driftoptimering.

Förväntat resultat

Det förväntade resultatet av klimatfärdplanen, åtgärdsplanerna avseende klimatrisker och energihandlingsplanen beskrivs nedan:

- Ett ökat fokus på cirkularitet förväntas ge ett betydande genomslag för minskningen av koldioxidutsläpp vid projekt och lokalanpassningar över tid. Fem cirkulära projekt avslutades under 2025, varav tre var lokalanpassningar som i snitt resulterade i en minskad klimatpåverkan om 32 procent jämfört med vårt referensvärde.
- Arbetet med att genomföra klimatriskåtgärder för de fastigheter som har en hög sårbarhet förväntas sänka klimatrisknivåerna i det totala beståndet under den kommande femårsperioden.
- Energieffektiviseringsprojekt förväntas minska beståndets energiprestanda i linje med målkurvan.

Mål och resultat

Minskning av klimatpåverkan

Humlegårdens klimatpåverkan redovisas i enlighet med Green House Gas Protocol.

Under 2024 genomförde Humlegården en ny screening av vår klimatberäkning i enlighet med direktiven i Green House Gas Protocol. Utifrån resultaten har vi under 2025 valt att räkna om vårt basår och inkludera fler utsläppsposter än i tidigare beräkning:

- Scope 1 Köldmedia
- Scope 3 Underhållsprojekt
- Scope 3 Hyresgästel

Vi har även valt att ändra redovisningsprincip till att periodisera klimatpåverkan från våra nyproduktions- och ombyggnationsprojekt.

Enligt vår uppdaterade klimatberäkning är baslinjevärdet för 2019 30,2 ton CO_2e för scope 1 och 679,5 ton CO_2e för scope 2. Utsläppen inom Scope 3 motsvarade 13 307 ton CO_2e.

Humlegården har ett intensitetbaserat mål att minska utsläppen med 50 procent per kvm LOA till 2030. I måttet är samtliga scope inkluderade och mäts i kg CO_2e per kvm LOA. För basåret 2019 är det uppdaterade baslinjevärdet 25,1 kg CO_2e per kvm LOA.

Målet för 2025 var att minska klimatpåverkan med 27 procent jämfört med basåret 2019. Utfallet för våra klimatrelaterade mål om en minskning om 37 procent visar att vi når årets klimatmål, vilket till stor del beror på att vi aktivit har arbetat med kartläggning av vilken slags el våra hyresgäster köper samt att vi har tecknat avtal om fjärrvärme från förnyelsebara källor med Stockholm Exergi (Värme för miljöredovisning).

Klimatpåverkan för motsvarande energianvändning i fastighetsdriften beräknas vara 51 procent lägre än det nationella genomsnittet[2)]

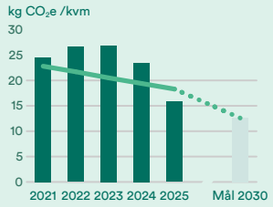
-51%

[2)] Beräkningen baseras på emissionsfaktorer som används i Humlegårdens Hållbarhetsrapport 2025.

Utfall: växthusgasutsläpp kg CO_2e/kvm, %

37%

Mål för 2025 var att minska växthusgasutsläppen i scope 1–3 med minst 27 procent i förhållande till basåret 2019.



Minskning av klimatrisker

Vårt mål under året har varit att arbeta vidare med de åtgärdsplaner som var resultatet från våra fördjupade utsatthets- och sårbarhetsanalyser. Arbetet har resulterat i en större kunskap om klimatrisker och ökat bolagets medvetenhet om hur dessa bör hanteras både inom förvaltning och projekt i framtiden. 26 åtgärder i 11 fastigheter utfördes redan under 2025. Stora åtgärder har antingen budgeterats inom en treårsperiod alternativt noterats i fastighetsplaner för att utföras i samband med andra planerade underhållsåtgärder.

Utfall: antal fastigheter med genomförda klimatanpassningsåtgärder

11 fastigheter

Målet för 2025 var att genomföra klimatriskåtgärder i minst 3 av våra förvaltningsfastigheter.

Energi

Humlegården har som långsiktigt mål att minska energianvändningen med 32 procent till 2030 jämfört med 2019. För verksamhetsåret 2025 innebar detta en minskning motsvarande 17 procent jämfört med basåret 2019. Utfallet blev en minskning om 19 procent, vilket innebär att årets mål har uppnåtts.

I jämförelse med det nationella genomsnittet för kontorsbyggnader förbrukar Humlegårdens förvaltningsbestånd 41 procent mindre fastighetsenergi[1)]

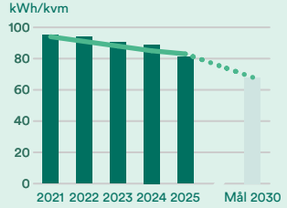
-41%

[1)] Nationellt genomsnitt för kontorsbyggnader uppgår till 135,1 kWh/kvm A_{temp}. Källa: Detaljerad energistatistik för kontor Energimyndigheten 2025.

Utfall: energianvändning kWh/kvm, %

19%

Energianvändningen (kWh/kvm) målsattes 2025 till 17 procent lägre än basåret.



Energianvändning MWh[1)]	2025	2024	2023
Fastighetsel, MWh	11 499	11 623	13 564
Fastighetsel (kWh/kvm A_{temp})	21	21	25
Andel fastighetsel från förnyelsebara källor	100%	100%	100%
Fjärrvärme, MWh	27 274	29 218	28 273
Fjärrvärme (kWh/kvm A_{temp})	50	54	52
Andel fjärrvärme från förnyelsebara källor	100%	92%	92%
Fjärrkyla	6 648	7 546	7 132
Fjärrkyla (kWh/kvm A_{temp})	12	14	13
Andel fjärrkyla från förnyelsebara källor	100%	100%	100%
Total energianvändning	45 422	48 387	48 968
Total energianvändning (kWh/kvm A_{temp})[2)]	83	89	90

[1)] 2025 års värden baseras på 45 fastigheter och 80 procent av total A_{temp}. Värmen är graddagskorrigerad. Avser fastigheter som varit i Humlegårdens ägo i två kalenderår och där förbrukningsstatistik finns för motsvarande år.

[2)] Inkluderar fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla.

	2025		2024		2023			
Aktivitet	**ton CO_2e**	**kg per kvm**	**ton CO_2e**	**kg per kvm**	**ton CO_2e**	**kg per kvm**	**Datakällor**	**Emissionsfaktor 2025**
Scope 1								
Förbrukning av diesel	0,1	0,0	0,2	0,0	0,5	0,0	Uppskattad åtgång vid testkörning av reservkraftsaggregat.	ton CO_2e/liter DEFRA (2023)
Företagsbilar	0,3	0,0	0,8	0,0	1,2	0,0	Körjournal.	ton CO_2e/km Drivkraft Sverige Beräkningsfaktorer (2025) & Energimyndigheten Drivmedel 2024 (2025) & Trafikverket Vägtrafikens utsläpp 2024 (2025) WTW: Energimyndigheten: Drivmedel 2021. TTW: Naturvårdsverket: värmevärden och emissionsfaktorer. DEFRA: conversion factors 2022. Biogen: DEFRA: conversion factors 2022. Km: Trafikverket (2023): Vägtrafikens utsläpp 2022
Köldmedia	85,9	0,2	109,8	0,2	35,7	0,1	Köldmediarapporter 2025.	R134A: 1 300 ton CO_2e/ton DEFRA (2025) R452A: 1945 ton CO_2e/ton Opteon (2018)
Summa Scope 1	**86,3**	**0,2**	**110,8**	**0,2**	**37,4**	**0,1**		
Scope 2								
Köpt elektricitet inkl. eldrivna företagsbilar (marknadsbaserad)	0,9	0,0	5,8	0,0	3,7	0,0	Förbrukningsdata hämtas ur energiuppföljningssystem. Körjournal.	0 g CO_2e/kWh. EPD Entelios (2025) AIB (2023) Energimyndigheten (ER 2023:19)
Köpt elektricitet inkl. eldrivna företagsbilar (platsbaserad)	587,7	1,0	644,0	1,2	655,3	1,2	Förbrukningsdata hämtas ur energiuppföljningssystem. Körjournal.	46 g CO_2e/kWh. Nordisk elmix, IVL Emissionsfaktor för nordisk elmix år 2021 – 2023 (2025) DEFRA (2023) Energimyndigheten (ER 2023:19)
Fjärrvärme	59,9	0,1	814,7	1,5	724,8	1,3	Förbrukningsdata hämtas ur energiuppföljningssystem. Icke graddagskorrigerad.	Norrenergi: 1,5 g CO_2e/kWh EPD Norrenergi (2025) Stockholm Exergi: 3,1 g CO_2e/kWh EPD Stockholm Exergi Värme för miljöredovisning (2025)
Fjärrkyla	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	Förbrukningsdata hämtas ur energiuppföljningssystem.	0 g CO_2e/kWh EPD Stockholm Exergi och Norrenergi (2025)
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	**60,8**	**0,1**	**820,5**	**1,5**	**728,4**	**1,3**		
Summa Scope 2 (platsbaserad)	647,6	1,1	1 458,7	2,7	1 380,0	2,5		
Scope 3								
Kategori 1 - Inköp av varor och tjänster	1 845,8	3,3	1 465,5	2,7	1 227,5	2,2	Spendbaserad beräkning. Data från ekonomisystem.	g CO_2e/kr Upphandlingsmyndigheten (2025)
Kategori 2 - Kapitalvaror	4 092,2	7,2	4 847,2	9,0	6 090,3	10,9	Utvecklingsprojekt: klimatberäkningar sked A1-A5. Lokalanpassningar: klimatberäkningar och schablonberäkningar. Underhållsprojekt: spendberäkning. Data från ekonomisystem.	Ny- och ombyggnation: kg CO_2e/kvm BTA Projektens klimatberäkningar Lokalanpassningar: kg CO_2e/kvm LOA Projektens klimatberäkningar samt schablonberäkning Underhållsprojekt: g CO_2e/kr Upphandlingsmyndigheten (2025)
Kategori 3 - Bränsle och energirelaterade aktiviteter utanför scope 1 och 2	180,0	0,3	155,7	0,3	171,4	0,3	Företagsbilar i scope 1 och 2. Förbrukning av diesel i scope 1. Fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla i scope 2.	Samma källor som i scope 1 och 2.
Kategori 5 - Avfall från byggprojekt	695,6	1,2	620,0	1,1	828,9	1,5	Data baseras delvis på projektspecifik rapportering för projekt större än 3 mkr och schablonberäkning för de mindre projekten.	kg CO_2e/kg DEFRA (2024), Schablon Humlegården (2025)
Kategori 6 - Flygresor	0,7	0,0	2,2	0,0	19,7	0,0	Data från resebyrå.	ton CO_2e/km DEFRA (2024)
Kategori 13 - Hyresgästers energianvändning	1 947,3	3,4	4 699,6	8,7	5 844,2	10,5	Beräkning baseras på rentroll samt kartläggning av hyresgästers elavtal.	464,79 g CO_2e/kWh. Nordisk residualmix 2024, Energimarknadsinspektionen (2024) & EPD Entelios (2025)
Kategori 13 - Hyresgästers avfall	4,0	0,0	3,5	0,0	4,7	0,0	Kvartalsrapporter från avfallsentreprenörer.	kg CO_2e/kg DEFRA (2024), Schablon mat- och restavfall Solna. (2025)
Summa Scope 3	**8 765,5**	**15,5**	**11 793,7**	**21,8**	**14 186,1**	**25,5**		
Summa totala utsläpp (marknadsbaserad)	**8 912,6**	**15,8**	**12 725,0**	**23,5**	**14 952,0**	**26,8**		

Upplysningar enligt EU-taxonomin

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

För att kunna arbeta mot sina uppsatta klimatmål har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. Humlegården tillhandahåller uppgifter om hur stor andel av vår omsättning samt kapital- och driftsutgifter som omfattas och är förenlig med EU:s taxonomi.

Humlegårdens samlade hyresintäkter, kapitalutgifter och driftutgifter omfattas till fullo av taxonomin då de har kunnat hänföras till beskrivningen av ekonomiska aktiviteter som finns listade inom bygg- och fastighetsbranschen. Dessa aktiviteter är för 2025:

- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader).
- 7.5 Instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda.
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi.
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Humlegården har granskat de ekonomiska aktiviteterna utifrån kriterier som är fastställda i de delegerade förordningar som var publicerade per 31 december 2025. 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 EU-taxonomin.

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

De fastigheter som bedöms vara förenliga med EU-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 som återfinns på fastighetsagarna.se).

Taxonomiförenlighet 2025	Andel som omfattas, %	Andel förenligt med mål 1, %
Omsättning	100	49
Kapitalutgifter	100	44
Driftsutgifter	100	47

Utfallet för taxonomiförenlighet är högre för verksamhetsåret 2025 än föregående år, då vi under året har genomfört ett antal energianalyser av våra fastigheter och därmed fått ett förbättrat datainnerlag, vilket innebär att vi för 2025 kan redovisa ett större antal fastigheter som förenliga med EU-taxonomins Mål 1 Begränsning av klimatförändringar. Därutöver har fastigheten Fenix (Skålen 30), som tillkommit i beståndet under året, bedömts som taxonomiförenlig.

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

DNSH-kriterier

För de aktiviteter som vi bedömer är förenliga med EU-taxonomin är även de så kallade do no significant harm-kriterierna (DNSH) uppfyllda. Humlegården genomför ekologiutredningar och klimatriskanalyser i sina förvaltningsfastigheter i syfte att säkerställa närmiljö och biologisk mångfald samt för att klimatanpassa sina fastigheter. Riskbedömningarna görs för att säkerställa att DNSH-kriterierna uppfylls. Riskbedömningen innehåller förslag på åtgärder, vilka planerats in i kommande års budgetar samt lagts in i fastighetsplanerna.

Minimiskyddsåtgärder

Humlegården är engagerat i att följa EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder, vilket inkluderar att respektera mänskliga rättigheter, bekämpa korruption, följa rättvis beskattning och säkerställa fri konkurrens.

Vår uppförandekod, baserad på Global Compacts vägledande principer och OECD:s riktlinjer, gäller för alla som arbetar i bolaget, oavsett anställningsform och inkluderar även våra styrelseledamöter. Den innehåller bland annat riktlinjer för affärsetik och antikorruption. Uppförandekoden är en del av introduktionen av nyanställda, och vi följer upp att alla medarbetare tar del av den för att säkerställa att våra medarbetare och Humlegården som företag agerar på ett ansvarsfullt sätt. En riktlinje för antikorruption finns även för alla anställda och alla som arbetar åt Humlegården, med syfte att motarbeta korruption i alla former. Under året togs en intern utbildning i antikorruption fram, med målsättningen att alla anställda skulle ha genomgått den. Under året har samtliga medarbetare genomgått utbildningen.

Vi tillämpar även Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer som ställer krav på att våra leverantörer ska respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter, främja fri konkurrens samt att ingen form av korruption ska förekomma. Vi utvärderar våra leverantörers efterlevnad genom Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled (FIHL). Nya leverantörer utvärderas och signerar uppförandekoden för leverantörer. Bolagets leverantörer följs upp regelbundet med avseende på miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt i enlighet med FIHL och Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. På så sätt kan vi identifiera och följa upp eventuella negativa konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår värdekedja.

Humlegården har en visselblåsarfunktion för att fånga upp eventuella oegentligheter både inom vår verksamhet samt i vår värdekedja. Visselblåsarfunktionen möjliggör för anställda och andra intressenter att rapportera misstänkta överträdelser anonymt. Under 2025 har inga rapporter om oegentligheter inkommit.

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

Under 2025 har Humlegården inte blivit dömt eller varit inblandat i några tvister relaterade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption. Det förekom inga rapporterade incidenter relaterade till mänskliga rättigheter, korruption eller konkurrensbegränsande praxis.

I slutet av 2025 har Humlegården genomfört tre leverantörsrevisioner. Förutom att upptäcka eventuella brister hos leverantörerna i förhållande till vad Humlegården har kravställt, syftar de även till att fungera som underlag för att utveckla våra processer för utvärdering av leverantörer redan i upphandlingsskedet. Genom erfarenhetsåterföring inom organisationen, utvärdering av avtalsformuleringar och förfrågningsunderlag är ambitionen att ytterligare stärka våra processer.

Omsättning

Räkenskapsår 2025	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsätt-ning	Andel av omsätt-ningen, år 2025	Begränsningar av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimi-skydds-åtgärder	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2024	Kategori möjlig-görande verksamhet	Kategori omställ-ningsverk-samhet
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7,7	1 000	49%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	45%	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		**1 000**	**49%**	**49%**	**0%**	**-**	**-**	**0%**	**-**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**45%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7,7	1 046	51%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								55%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**1 046**	**51%**	**51%**	**0%**	**-**	**-**	**0%**	**-**								**55%**		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 +A.2)		**2 046**	**100%**	**100%**	**0%**	**-**	**-**	**0%**	**-**								**100%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		**2 046**	**100%**																

Kapitalutgifter

Räkenskapsår 2025	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapital-utgifter	Andel av kapital-utgifterna, år 2025	Begränsningar av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimi-skydds-åtgärder	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapital-utgifter, år 2024	Kategori möjlig-görande verksamhet	Kategori omställ-ningsverk-samhet
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7,7	230	43%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	17%	-	-
Laddstationer för elfordon	CCM 7,4	0	0%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	1%	E	-
Installation, underhåll och reparation för anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnadens energianvändning	CCM 7,5	5	1%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	2%	E	-
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM 7,6	0	0%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**235**	**44%**	**44%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**20%**		
Varav möjliggörande verksamhet		5	1%	1%	0%	-	-	0%	-	J	J	J	J	J	J	J	3%	E	
Varav omställningsverksamhet		0	0%	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7,7	270	50%	EL	EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL	EL; N/EL								80%		
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7,3	32	6%														0%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**302**	**56%**	**56%**	**0%**	**-**	**-**	**0%**	**-**								**80%**		
A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**537**	**100%**	**100%**	**0%**	**-**	**-**	**0%**	**-**								**100%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		**537**	**100%**																

Driftsutgifter

Räkenskapsår 2025	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Drifts-utgifter	Andel av drifts-utgifter, år 2025	Begränsningar av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimi-skydds-åtgärder	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsut-gifter, år 2024	Kategori möjlig-görande verksamhet	Kategori omställ-ningsverk-samhet
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7,7	50	47%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	41%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**50**	**47%**	**47%**	**0%**	**-**	**-**	**0%**	**-**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**41%**		
Varav möjliggörande verksamhet		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamhet		0	0	-						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7,7	56	53%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								59%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**56**	**53%**	**53%**	**0%**	**-**	**-**	**0%**	**-**								**59%**		
A. Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**106**	**100%**	**100%**	**0%**	**-**	**-**	**0%**	**-**								**100%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		**106**	**100%**																

Redovisningsprinciper EU-taxonomin

Omsättning motsvarar Nettoomsättning enligt koncernens resultat-räkning, se sidan 60. I totala kapitalutgifter inkluderas investeringar i nya och befintliga fastigheter, se Investeringar i egna fastigheter i tabell ”Förändring av fastigheternas marknadsvärde” på sidan 52. 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 Underhållskost-nader samt kostnader för fastighetsskötsel samt reparationer som ingår i posten Övriga driftskostnader i koncernens resultaträkning, se sidan 60. Både kapital- och driftutgifter enligt definitionerna ovan har bedömts omfattas av EU-taxonomin till 100 procent eftersom de har kunnat härledas till vår omsättning som också omfattas av EU-taxono-min till 100 procent.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

Biologisk mångfald och ekosystem

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

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

Påverkan, risker och möjligheter

Biologisk mångfald är en väsentlig hållbarhetsfråga för Humlegården och har stor betydelse för människors välbefinnande och överlevnad. Vid nybyggnation och markberedning kan biologisk mångfald påverkas negativt, exempelvis när mark tas i anspråk som tidigare varit tillgänglig för levande organismer eller genom användning av byggmaterial som innebär uttag av naturresurser. Även verksamhetens buller och belysning kan ha en negativ påverkan.

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i Solna, Sundbyberg och Stockholms innerstad. I hållbarhetspolicyn tydliggörs vårt ansvar att främja biologisk mångfald vid fastigheterna, bland annat genom ekologiska inventeringar och genomförande av rekommenderade åtgärder. Certifieringar av nyproduktion och befintliga fastigheter, tillsammans med hållbarhetsprogrammet, är viktiga verktyg för att stärka biologisk mångfald.

Ekologiutredningar visar att ingen av fastigheterna ligger i områden med känslig biologisk mångfald, och verksamheten bedöms inte påverka hotade arter. Fastigheter för utvecklingsprojekt är oftast redan bebyggda och marken består i de flesta fall av hårdgjorda ytor, där eventuell markförorening saneras. Vid nyinvesteringsprojekt involveras en ekolog och åtgärder för biologisk mångfald genomförs enligt hållbarhetsprogrammet.

I samband med certifieringar har ekologiutredningar genomförts för att kartlägga nuläget och identifiera åtgärder som kan bidra till att anpassa fastigheterna till klimatförändringar. Dessa åtgärder har inkluderats i budgeten för kommande år, och större insatser har planerats på längre sikt i fastighetsplanerna.

Policy

I Humlegårdens hållbarhetspolicy framgår att vi har ett uttalat ansvar att verka för ökad biologisk mångfald inom ramen för både utveckling och förvaltning av våra fastigheter. Arbetet med biologisk mångfald utgör en integrerad del av vårt övergripande hållbarhetsarbete och syftar till att främja utvecklingen av attraktiva, hållbara och resilienta stadsmiljöer. Policyn omfattar alla anställda inom Humlegården.

Aktiviteter och strategier

På Humlegården värnar vi om den biologiska mångfalden och kommer att fortsätta arbeta aktivt med frågan under kommande år. Under 2025 har fokus legat på att implementera ekologiåtgärder på fastigheter där våra ekologirapporter har identifierat förbättringspotential. Kunskap om artrikedom och variation i växtlighet har tillämpats vid utformning av rekommendationer i bolagets växtlistor för planteringar och omvandling av grönytor. Det förväntade resultatet av de planerade nyckelåtgärderna är en ökad biologisk mångfald och en högre grad av klimatanpassning i våra fastigheter, i enlighet med målet som beskrivs i vår hållbarhetspolicy. Under 2025 har följande åtgärder genomförts:

- Renovering av innergård på Apelsinen 4 med utökad och förbättrad grönyta.
- Utökad grönyta på innergården på Apelsinen 5, där grusade ytor har ersatts med biotoper och antalet växter har utökats.
- Utbyte av växter till bättre alternativ för pollinatörer i planteringslådor och på innergård på fem fastigheter.
- Boplatser för fåglar och insekter.
- Borttagande av invasiv art (snöbär) på en fastighet.

De genomförda och planerade åtgärderna omfattar Humlegårdens förvaltningsbestånd, medan riktlinjerna för biologisk mångfald i hållbarhetsprogrammet för nyproduktion och större ombyggnationer kravställer att biologisk mångfald ska utredas och beaktas vid utformningen av projekten. Vi ställer även krav på de byggvaror som köps in, exempelvis att de ska komma från certifierat skogsbruk och att de har bra bedömning i Byggvarubedömningen, vilket indirekt kan bidra till minskad påverkan i värdekedjan. Framöver är även ambitionen att biologisk mångfald i värdekedjan blir en parameter som i högre utsträckning ska vara vägledande i våra materialval.

Mål och resultat

Utfall: antal fastigheter med genomförda åtgärder

10 fastigheter

Målet för 2025 var att genomföra åtgärder för förbättrad biologisk mångfald i minst 10 av våra förvaltningsfastigheter.

Vi har, sedan tidigare, mätt andel grönyta på våra fastigheter, vilken uppgår till 12 procent av markarealen i förvaltningsbeståndet. Under 2026 är målsättningen att bevara andelen grönyta, parallellt med att vi utvecklar ny mätmetodik för biologisk mångfald där vi även tar hänsyn till artrikedom på fastigheterna.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Materialanvändning och cirkulära lösningar	Uppströms (Leverantörer)	Faktisk	Negativ	Ja	Nej
	Egen verksamhet	Faktisk	Positiv	Nej	Nej
Avfall vid byggnation och från hyresgäster	Uppströms (Leverantörer)	Faktisk	Negativ	Nej	Nej
	Nedströms (Kunder)				

Att utveckla och modernisera våra fastigheter är en naturlig del av Humlegårdens verksamhet, vilket innebär användning av stora mängder material och generering av avfall. Humlegården har därför identifierat materialanvändning och cirkulära lösningar samt avfall vid byggnation och från hyresgäster som väsentliga hållbarhetsfrågor.

Påverkan, risker och möjligheter

Fastighetssektorn står för en betydande del av den totala materialanvändningen och innebär ett stort uttag av naturresurser. Vid ny- och ombyggnation använder Humlegården bygg- och installationsmaterial, vilket har en negativ påverkan på uttaget av naturtillgångar och material. Samtidigt har Humlegården en positiv påverkan genom sitt stora fokus på återbruk och cirkulära processer. Inom bygg- och fastighetsbranschen genereras dessutom stora avfallsvolymer som påverkar miljön negativt, vilket gör avfallshantering till en viktig fråga. Avfall genereras både i Humlegårdens egen verksamhet i form av ny- och ombyggnation och i hyresgästernas verksamheter.

Policy

I Humlegårdens hållbarhetspolicy framgår att resursanvändning och cirkulär ekonomi är en förutsättning för bolaget att nå sina mål om klimatneutralitet, samt fastställer att vårt huvudsakliga verktyg för att minska resursanvändningen och öka cirkulariteten är genom Humlegårdens cirkulära principer. Läs mer om hållbarhetspolicyn på sidan 31.

Aktiviteter och strategier

Cirkulära principer

På Humlegården är cirkularitet en central fråga i verksamheten, framför allt i våra olika typer av byggprojekt. Humlegården har utvecklat en metodik benämnd ”Cirkulära principer”, som syftar till att optimera cirkulära arbetssätt i projekt. Cirkulära principer består av två delprocesser – en cirkulär process och en återbruksprocess. Varje process innefattar flera steg, inklusive mallar och stöddokument. För att ett projekt ska klassificeras som cirkulärt måste alla obligatoriska steg genomföras. När projektet avslutas mäts ett antal KPI:er för att utvärdera resultatet.

De projekt som inte klassificeras som cirkulära ska också arbeta med cirkularitet, men med mindre långtgående krav på dokumentation.

Ett fokusområde i verksamheten har varit att öka tillämpningen av våra cirkulära principer och nedan beskrivs några av de projekt och aktiviteter som genomförts under året:

- Två lokalanpassningar i Landbyska verket 8 och en lokalanpassning i Apelsinen 5.
- Utveckling av klimatskal i Åldermannen 1.
- Installation av fjärrkyla i Ugnen 4.

Fastigheten Åldermannen 1, Åldermansvägen 10, Solna.

Mål och resultat

Vårt långsiktiga mål 2030 är att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska utföras enligt våra cirkulära principer.

Målsättningen för 2025 var att 15 procent av ny- och ombyggnadsprojekten skulle genomföras enligt cirkulära principer. Utfallet uppgick till 65 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts med god marginal. De cirkulära projekten motsvarade 30 procent av Humlegårdens totala projektvolym som avslutades under året.

För 2025 satte vi även ett mål för återbruk, där minst 5 procent av det tillförda materialet i projekten skulle utgöras av återbrukat material. Utfallet uppgick till 3,8 procent, vilket innebär att vi inte uppnådde målet under året.

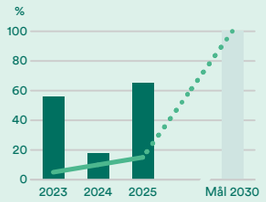
Humlegårdens cirkularitetsmål innefattar nedan fokusområden kopplat till resursinflöden och resursutflöden.

- Minskad materialanvändning
- Minskad klimatpåverkan
- Minskat avfall
- Avfallsmål återanvändning/återvinning
- Byggnader håller längre
- Byggnader används mer
- Byggnader kan demonteras
- Inga giftiga material
- Materialval baserat på data
- Ökad digital spårbarhet

Utfall: andelen cirkulära projekt

65%

Målet för 2025 var att 15 procent av ny- och ombyggnadsprojekten, mätt i projektbudget (kr), som påbörjades tidigast 1 januari 2023 och slutfördes innan 31 december 2025, skulle vara genomförda enligt cirkulära principer.



Utfall: andel återbrukat material i alla projekt större än 3 mkr[1)]

3,8%

Målet för 2025 var att andelen återbrukat material i alla projekt större än 3 mkr skulle vara 5 procent.

[1)] Utfallet inkluderar endast data från lokalanpassningsprojekt.

Utfall: Andel byggavfall (vikt) sorterat för materialåtervinning eller återanvändning

95%

Målet 2025 var att andel byggavfall (vikt) sorterat för materialåtervinning eller återanvändning skulle vara 70 procent.

Materialinflöden

Under 2025 har Humlegården arbetat med en metodik för att kunna redovisa resursinflöden från lokalanpassningsprojekt i form av en klimatkalkyl. Kalkylen har stegvis introducerats i projekt större än 3 mkr. Beräkningen av materialmängder bygger därmed delvis på faktiska klimatberäkningar ifrån de större lokalanpassningsprojekten, medan schabloner har tillämpats på de mindre.

Lokalanpassningar, ton [1,2)]	2025	2024	2023
Ickeförnyelsebart material	802	n/a	n/a
Förnyelsebart material	146	n/a	n/a
Återvunnet material	158	n/a	n/a
Återbrukat material	43	n/a	n/a
Totalt	**1 149**	**n/a**	**n/a**

[1)] Datan är delvis schablonberäknad. Schabloner baseras på lokalanpassningar som utgör 18 procent av LOA i avslutade projekt 2025.

[2)] Datan inkluderar ej underhållsprojekt.

Avfall

I tabellen nedan redovisas Humlegårdens avfallsmängder från våra hyresgäster samt från våra byggprojekt.

Hyresgästavfall, ton[1)]	2025	2024	2023
Förbehandling	106	119	141
Energiutnyttjande	206	125	101
Materialåtervinning	249	174	285
Bortskaffning	0	–	–
Material downcycling	20	30	9
Materialutnyttjande	5	–	–
Totalt	**586**	**448**	**536**
-varav farligt avfall	17	11	17

Projektavfall, ton[2)]	2025	2024	2023
Återvunnet avfall	629	–	–
Avfall till energiåtervinning	196	–	–
Avfall till deponi, ton	145	–	–
Avfall till eftersortering	169	–	–
Totalt	**1138**	**–**	**–**

[1)] Mat- och restavfall i våra Solnafastigheter baseras på schablonberäkning utifrån våra fastigheter i Stockholms kommun.

[2)] Statistiken från projektverksamheten är inte heltäckande, utan baseras på våra projekt större än 3 mkr. Statistiken inkluderar inte heller fyllnadsmassor om totalt 8 994 ton.

Sociala upplysningar

Den egna arbetskraften

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Hälsa och säkerhet (egna anställda)	Egen verksamhet	Potentiell	Negativ	Nej	Nej
Jämställdhet, mångfald och diskriminering	Egen verksamhet	Faktisk	Positiv	Nej	Nej

Humlegården har identifierat hälsa och säkerhet samt jämställdhet, mångfald och diskriminering som väsentliga hållbarhetsfrågor, eftersom dessa har betydelse för både medarbetares välbefinnande och bolagets långsiktiga värdeskapande.

Påverkan, risker och möjligheter

Risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa finns i hela bygg- och fastighetsbranschen. De största riskerna finns dock i byggprojekt och majoriteten av Humlegårdens medarbetare arbetar på vårt kontor samt med drift och förvaltning av våra fastigheter. Humlegården har ändå ett stort fokus på hälsa och säkerhet då det i alla verksamheter finns risk för olyckor med potentiell negativ påverkan på hälsa och säkerhet.

Genom att främja en inkluderande och rättvis miljö där alla medarbetare kan bidra, ökar kreativiteten och produktiviteten. Humlegården har en positiv påverkan på människor genom att erbjuda en arbetsplats som präglas av jämställdhet, mångfald och där människor respekterar varandra.

Humlegården för en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa att deras intressen, synpunkter och rättigheter påverkar bolagets strategi och affärsmodell.

Policyer

I Humlegårdens hållbarhetspolicy framgår att vi ska erbjuda en hållbar arbetsplats, samt att vi arbetar för en jämställd miljö med mångfald och utan diskriminering, samt att vår arbetsplats ska vara hälsosam och säker. Humlegården har anslutit sig till FN:s Global Compact och följer dess principer gällande mänskliga rättigheter och arbetsrätt för våra anställda. Detta gör vi genom att vi följer svensk lagstiftning, har utformat vår uppförandekod kring nolltolerans mot alla former av diskriminering samt att vi innehar kollektivavtal för alla våra anställda.

Syftet med vår uppförandekod är att fastställa de riktlinjer och förväntningar som styr vårt arbetssätt och vårt beteende gentemot varandra. Koden syftar även till att förebygga situationer som kan ha en negativ påverkan på arbetsmiljön samt att säkerställa att samtliga medarbetare aktivt värnar om och främjar vår företagskultur. Uppförandekoden ska ge medarbetarna en tydlig förståelse för de regler och värderingar som råder på arbetsplatsen, samt skapa en trygg miljö för alla.

Konsekvenserna av att inte följa uppförandekoden kan innebära erinran, uppsägning eller avsked. Uppförandekoden omfattar samtliga anställda och konsulter på Humlegården, oavsett anställningsform och geografisk placering.

Hållbarhetspolicyn och Uppförandekoden fastställs av bolagets styrelse.

Ansvar, rutiner och kommunikation

HR-avdelningen ansvarar för medarbetarundersökningen, som genomförs anonymt en gång per år, samt för att hantera eventuella fackliga förhandlingar som företaget är skyldigt att genomföra enligt lag. Dessutom hålls löpande möten med skyddskommittén för att behandla arbetsmiljöfrågor och säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Genom dessa strukturer och processer säkerställs att viktiga insikter och resultat från medarbetarkontakter integreras i Humlegårdens strategiska beslut och vägval.

Kollektivavtal

På Humlegården arbetar vi enligt Lagen om anställningsskydd (LAS) samt gällande kollektivavtal ”Fastigheter – Tjänstemannaavtal”. Dessa avtal och lagar ger en strukturerad ram för att hantera medarbetarnas rättigheter och säkerställa att deras perspektiv beaktas. Kollektivavtalet innebär marknadsmässiga löner och bättre förmåner samt ger trygghet och flexibilitet.

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

Förebyggande av arbetsplatsolyckor

Vi har ett ledningssystem för förebyggande av arbetsplatsolyckor. På Humlegården främjar vi en kultur där medarbetarna känner trygghet i att rapportera risker och incidenter. Vi utbildar och ger information som är relevant utifrån medarbetarnas arbetsuppgifter, samt ser till att alla medarbetare har tillgång till rätt utrustning och skyddsutrustning för att kunna utföra sina arbetsuppgifter på ett säkert sätt. Humlegården har ett arbetsmiljöledningssystem, som bland annat innefattar en omfattande dokumentation med riktlinjer, checklistor och rutinbeskrivningar tillgängliga för samtliga medarbetare på vårt intranät.

Diskriminering och inkludering

På Humlegården tillämpar vi en strikt nolltoleransprincip mot diskriminering och trakasserier. Detta följs upp årligen genom vår medarbetarundersökning, där vi mäter och utvärderar dessa frågor. För att säkerställa att medarbetare kan rapportera eventuella fall av trakasserier, har vi etablerat tydliga kommunikationsvägar. Vi har även ett internt och externt visselblåsarsystem.

Vid rekrytering fokuserar vi på att säkerställa rätt kompetens samtidigt som vi lyfter fram vikten av mångfald. Vi har dessutom skapat en arbetsmiljö som aktivt främjar inkludering och säkerställer att alla medarbetare känner sig välkomna och respekterade.

Kommunikationskanaler

Den funktion som har det operativa ansvaret för att säkerställa dialogen med våra medarbetare, samt att resultaten från dessa kontakter beaktas i våra strategiska vägval, är Humlegårdens ledarforum. Chefer och ledare är ansvariga för att genomföra årliga medarbetarsamtal med sina medarbetare samt hålla löpande individuella möten under året, för att säkerställa en kontinuerlig dialog och uppföljning.

För att kunna upptäcka och hantera negativa konsekvenser för anställda på ett övergripande plan ställs frågor kring arbetsmiljö, ledarskap och stress i den årliga anonyma medarbetarundersökningen. På individuell nivå är samtalet med närmsta chef den viktigaste kanalen för medarbetare att lyfta frågor och synpunkter. Utöver detta har vi en visselblåsarfunktion som ger anställda möjlighet att anonymt rapportera allvarliga missförhållanden kopplade till arbetsplatsen. Anmälningarna hanteras av HR och chefsjurist, som tar dem vidare i lämpliga forum. Det finns även en skyddskommitté som träffas regelbundet. Handlings- och åtgärdsplaner tas fram utifrån ärendets karaktär och allvarlighetsgrad. Medarbetarnas kännedom om gällande policyer och tillhörande rutiner, såsom visselblåsarfunktionen, säkerställs årligen vid medarbetarsamtal med närmsta chef samt vid presentation av resultatet i medarbetarundersökningen och vid introduktion för nyanställda.

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

Aktiviteter och strategier

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

Åtgärder som genomförts eller planeras:

- Under 2025 lanserades en utbildningsplattform med kompetenshöjande utbildningar för att ge medarbetarna rätt förutsättning att prestera. Bland annat kurser i arbetsmiljö och vår uppförandekod. Plattformen är ett bra verktyg för att Humlegården på ett enkelt sätt kan följa upp medarbetarnas utveckling på företagsnivå samt säkerställa att alla medarbetare tagit del av de riktlinjer företaget har.
- Löpande utbildningar för ledare för att säkerställa att de har de nödvändiga färdigheterna och kunskaperna för att stödja sina team effektivt.
- Introduktionsutbildningar för nyanställda säkerställer att de snabbt kommer in i sina roller och förstår företagets värderingar och arbetsmetoder.
- Skyddskommittén, som träffas löpande under verksamhetsåret, spelar en central roll i att identifiera och hantera risker samt att genomföra åtgärder för att förbättra arbetsmiljön och säkerheten för alla medarbetare.

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

Mål och resultat

Utfall: könsfördelning medarbetare (andel kvinnor)

58%

Målet för 2025 var att könsfördelningen skulle ligga inom spannet 45–55 procent.

Utfall: anställda med en rimlig stressnivå i arbetet

66%

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

Utfall: engagemangsindex

88

För 2025 skulle Engagemangsindexet för medarbetare vara minst 89.

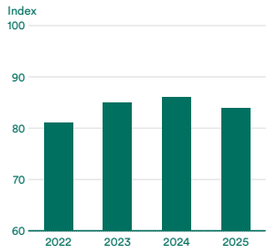
Utfall: ledarskapsindex

84

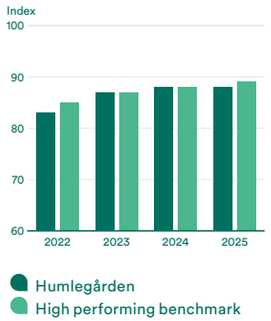
För 2025 skulle Ledarskapsindex vara minst 87.

Humlegårdens hållbarhetsmål gällande könsfördelning uppnåddes inte till fullo för året. Vårt mål gällande stressnivå har inte heller uppnåtts under året, och det är en fråga som är fortsatt viktig att prioritera.

Ledarskapsindex[1]



Engagemangsindex



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

I vår uppförandekod framgår att Humlegården vill främja och skapa goda förutsättningar för medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa samt att dessa frågor ingår som en del av ledarskapsansvaret. Humlegården har genomfört medarbetarundersökningar sedan 2013 och de två index som är med som mål i affärsplanen, engagemangsindex och ledarskapsindex, har funnits med i många år. Målen omfattar bolagets samtliga anställda, och mäts på årlig basis via en vedertagen global modell med hjälp av undersökningsföretaget Brilliant. Årets mål för ledarskapsindex respektive engagemangsindex uppnåddes inte under 2025, men ligger likväl på en fortsatt hög nivå.

Humlegårdens chefer och ledare agerar som företrädare för medarbetarna i processen för att formulera de medarbetarrelaterade målen. Baserat på det årliga utfallet tas handlingsplaner fram i respektive team.

	2025		
	Kvinnor	Män	Totalt
Genomförda medarbetarsamtal	56	40	96

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

Uppgifter om företagets anställda

Antal anställda

Medelantal under året	Kvinnor 2025	Män 2025	Kvinnor 2024	Män 2024
Totalt antal anställda	56	41	43	53
Tillsvidareanställda	56	40	43	53
Visstidsanställda	0	1	0	0
Heltidsanställda	56	40	43	53
Deltidsanställda	0	0	0	0

Vid summering av totalt antal anställda inkluderas heltids- och tillsvidareanställda.

Humlegården tillämpar heltidsanställningar, med undantag för anställningsformer såsom tidsbegränsad anställning där det kan förekomma deltid. En heltidsanställd har möjlighet enligt lag att arbeta deltid med stöd av föräldraledighetslagen eller annan lagstadgad deltidslösning.

Personalomsättning 2025

	2025
Totalt antal avslutade anställningar under året	11
Personalomsättning	10,3%

Antalet i tabellen ovan är per den 31 december 2025.

Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda

Humlegården anlitar främst interimskonsulter för att täcka tjänstledigheter eller hantera arbetstoppar, vilket bidrar till att minska stress och skapa en dräglig arbetssituation. Utöver interimskonsulter erbjuder företaget även studentjobb och möjligheter för studenter att skriva uppsatser, vilket ger dem värdefull arbetslivserfarenhet och stöd i deras akademiska utveckling.

Medarbetare som inte är anställda

Medelantal under året	2025	2024	2023
Totalt antal arbetare som inte är anställda	15	14	20

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

Antalet medarbetare som inte är anställda motsvarar antalet anlitade konsulter per den 31 december 2025 och tar ej hänsyn till hur mycket tid de arbetar. En del av dessa 15 som vi rapporterat arbetar inte heltid. Antalet i tabellen ovan avser antalet på bokslutsdagen 31 december 2025.

Incidenter, anmälningar och allvarlig påverkan relaterade till mänskliga rättigheter

Upplysning	2025
Antalet diskrimineringsfall, inklusive trakasserier, som har anmälts under rapporteringsperioden	0
Antalet klagomål som lämnas in genom kanaler för personer i företagets egen arbetskraft för att uppmärksamma problem	0
Den sammanlagda mängden böter, viten och ersättningar för de incidenter och klagomål	0

Mångfaldsindikatorer

Mångfald i ledning och bland medarbetare

	2025		2024		2023	
	Antal	Andel kvinnor (%)	Antal	Andel kvinnor (%)	Antal	Andel kvinnor (%)
Ledning						
<30 år			–	–	–	–
30–49 år	2	50	3	100	3	100
>50 år	4	75	3	33	3	33
Samtliga anställda						
<30 år[1]	4	50	4	75	4	50
30–49 år	45	62	50	60	44	55
>50 år	48	54	42	48	37	41

[1] Inkluderar en visstidsanställd.

Mått för arbetsmiljö

Anställda i Humlegårdens egen personalstyrka samt interimskonsulter

	2025	
Arbetsrelaterade skador, ohälsa, olyckor och dödsfall	Anställda	Arbetstagare i den egna arbetskraften som inte är anställda
Andelen personer i den egna arbetskraften som omfattas av företagets arbetsmiljösystem, %	100%	100%
Antalet dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Antalet registreringsbara arbetsrelaterade olyckor	1	0
Frekvensen av registreringsbara arbetsrelaterade olyckor[1]	0	0
Antalet fall av registreringsbar arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Antalet förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador och dödsfall till följd av arbetsrelaterade olyckor, arbetsrelaterad ohälsa och dödsfall till följd av ohälsa	0	0
Antal dödsfall som orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, andras anställda i våra fastigheter	0	0

[1] Antal arbetade timmar per år inkluderar semester och permission men inte tjänstledighet i form av föräldraledighet samt sjukfrånvaro.

Arbetare i värdekedjan

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

Risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa, samt för kränkning av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, finns i hela bygg- och fastighetsbranschen. Humlegården har därmed identifierat arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar, hälsa och säkerhet i leverantörskedjan samt mänskliga rättigheter i leverantörskedjan som väsentliga hållbarhetsfrågor.

Påverkan, risker och möjligheter

Arbetsvillkor, kollektivavtal och kollektiva förhandlingar

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

Hälsa och säkerhet i leverantörskedjan

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

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Humlegården anlitar leverantörer såsom entreprenörer i våra byggprojekt och det finns en risk att leverantörer inte uppfyller kraven som ställs på mänskliga rättigheter.

Policy

I Humlegårdens hållbarhetspolicy framgår att vi ska ställa höga krav på leverantörer avseende miljö, sociala aspekter och arbetsmiljö genom vår uppförandekod. Vi tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer, som ställer krav på att leverantörer ska respektera internationellt erkända mänskliga rättigheter, främja fri konkurrens samt säkerställa att ingen form av korruption förekommer. Alla nya leverantörer ska utvärderas och signera uppförandekoden för leverantörer.

Kontakt och kommunikationskanaler

Regelbundna skyddsronder genomförs på arbetsplatserna, där eventuella avvikelser dokumenteras och åtgärdas omedelbart. Vi har även etablerat tydliga riktlinjer för de som besöker byggarbetsplatsen eller rör sig inom arbetsområdet. Under 2025 har Humlegården även låtit genomföra oannonserade arbetsplatsrevisioner med hjälp av extern part, där arbetare på plats intervjuats om deras arbetssituation och villkor.

Utöver de skyddsronder som genomförs på byggarbetsplatserna, där medarbetare från både entreprenörer och underentreprenörer har möjlighet att lyfta frågor kring säkerhet och hälsa, erbjuder Humlegården en extern visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för både våra egna medarbetare och arbetare inom värdekedjan, och möjliggör anonymitet för den som rapporterar. För mer information om visselblåsarfunktionen, se sidan 43. Ärendet hanteras av HR eller chefsjurist, som vid behov eskalerar ärendet till rätt instans.

Aktiviteter och strategier

Vi utvärderar våra leverantörers efterlevnad genom Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled (FIHL). På så sätt kan vi identifiera och följa upp eventuella negativa konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår uppströms värdekedja.

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

För att motverka korruption och brott mot mänskliga rättigheter tillåter vi endast ett led av underentreprenörer i våra entreprenadavtal. Under 2025 har inga incidenter eller allvarliga konsekvenser lyfts via företagets visselblåsarfunktion.

Mål och resultat

Utfall: andel utvärderade leverantörer

49%

Målet för 2025 var att andelen utvärderade leverantörer (över 500 000 kr) skulle vara 60 procent.

Utfall: antal leverantörsrevisioner

3 st

Målet för 2025 var att tre leverantörsrevisioner skulle genomföras.

Humlegården har som mål att utvärdera alla sina betydande leverantörer i samband med ingående av avtal. Verktyget för detta är en självskattningsenkät som arbetats fram inom FIHL. Läs mer om denna i avsnittet om Minimiskyddsåtgärder inom ramen för EU-taxonomin på sidan 35. Vårt mål för 2025 att utvärdera 60 procent av våra leverantörer via enkäter har varit svårt att uppnå. Vi kommer att utveckla våra rutiner, arbetssätt och mål för nästa år.

Under 2025 har Humlegården genomfört två arbetsplatsrevisioner och en fördjupad bakgrundkontroll och därmed uppnått årets mål att sammanlagt genomföra tre revisioner.

Konsumenter och slutanvändare

Hållbarhetsfrågor	Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
Välbefinnande i fastigheter	Nedströms (Kunder)	Faktisk	Positiv	Nej	Nej

Välbefinnande i fastigheter är viktigt för fastighetsbolag att beakta eftersom det ökar hyresgästernas välmående och produktivitet, vilket kan leda till högre uthyrningsgrad och långsiktig lönsamhet. Humlegården har därför identifierat välbefinnande i fastigheter som väsentlig hållbarhetsfråga.

Påverkan, risker och möjligheter

Humlegården utvecklar fastigheter på ett sätt som gör att de blir attraktiva och behagliga att vistas i. Detta omfattar bland annat en god inomhusmiljö, att fastigheterna uppfyller fastställda kvalitetskrav samt att relevanta funktioner och bekvämligheter finns på plats.

Policy

Humlegården hanterar hyresgästers välmående genom hållbarhetspolicyn, där det tydligt framgår att våra hyresgäster och deras välbefinnande är en hög prioritet. Miljöcertifieringar fungerar som ett viktigt verktyg för att säkerställa att våra fastigheter har en god hållbarhetsprestanda, vilken kontinuerligt förbättras. Genom detta kan vi erbjuda lokaler som aktivt bidrar till ett högt välbefinnande för våra hyresgäster.

Våra ägare inom länsförsäkringsgruppen tillämpar olika strategier för att beakta hållbarhetsfaktorer. Som en del av detta arbete används exkluderingskriterier som specificerar vilka bolag och typer av verksamheter som Länsförsäkringar inte investerar i. Detta innebär att Humlegården inte hyr ut lokaler eller på något annat sätt samarbetar med de bolag eller verksamheter som omfattas av dessa kriterier. De bolag och stater som träffas av dessa kriterier bedöms ge upphov till negativa konsekvenser för hållbar utveckling och motverka ett eller flera av FN:s globala hållbarhetsmål. Exkluderingen baseras bland annat på FN:s Global Compact, FN:s konvention mot korruption och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

I Humlegårdens uppförandekod beskrivs hur vi ska agera mot våra kunder och se till deras intressen.

Aktiviteter och strategier

Kontakt med konsumenter och slutanvändare

Våra kunder är alltid i fokus och vi upprätthåller en kontinuerlig dialog genom kundansvariga, vår egen kundservice och husteamen. Vi genomför även regelbundna kundundersökningar för att fånga våra kunders upplevelse av allt från service och bemötande till fastigheternas förvaltning och närområdet. Resultatet av dessa undersökningar resulterar i handlingsplaner för varje enskild fastighet. Resultatet från kundundersökningarna är vägledande för företagets prioriterade fokusområden.

Gottgörelse för eventuella negativa konsekvenser för kunder som uppstått på grund av till exempel driftstörningar kopplade till teknik i fastigheterna sker i relation till ärendets natur. Beroende på ärendets art hanteras frågan av den person inom organisationen som är bäst lämpad att bistå med stöd och åtgärder. Vår kundservice och driftavdelning bistår dagligen våra kunder med deras lokalfrågor och säkerställer att våra fastigheter hålls i gott skick. Förvaltningen av våra fastigheter utförs av dedikerade husteam med bred kompetens och erfarenhet.

Hyresgäster kan anmäla händelser genom kundservice och visselblåsarkanalen. Visselblåsarkanalen är tillgänglig för alla externa intressenter. För mer information, se sidan 43.

Ständig utveckling och förvaltning

Humlegårdens målsättning är att vara och förbli det föredragna valet för våra kunder. Detta ställer höga krav på ett konkurrenskraftigt erbjudande, hög service och en nära dialog med våra hyresgäster. Vi strävar efter att skapa platser där människor trivs och gärna återvänder till. En central del i vårt arbete är att ta hand om äldre byggnader och bevara deras unika kvaliteter, samtidigt som vi med varsamhet anpassar dem för att möta dagens krav på hållbarhet och funktionalitet. Vi genomför årligen både små och stora projekt för att restaurera, renovera och underhålla våra fastigheter och säkerställa att våra erhållna miljöcertifieringar bibehålls.

Miljöcertifieringar viktigt verktyg

En gemensam nämnare för våra pågående projekt är att de kännetecknas av vårt fokus på långsiktighet, med målsättningen att skapa hållbara miljöer. Ett viktigt ramverk i detta arbete utgörs av miljöcertifieringar. Miljöcertifiering av våra befintliga fastigheter och projekt, i kombination med vårt hållbarhetsprogram för projekt, gör att vi kan ställa krav och följa upp på de parametrar som är centrala för våra hyresgästers välmående. Vi har höga ambitioner både vid nyproduktion och vid utveckling av befintliga fastigheter. Fastigheterna certifieras som regel vid färdigställandet och målsättningen är att samtliga av våra nyproducerade fastigheter ska uppnå miljöcertifiering enligt den högsta möjliga nivån. Humlegården arbetar främst med certifieringssystemet BREEAM-SE.

För våra befintliga fastigheter tillämpar vi certifieringssystemet BREEAM In-Use, vilket är ett verktyg för att både mäta och förbättra fastighetens hållbarhetsprestanda samt drift och förvaltning. Både BREEAM-SE och BREEAM In-Use har stort fokus på att skapa goda förutsättningar för hyresgästers välmående, vilket är en central del i vårt hållbarhetsarbete. Vår nyförvärvade fastighet Fenix är även certifierad enligt WELL. WELL-certifiering är en internationell standard som fokuserar på hur byggnader påverkar människors hälsa och välbefinnande. Målet är att skapa arbetsmiljöer som stödjer människors prestation, trivsel och välmående.

Aktiviteter för ökad trivsel och välmående

Vanligt förekommande aktiviteter och åtgärder för att våra hyresgäster ska må bra i våra fastigheter sker bland annat genom genomtänkta utemiljöer med planteringar av god kvalitet, både för människa och miljö. Även tillgång till cykelrum, omklädningsrum och cykelservice syftar till att ge våra hyresgäster förutsättningar till en hälsosam tillvaro.

Mål och resultat

Utfall: God inomhusmiljö

59%

Målet var att index för god inomhusmiljö skulle vara minst 72 procent.

Humlegårdens mål för god inomhusmiljö för 2025 var att minst 72 procent av hyresgästerna skulle uppleva en god inomhusmiljö. Resultatet i vår kundundersökning visade att det endast var 59 procent som var nöjda, vilket innebär att årets mål inte uppnåddes.

Ett av Humlegårdens verktyg för ökat välmående hos hyresgäster är våra miljöcertifieringar, där vi har mål gällande certifiering av vårt förvaltningsbestånd. För mål och utfall gällande miljöcertifiering, se avsnittet Miljöcertifieringar som verktyg i projekt och förvaltning på sidan 28.

Styrningsrelaterade upplysningar

Ansvarsfullt företagande

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

Humlegården har identifierat affärsetik och antikorruption som en väsentlig hållbarhetsfråga, eftersom ett långsiktigt förtroende från kunder, ägare, investerare och andra intressenter är avgörande för vår verksamhet. Genom att arbeta strukturerat med dessa områden minskar vi risken för oegentligheter som kan skada både organisationen och vårt varumärke.

Påverkan, risker och möjligheter

I bygg- och fastighetsbranschen förekommer stora inköp och det finns risk för korruption eller att brister uppstår kopplat till affärsetiskt beteende. Det finns risk att Humlegården och Humlegårdens partners utsätts för påtryckningar vid till exempel bygglov, större upphandlingar och andra tillstånd.

Policyer

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

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

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

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

Aktiviteter och strategier

Hantering av leverantörer

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

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

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

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, mutor och korruption

Genom att aktivt arbeta med och säkerställa att alla medarbetare tar del av uppförandekoden och de tillhörande riktlinjerna skapar vi förutsättningar för att både våra medarbetare och bolaget som helhet agerar på ett ansvarsfullt och etiskt sätt. Samtliga policyer och riktlinjer är tillgängliga för våra anställda via intranätet. Under året har en digital utbildning i antikorruption lanserats i vår nya utbildningsplattform. Samtliga medarbetare på Humlegården har genomgått utbildningen under året. Genom att öka medarbetarnas kunskap ytterligare styrker detta vårt förebyggande arbete mot mutor och korruption.

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

Mål och resultat

Utfall: andel av medarbetarna som genomgått antikorruptionsutbildning

100%

Målet för 2025 var att samtliga av Humlegårdens medarbetare skulle genomgå antikorruptionsutbildning.

Bekräftade fall av mutor och korruption

Under 2025 rapporterades inga korruptionsincidenter vare sig mot Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Inga andra överträdelser rapporterades heller.

Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Humlegården bedriver ingen aktiv lobbyverksamhet eller utövar något politiskt inflytande.

Grow, Elektrogatan 10, Solna.

Kungsträdsgårdsgatan 22 vid Kungsträdgården.

Finansiella rapporter

Innehåll

Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition	51
Risker och riskhantering	54
Räkningar – Koncernen	
Resultaträkning och rapport över totalresultatet	60
Balansräkning	61
Förändringar i eget kapital	62
Kassaflödesanalys	63
Räkningar – Moderbolag	
Resultaträkning och rapport över totalresultatet	64
Balansräkning	65
Förändringar i eget kapital	66
Kassaflödesanalys	67

Noter		
Not 1	Redovisningsprinciper	68
Not 2	Uppskattningar och bedömningar	70
Not 3	Segmentsredovisning	70
Not 4	Hyresintäkter	71
Not 5	Central administration	71
Not 6	Styrelse och personal	71
Not 7	Finansiella intäkter och kostnader	72
Not 8	Värdeförändringar	72
Not 9	Inkomstskatt	73
Not 10	Förvaltningsfastigheter	74
Not 11	Immateriella anläggningstillgångar	75
Not 12	Leasing	75
Not 13	Inventarier	75
Not 14	Andelar i koncernföretag	76
Not 15	Fordringar hos koncernföretag	77
Not 16	Hyres- och kundfordringar	77
Not 17	Övriga fordringar	77
Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77
Not 19	Eget kapital	77
Not 20	Avsättningar pensioner	77
Not 21	Uppskjuten skatt	78
Not 22	Finansiering och finansiella risker	78
Not 23	Derivat	79
Not 24	Övriga långfristiga skulder	79
Not 25	Finansiella instrument	79
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80
Not 27	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	80
Not 28	Upplysningar till kassaflödesrapport	80
Not 29	Transaktioner med närstående	81
Not 30	Händelser efter balansdagen	81
Not 31	Förslag till vinstdisposition	81

Årsredovisningens undertecknande	82
Revisionsberättelse	83

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och Verkställande direktören för Humlegården Fastigheter AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025.

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

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Antal fastigheter vid årsskiftet uppgick till 61 (60).

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som direkt eller indirekt äger 86 dotterbolag. Moderbolagets verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag samt koncernövergripande funktioner.

Våra områden och fastigheter
Humlegården äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva lägen: Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Solna strand, Sundbyberg och Södra 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 Södra Hagalund genom utbyggnaden av den gröna tunnelbanelinjen.

I januari 2025 förvärvades fastigheten Fenix Stockholm (Skålen 30) i Hagastaden. Flera omförhandlingar och nyuthyrningar har ägt rum under året. Den totala uthyrningen uppgick till 39 200 kvm. I oktober 2025 stod det klart att Socialstyrelsen valt att teckna avtal avseende lokaler om 17 600 kvm i Greenhouse i Solna strand, vilket rankades som årets största kontorsuthyrning i Sverige.

Projekt
Humlegården utvecklar fastighetsbeståndet kontinuerligt genom nybyggnationer och utveckling av befintliga fastigheter. Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade.

För närvarande pågår flera större projekt. På Gärdet utvecklas Duoliten (Bremen 4). I Solna pågår arbetet med Origo (Stenhöga 5) samt en lokalanpassning i Greenhouse (Päronet 8) för den kommande hyresgästen Socialstyrelsen. Vid Norrmalmstorg pågår en 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 i framtiden. Bland dessa återfinns markanvisningarna Klara City View intill Centralstationen samt Ribosomen och Bivium House i Hagastaden.

Hållbarhet
Humlegårdens hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra vårt arbete: skapa förutsättningar, begränsa påverkan och driva utveckling. Strategin består av fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer samt Medarbetare och vi har högt ställda ambitioner inom respektive område.

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

Hållbarhetsredovisningen återfinns i hållbarhetsrapporten på sidorna 23–48 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Humlegården är medlem i FN:s Global Compact. Vår Communication on Progress avseende 2025 kommer att finnas på unglobalcompact.org.

Bolagsstyrning
Humlegården har valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen skild handling och denna återfinns på sidorna 87–88.

Kommentarer till resultaträkningen
Hyresintäkter och driftöverskott
Hyresintäkterna ökade med 3 procent och uppgick till 2 047 mkr (1 978). Fastighetskostnaderna uppgick till 560 mkr (526). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 487 mkr (1 452) motsvarande 2 procent. I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent

(91), inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal. Överskottsgraden uppgick till 73 procent (73).

Central administration
Kostnaderna för central administration uppgick till 45 mkr (45) och i förhållande till intäkterna uppgick kostnaderna till 2,2 procent (2,3).

Finansnetto
Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till –382 mkr (–343). Finansiella kostnader ökade något jämfört med föregående år på grund av ökade räntekostnader i och med fastighetsförvärv. Koncernens snitträntа ökar till 2,8 procent[1] (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, sida 19.

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

Värdeförändringar
Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 401 mkr (180) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 397 mkr (180). Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,5 procent (4,5). Marknadsvärdena har påverkats positivt av höjda hyresantaganden medan ökade avdrag för förväntade framtida investeringar har påverkat värdet i motsatt riktning. Även värdet på byggrätterna i Hagalund har utvecklats positivt under året. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –128 mkr (–30).

[1] Inkluderar effekt av kupongränta på räntederivat.

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.

Årets resultat
Årets resultat uppgick till 1 038 mkr (942) och har påverkats positivt av ett ökat förvaltningsresultat och av värdeutvecklingen för fastigheter medan det påverkats negativt av värdeutvecklingen för derivat.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 790 mkr (1 148). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –3 015 mkr (–743). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 922 mkr (21).

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 2025 uppgick till 42 487 mkr (39 090).

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

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2025. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna fastställs genom en kombination av ortsprismetoden och fastigheternas framtida kassaflöden. Den orealiserade värdeförändringen under andra halvåret uppgick till 144 mkr. Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,5 procent (4,5). Totalt för helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen till 397 mkr (180), en ökning med 1 procent sedan årets början.

Finansiering
Räntebärande skulder uppgick till 15 047 mkr (12 941). Nettoskulden uppgick därmed till 14 445 mkr (12 036) vilket innebär en ökning med 2 409 mkr. Under året har gröna obligationer om sammanlagt 2 800 mkr emitterats och obligationslån om 2 082 mkr har återbetalats. Ägarnas stående teckningsåtagande om 2 100 mkr kvarstår, liksom det stående hållbarhetslänkade lånelöftet. Ett grönt banklån om 1 400 mkr har utbetalats.

Kapitalstruktur
Finansieringen sker dels via kapitalmarknaden, genom emissioner av företagscertifikat och obligationer, dels via säkerställda banklån. Vid årsskiftet utgjorde finansieringen via kapitalmarknaden 53 procent och via bankmarknaden 47 procent. För att upprätthålla en god likviditetsberedskap har Humlegården outnyttjade kreditlöften om sammanlagt 2 700 mkr. Av dessa avser 2 100 mkr ett teckningsåtagande från länsförsäkringsgruppen och resterande avser kreditlöften från banker. Humlegården har en god likviditetsberedskap innebärande att samtliga låneförfall under de kommande 18 månaderna väl täcks av stående kreditlöften och kassabehållning.

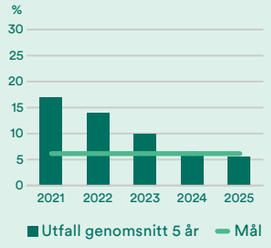
Rating
Under våren bekräftade S&P Global Ratings Humlegårdens starka kreditbetyg på BBB+. Utsikterna justerades från positiva till stabila, främst till följd av en måttlig ökning av skuldsättningen i samband med strategiska förvärv och en mer försiktig bedömning av marknaden för kontor. Denna förändring har haft minimal påverkan på bolagets kreditmarginaler, och Humlegården handlas fortsatt i nivå med aktörer med rating A-.

Finansiella risker
Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker, såsom exempelvis refinansieringsrisk och ränterisk. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. För att läsa mer kring risk och riskhantering se sidorna 54–59 samt Finansiering och finansiella risker not 22. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Eget kapital och Långsiktigt substansvärde
Eget kapital vid periodens slut uppgick till 23 751 mkr (22 872). Soliditeten uppgick till 54 procent (56) vid årets utgång. Långsiktigt substansvärde uppgick till 33 262 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning om 4,3 procent jämfört med 31 december 2024. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiva orealiserade värdeförändringar på fastigheter tillsammans med negativa orealiserade värdeförändringar på derivat.

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.

Långsiktigt substansvärde



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

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren nettoredovisas i uppskjuten skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 4 019 mkr (3 856) och förändringen mot föregående år beror framför allt på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Medarbetare
Antal anställda uppgick till 97 (96).

Kommentar till moderbolagets utveckling
Nettoomsättningen uppgick till 185 mkr (185). Rörelseresultatet uppgick till –42 mkr (–44). Resultat efter finansiella poster uppgick till 42 mkr (1 205). Årets resultat blev 390 mkr (1 260).

Externa räntebärande skulder ökade med 2 106 mkr under perioden och uppgick till 15 047 mkr (12 941). Den externa upplåningen finansierar moderbolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Framtida utveckling[1)]
Trots den osäkerhet som råder globalt har tillväxten under 2025 varit stark och börserna fortsatt att stiga. Situationen präglas dock fortfarande av stora risker, då politiska spänningar och geopolitiska konflikter skapar fortsatt osäkerhet på marknaden. För den svenska ekonomin syns ljusning och tecken på återhämtning. Finanspolitiska stimulanser och ett lägre ränteläge väntas fortsätta stärka konsumtionen framåt. Vid Riksbankens penningpolitiska beslut i januari lämnades räntenivån om 1,75 procent oförändrad. Riksbankens vy är att styrräntan förväntas vara på denna nivå en tid framöver, med reservation för att osäkerheten kring inflations- och konjunkturutsikterna har ökat. Tillväxten i Sverige går i rätt riktning och en starkare konjunktur förväntas ge stöd för en starkare svensk arbetsmarknad, där arbetslösheten fortsatt befinner sig på en hög nivå. De ljusare konjunkturutsikterna har avspeglats på fastighetsmarknaden som har fortsatt sin återhämtning under 2025 med relativt god aktivitet på transaktionsmarknaden. Även om det kvarstår operationella risker för olika segment kopplat till vakansgrader så går det att vittna om stigande aktivitet på hyresmarknaden, vilket innebär möjligheter för fastighetsägare med fastigheter i rätt lägen. Kontorsmarknaden har blivit mer polariserad där efterfrågan är störst inom det övre kvalitetssegmentet, där läge, standard och servicenivå spelar en allt större roll. Det är moderna kontorslokaler i citynära läge med goda kommunikationer och utbyggd närservice som är starkt efterfrågade på såväl hyresmarknaden som investerarmarknaden. Betalningsviljan för dessa kontorslokaler i de mest centrala lägena är fortsatt mycket god, även om den generellt starka hyrestillväxten som länge präglade Stockholms kontorsmarknad bedöms ha avtagit under de senaste åren.

[1)] Källa: Cushman & Wakefield, Riksbanken

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

Överkursfond	2 020 833 125 kr
Balanserad vinst	5 945 709 088 kr
Årets resultat	389 917 069 kr
Summa	**8 356 459 282 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

Till aktieägarna utdelas 233,1 kr per aktie	165 295 639 kr
I ny räkning överförs	8 191 163 643 kr
Summa	**8 356 459 282 kr**

Till stämman föreslås en utdelning om 165 295 639 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende koncernens och moderbolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Risker och riskhantering

All affärsverksamhet är förenad med visst mått av osäkerhet kopplad till risken att verksamheten inte utvecklas som planerat. Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa dessa risker. I ett fastighetsbolag finns såväl externa som interna risker. Humlegården genomför riskanalyser på ledningsnivå med fokus på Humlegårdens operativa risker, inklusive hållbarhetsrelaterade risker, minst en gång per år. Då identifieras och hanteras osäkerhetsfaktorer genom strategier, handlingsplaner eller kompetensutveckling inom respektive område. Resultatet av riskanalyserna godkänns av styrelsen. Riskerna minimeras genom att ha en värdestyrd organisation, en uppförandekod samt styrdokument beslutade på styrelse- respektive ledningsnivå. 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.

Chinateatern vid Berzelii Park.

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

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter och uthyrningsgrad	Kommersiella lokaler, som Humlegården tillhandahåller, hyrs ut till marknadshyra. Marknadshyran styrs av utbud och efterfrågan på den aktuella marknaden. Förändring av uthyrningsgraden har en direkt påverkan på hyresintäkterna. Stabiliteten i intäkterna kan förändras om kunderna efterfrågar mer flexibla hyresavtal med kortare bindningstider. Dessa typer av avtal efterfrågas oftast av kunder med en föränderlig verksamhet vilket i sin tur ger möjlighet till en större framtida uthyrning.	Humlegårdens fastigheter är belägna på Stockholmsmarknaden med en historiskt stark tillväxt. Koncentrationen till Stockholms innerstad och därtill närliggande områden borgar för en stabil risknivå även vid tillfälliga nedgångar i regionens tillväxt. För att behålla hyresgäster arbetar Humlegården långsiktigt och strukturerat för goda kundrelationer. Ett relevant kunderbjudande gentemot hyresgästerna är också centralt vilket Humlegården ser över löpande och utvecklar utifrån kundernas behov och betalningsvilja. De flesta hyresavtal har en löptid på cirka 3–5 år vilket innebär att en förändrad marknadshyra får en successiv påverkan på hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktslängden är 3,6 år (3,8).
Fastighetskostnader	Fastighetskostnaderna påverkas till stor del av förändringar avseende energiåtgång såsom uppvärmning, el och kyla. Säsongsvariationer förekommer, där vinterhalvåret präglas av högre kostnader för uppvärmning och snöskottning medan en varm sommar kan innebära en ökad förbrukning av klimatkyla i byggnaderna. Andra stora kostnadsposter är underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för personal.	Humlegården arbetar löpande med att sänka energianvändningen i fastigheterna vilket medför både lägre kostnader och mindre miljöpåverkan. Delar av energikostnaderna debiteras hyresgästerna i form av olika tilläggsdebiteringar enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationerna får mindre effekt på resultatet. Genomgång av underhållsbehov och planering av underhållsåtgärder genomförs löpande för att arbeta proaktivt i förvaltningen. Vi genomför även successiva byten till mer resurseffektiva installationer samt satsningar på förnybar energi, såsom solceller.
Finansiering		
Finansieringsrisk	Risker i finansieringen kan delas upp i finansiella risker, ränterisker och kredit- och motpartsrisker.	Se not 22 Finansiering och finansiella risker.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Övriga omvärldsrisker		
Varumärkesrisker	Det är viktigt att Humlegården kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet hos våra intressenter och skada vårt anseende. Centralt är även våra medarbetares och samarbetspartners agerande.	Vi gör regelbundna analyser för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier, ger oss möjlighet att följa aktuella frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom varumärkespolicy skapar en tydlighet.
IT-system och informationssäkerhet	Det finns risk för att våra IT-system 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 säkerhetsriskerna på flera olika sätt. **Tekniska lösningar** • Eftersträvar att avveckla äldre IT-system och utveckla/använda moderna applikationer med hög säkerhetsstandard. • Arbetar systematiskt med genomlysningar av hela IT-miljön, för att upptäcka svagheter och risker inom IT-infrastrukturen (inkl. webbapplikationer, OT/IoT och moln) som behöver åtgärdas. • Implementerat brandväggar och antivirusprogram för att upptäcka och blockera externa hot. • Använder övervakningssystem som detekterar misstänkta aktiviteter i våra nätverk. • Krypterar känsligt data för att skydda mot obehörig åtkomst. • Förstärkt åtkomstsäkerheten genom Multi-Faktorautentisering (MFA) som kräver flera steg i åtkomst-processen. **Policys och riktlinjer** • Vi har tydliga regler för vad som förväntas av Humlegårdens medarbetare. • Vi har regler för lösenord. • Beställningsrutiner för datahantering. • Anställda får säkerhetsutbildningar regelbundet för att öka kunskapen om risker som phishing, ransomware och andra aktuella säkerhetsrisker. För att uppfylla dataskyddsförordningen (General Data Protection Regulation – GDPR) har Humlegården formulerat ett antal policydokument för att säkerställa att Humlegården hanterar våra hyresgästers, konsulters, leverantörers och privatpersoners personuppgifter på ett korrekt sätt i enlighet med GDPR. Ansvarig för uppföljning av GDPR är tillsatt.
Kriser	Kriser som uppstår i omvärlden, som är svåra att förutse, till exempel terroristattacker, pandemier, olyckor eller bränder.	Humlegården har en krisplan och genomför regelbundna övningar för att kunna hantera uppkomna kriser på bästa sätt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Vid händelse av extraordinära situationer, såsom en pandemi, bildas vid behov en samordningsgrupp samt en stödkommitté för att hantera frågor kopplade till situationen.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Miljö och hållbarhet		
Begränsning av klimatförändringar	Fastighetsbranschen står för cirka 20 procent av utsläppen av växthusgaser. För Humlegården är den största påverkan indirekta utsläpp från framförallt materialanvändning i byggprojekt. Detta är en prioriterad fråga för våra intressenter och det kan komma ökade krav från kunder och andra intressenter, såväl som politiska beslut som skulle kunna påverka exempelvis investeringar.	Humlegården har ett vetenskapligt satt klimatmål, ett så kallat Science Based Target (SBT) som innebär att vi ska minska våra klimatutsläpp med 50 procent till 2030 och vara klimatneutrala till 2045, vilket är i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius. 2019 utgör basåret för vårt SBT och vår målsättning är att halvera vårt utsläpp för scope 1 och 2 till 2030. Därutöver har Humlegården valt att inkludera scope 3 i vår målsättning, då scope 3 (indirekt påverkan) bidrar mest till vår totala klimatpåverkan. För att uppnå detta har vi tagit fram en klimatfärdplan (se sidan 32).
Effektivare resursanvändning (energi och material)	Ökande krav från myndigheter, investerare och hyresgäster gällande lägre energianvändning kan innebära extra kostnader på kort sikt, speciellt för äldre fastigheter. Höjda energipriser till följd av omvärldsfaktorer är också något som kan påverka. I samband med fastighetsanpassning eller -utveckling finns risken att vi river ut byggmaterial som har en lång livslängd kvar. Detta innebär onödiga kostnader och miljöpåverkan.	Humlegården har mål till 2030 att dels minska vår energianvändning med 32 procent, dels att alla projekt då ska genomföras enligt cirkulära principer (Läs mer i Hållbarhetsrapporten på sidorna 31–34 och 40–41). Vi genomför energianalyser av våra fastigheter för att identifiera möjligheter till minskad energianvändning. Vi genomför löpande energibesparingsåtgärder i våra fastigheter och följer upp våra fastigheters energiprestanda. Vi har även utvecklat ett hållbarhetsprogram för våra ombyggnads- och nyproduktionsprojekt. Vårt arbete med cirkulära principer innebär att vi arbetar för minskad material-användning, minskad klimatpåverkan och minskade avfallsmängder.
Klimatrisker – på fem års sikt	**Fysiska klimatrisker:** Ökat antal dagar med kraftig nederbörd, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverka våra hyresgästers verksamhet, bland annat genom ökat antal översvämningar. **Omställningsrisker:** Ökande krav från myndigheter och kunder på klimatanpassade fastigheter och användning av ny teknik kan innebära ökade kostnader och värdeminskningar på fastigheterna om vi inte lyckas möta de nya kraven. Effektbrist gällande el är en risk vi ser i Stockholmsområdet.	Löpande underhåll är viktigt för att upprätthålla fastigheternas motståndskraft mot extremväder. Vid nyproduktion och större ombyggnationer beaktas effekterna av olika framtida klimatscenarion. I samband med miljöcertifieringar genomför vi ekologi- och klimatriskutredningar där bland annat översvämningsrisker analyseras. För fastigheter med hög risk, samt medelhög risk och högt marknadsvärde, har vi gjort kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser och tagit fram åtgärdsplaner för att minska klimatrisker på fastigheten. Vi följer också utvecklingen av klimatlagar och marknadens ökande krav på klimatanpassning, för att kunna anpassa oss till förändringarna.
Klimatrisker och möjligheter – på 30 års sikt	**Fysiska klimatrisker:** Kraftig nederbörd, höjda havsnivåer, översvämningar, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverkar våra hyresgästers verksamhet och välmående. Om vi inte agerar kan vi tappa hyresgäster och vårt fastighetsbestånd bli obsolet. **Omställningsrisker:** Ökade lagkrav från myndigheter och kunder på klimatanpassade samhällen och fastigheter, övergång till ny fossilfri teknik med mera kan innebära ökat investeringsbehov, ökade kostnader och värdeminskningar på fastigheterna om vi inte agerar. **Möjligheter:** Om vi klimatanpassar våra fastigheter blir vi mer attraktiva på marknaden. Långsiktiga investeringar blir mer lönsamma. Vi kan bli leverantör av el från egna solceller till energisystemet.	För att analysera klimatförändringarnas påverkan på bolaget, våra strategier och fastigheter har vi tagit ett första steg mot att använda klimatscenarioanalyser. Vi har analyserat två scenarier för 2050: ett worst case-scenario (RCP 8,5) där klimatförändringarna försämras i dagens takt, samt ett scenario med snabb omställning (RCP 2,6) där samhället lyckas ställa om enligt Parisavtalet. I det första scenariot ökar framförallt de fysiska klimatriskerna och i det andra ökar framförallt omställningsriskerna, men också möjligheterna. Genom att integrera klimatfrågan i våra strategier, kartlägga och klimatanpassa fastigheterna och övergå till ny teknik kan vi hantera samhällsomställningen.

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. Humlegården erbjuder ett ledarutvecklingsprogram för samtliga ledare och alla ledare deltar även i Ledarforum, ett internt forum för utveckling och erfarenhetsutbyte.
Missförhållanden	Missförhållanden bland vår personal kan leda till både ohälsa för enskilda medarbetare och påverkar organisationen negativt.	Medarbetarnas trivsel följs upp i samband med återkommande medarbetarsamtal, individuella samtal och i den årliga medarbetarundersökningen. Resultatet från undersökningen utvärderas och en plan för eventuella åtgärder upprättas. Anställda hos Humlegården har också möjlighet att genomföra återkommande hälsokontroller för att förebygga ohälsa. I vår uppförandekod fastställs att det råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. För att öka möjligheterna att tidigt upptäcka och åtgärda eventuella oegentligheter har en visselblåsartjänst inrättats.
Mänskliga rättigheter och antikorruption		
Leverantörsrisk	Det finns en risk för att våra leverantörer inte fullgör sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav. Risken finns också att våra leverantörer inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter eller tillämpar olika former av tvångsarbete. Oegentligheter kan komma att skada vårt varumärke och företag.	Vid upphandling av externa leverantörer inom bygg- och fastighetsbranschen följer vi Fastighetsägarnas 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, och genomför löpande kontroller på både nya och befintliga leverantörer. Vi deltar även i ett branschinitiativ som syftar till att säkra hållbara leverantörer.
Korruption	Risk finns att vi och våra samarbetspartners utsätts för påtryckningar, exempelvis i samband med bygglov och större upphandlingar.	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.

Räkningar

Resultaträkning – koncern

mkr	Not	2025	2024
Hyresintäkter	4	**2 047**	**1 978**
Driftskostnader		–233	–231
Underhållskostnader		–22	–25
Fastighetsskatt		–170	–151
Fastighetsadministration		–135	–119
Summa fastighetskostnader	6	**–560**	**–526**
Driftöverskott		**1 487**	**1 452**
Central administration	5, 6	–45	–45
Övriga rörelsekostnader		–1	–11
Finansiella intäkter	7	11	13
Finansiella kostnader	7	–393	–356
Räntekostnader leasingskuld	12	–18	–18
Förvaltningsresultat		**1 041**	**1 036**
Värdeförändringar fastigheter	8	401	180
Värdeförändringar derivat	8	–128	–30
Resultat före skatt		**1 314**	**1 186**
Aktuell skatt	9	–114	–96
Uppskjuten skatt	9	–162	–148
Årets resultat		**1 038**	**942**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		*1 038*	*942*
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncern

mkr	2025	2024
Årets resultat	1 038	942
Poster som inte kan omföras till årets resultat:		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	7	–29
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	–1	6
Summa årets övriga totalresultat	**6**	**–23**
Årets totalresultat	**1 044**	**919**
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	*1 044*	*919*
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–

Balansräkning
– koncern

mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	42 487	39 090
Tomträtt, nyttjandetillgång	12	589	589
Derivat	23	166	301
Immateriella anläggningstillgångar	11	4	4
Inventarier	13	15	0
Övriga anläggningstillgångar		1	2
Summa anläggningstillgångar		**43 262**	**39 986**
Omsättningstillgångar			
Derivat	23	42	35
Hyres- och kundfordringar	16	8	4
Övriga fordringar	17	181	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	69	114
Likvida medel		602	906
Summa omsättningstillgångar		**902**	**1 231**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 164**	**41 217**

mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,7
Övrigt tillskjutet kapital		2 021	2 021
Balanserat resultat inklusive årets resultat		21 729	20 850
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**23 751**	**22 872**
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital	19	**23 751**	**22 872**
Långfristiga skulder			
Avsättningar till pensioner	20	150	151
Uppskjuten skatteskuld	21	4 019	3 856
Långfristiga räntebärande skulder	22	14 158	12 058
Övriga långfristiga skulder	24	589	589
Summa långfristiga skulder		**18 916**	**16 654**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 25	889	883
Leverantörsskulder		33	20
Övriga kortfristiga skulder		110	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	465	731
Summa kortfristiga skulder		**1 497**	**1 691**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 164**	**41 217**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

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 2024	**0,7**	**2 021**	**19 931**	**21 952**	**–**	**21 952**
Årets resultat			942	942		942
Övrigt totalresultat			–23	–23		–23
Summa årets totalresultat			*919*	*919*		*919*
Utgående balans 31 december 2024	**0,7**	**2 021**	**20 850**	**22 872**	**–**	**22 872**
Ingående balans 1 januari 2025	**0,7**	**2 021**	**20 850**	**22 872**	**–**	**22 872**
Årets resultat			1 038	1 038		1 038
Övrigt totalresultat			6	6		6
Summa årets 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
– koncern

mkr	Not	2025	2024
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 487	1 452
Central administration		–45	–45
Övriga rörelsekostnader		1	–11
Ej kassaflödespåverkande poster	28	4	1
Erhållen ränta		11	13
Betald ränta		–377	–342
Betald skatt		–137	–161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**944**	**907**
Förändring av kortfristiga fordringar		60	75
Förändring av kortfristiga skulder		-214	166
Förändring av rörelsekapitalet		**-154**	**241**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**790**	**1 148**
Investeringsverksamheten			
Transaktioner och investeringar		–3 000	–742
Förändring av övriga anläggningstillgångar		–15	–1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–3 015**	**–743**

mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 168	3 568
Amortering av lån		–2 082	–3 547
Utdelning		–164	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	**1 922**	**21**
Årets kassaflöde		**–304**	**426**
Likvida medel vid årets början		906	480
Likvida medel vid årets slut		**602**	**906**

Resultaträkning
– moderbolag

mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning		185	185
Administrations- och försäljningskostnader		–227	–229
Rörelseresultat		**–42**	**–44**
Resultat från andelar i dotterföretag	14	130	1 315
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	551	519
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–597	–585
Resultat efter finansiella poster		**42**	**1 205**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		401	55
Resultat före skatt		**443**	**1 260**
Aktuell skatt	9	–53	0
Årets resultat		**390**	**1 260**

Rapport över totalresultatet
– moderbolag

mkr	2025	2024
Årets resultat	390	1 260
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**390**	**1 260**

Balansräkning
– moderbolag

mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	4	4
Inventarier	13	12	1
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		**16**	**5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	9 773	9 773
Fordringar hos koncernföretag	15	11 553	7 640
Övriga långfristiga fordringar		1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		**21 327**	**17 414**
Summa anläggningstillgångar		**21 343**	**17 419**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	0	–
Fordringar hos koncernföretag		8 302	8 382
Övriga fordringar	17	35	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6	9
Kassa och bank		600	904
Summa omsättningstillgångar		**8 944**	**9 381**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 287**	**26 800**

mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,7
Uppskrivningsfond		376	376
Summa bundet eget kapital		**377**	**377**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 021	2 021
Balanserat resultat		5 946	4 850
Årets resultat		390	1 260
Summa fritt eget kapital		**8 356**	**8 131**
Summa eget kapital	19	**8 733**	**8 508**
Obeskattade reserver		37	56
Avsättningar			
Avsättningar till PRI-pensioner		132	125
Summa avsättningar		**132**	**125**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22	14 158	12 058
Summa långfristiga skulder		**14 158**	**12 058**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	889	883
Leverantörsskulder		8	5
Skulder till koncernföretag		6 237	5 072
Skatteskulder		–	–
Övriga kortfristiga skulder		5	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	88	87
Summa kortfristiga skulder		**7 227**	**6 053**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 287**	**26 800**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

Förändringar i eget kapital
– moderbolag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
mkr	**Aktiekapital**	**Uppskrivnings-fond**	**Överkursfond**	**Balanserade vinstmedel**	**Summa**
Ingående balans 1 januari 2024	**0,7**	**376**	**2 021**	**4 850**	**7 248**
Årets resultat				1 260	1 260
Övrigt totalresultat				–	–
Summa årets totalresultat				*1 260*	*1 260*
Utgående balans 31 december 2024	**0,7**	**376**	**2 021**	**6 110**	**8 508**
Ingående balans 1 januari 2025	**0,7**	**376**	**2 021**	**6 110**	**8 508**
Årets resultat				390	390
Övrigt totalresultat				–	–
Summa årets totalresultat				*390*	*390*
Utdelning				–164	–164
Utgående balans 31 december 2025	**0,7**	**376**	**2 021**	**6 335**	**8 733**

	2025-12-31	**2024-12-31**
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys
– moderbolag

mkr	Not	2025	2024
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–42	–44
Ej kassaflödespåverkande poster	28	8	15
Erhållen ränta		551	519
Betald ränta		–569	–581
Betald skatt		–3	–73
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–55**	**–164**
Förändring av kortfristiga fordringar		5	36
Förändring av kortfristiga skulder		–7	–12
Förändring av rörelsekapitalet		**–2**	**24**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–57**	**–140**
Investeringsverksamheten			
Återbetalat aktieägartillskott		–	2 000
Erhållen utdelning		135	1 315
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		–15	0
Investeringar i intressebolag		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**120**	**3 315**

mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 168	3 567
Amortering av lån		–2 082	–3 547
Utdelning		–164	–
Förändring av fordringar mot koncernföretag		–3 450	–1 199
Förändring av skulder till koncernföretag		1 161	–1 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	**–367**	**–2 749**
Årets kassaflöde		**–304**	**426**
Likvida medel vid årets början		904	478
Likvida medel vid årets slut		**600**	**904**

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 2025 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 18 mars 2026. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 14 april 2026.

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Årsredovisningen rapporteras även i enlighet med rapporteringsformatet Esef.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”, se sidan 69.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade IFRS standarder som påverkar redovisningen har tillkommit under 2025.

Redovisningsprinciperna överensstämmer med de som tillämpades föregående räkenskapsår.

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

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements. Enligt IASB:s tillämpning från och med 1 januari 2027. Förväntad tidpunkt för godkännande av EU är första kvartalet 2026. IFRS 18 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om ’management-defined performance measures’ (MPM) samt förbättrad disaggregering och aggregering av information i de primära rapporterna och noterna.

I resultaträkningen delas intäkter och kostnader in i tre ytterligare kategorier – rörelse, investering och finansiering – och två nya resultatrader införs, bland annat rörelseresultat. Upplysningarna om MPM:er ska lämnas samlat i en not.

Därutöver förändras IAS 7 Rapport över kassaflöden genom att startpunkten för den indirekta metoden blir rörelseresultatet och att erhållna räntor och utdelningar ska presenteras i investeringsverksamhet och betalda räntor och utdelningar ska presenteras i finansieringsverksamhet (undantag finns för företag med särskilda huvudsakliga affärsaktiviteter). För dessa poster finns idag valmöjligheter.

En mindre ändring görs avseende balansräkningen i form av att goodwill presenteras separat från andra immateriella tillgångar. Övriga av IASB:s antagna nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Konsolideringsprinciper

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

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

Tillgångsförvärv

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

Segmentsredovisning

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på derivat

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

Uppskjuten skatt

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde, efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde.

Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Fortsättning Not 1

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

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

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

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader alternativt verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

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

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

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

Nyttjanderättstillgång, tomträtter

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

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

Derivat och ränterisk

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

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

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

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

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Finansiella instrument

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).

Derivatinstrument värderas enligt lägsta värdets princip om instrumentet utgör en tillgång. Derivatinstrument med för moderbolaget negativt verkligt värde redovisas som en skuld uppgående till detta värde.

Finansiella garantier

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

Leasing

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

Anteciperade utdelningar

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

Skatter

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

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		Koncernen	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Hyresintäkter	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
Årets resultat	**1 680**	**1 658**	**208**	**–26**	**–850**	**–690**	**1 038**	**942**

Nyckeltal

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

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 150 mkr (109) och motsvarar 7 procent (6) av totala hyresintäkter.

Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3–5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,6 år (3,8). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1 986 mkr (1 883). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Koncern	
	Årshyra, mkr	**Andel, %**
2026	268	14
2027	307	15
2028	371	19
2029	485	24
2030	222	11
2031 och senare	333	17
Totalt exklusive parkering	**1 986**	**100**
Parkering	1	0
Totalt inklusive parkering	**1 987**	**100**

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exklusive parkering

	Koncern	
mkr	**2025**	**2024**
Inom 1 år	1 920	1 749
Mellan 1 år och 5 år	4 284	4 160
Senare än 5 år	1 006	1 251
Totalt	**7 210**	**7 160**

Not 5 Central administration

Central administration

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

Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Revisionsuppdrag, KPMG	3	2	2	1
Andra uppdrag, KPMG	0	1	–	–
Totalt	**3**	**3**	**2**	**1**

Not 6 Styrelse och personal

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Män	56	53	56	53
Kvinnor	41	43	41	43
Totalt	**97**	**96**	**97**	**96**

Personalkostnader

	Koncern		Moderbolag	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Styrelse och företagsledning				
Löner och ersättningar	17	17	17	17
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	6	5	6	5
Pensionskostnader	4	3	4	3
Totalt	**27**	**25**	**27**	**25**
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	62	61	62	61
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	20	19	20	19
Pensionskostnader	12	10	15	21
Totalt	**94**	**90**	**96**	**101**
Totalt				
Löner och ersättningar	79	77	79	77
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	25	25	25	25
Pensionskostnader	16	13	18	24
Totalt	**120**	**115**	**123**	**126**

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

Fortsättning Not 6

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – koncern/moderbolag

	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
tkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelse						
Anders Grånäs (ordförande 2023)	353	344	–	–	–	–
Ola Evensson	–	64	–	–	–	–
Jonas Rosman	265	258	–	–	–	–
Tua Holgersson	223	–	–	–	–	–
Sten Dunér	81	308	–	–	–	–
Susanne Bäsk	–	64	–	–	–	–
Hans Ljungkvist	142	278	–	–	–	–
Åsa Röhs	265	193	–	–	–	–
Lars Hallqvist	300	208	–	–	–	–
Företagsledning						
Anneli Jansson (vd)	6 000	5 280	440	420	2 100	1 848
Övrig företagsledning 5 personer (5)	9 165	9 184	–	–	1 695	1 539
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	**16 794**	**16 182**	**440**	**420**	**3 795**	**3 387**

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning

	Styrelse		Företagsledning	
Koncern/moderbolag	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Kvinnor	2	1	4	4
Män	3	5	2	2
Totalt	**5**	**6**	**6**	**6**

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsen erhåller endast fast ersättning. Styrelsearvodena fastställs vid bolagsstämman efter rekommendation från Länsförsäkringar AB:s ersättningsutskott. Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2025 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 10 mkr (8).

Avgångsvederlag

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

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	11	13	9	10
Övriga finansiella intäkter	–	0	–	–
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	543	509
Totalt	**11**	**13**	**551**	**519**

Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	–368	–327	–404	–362
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	–6	–6	–4	–4
Övriga finansiella kostnader	–20	–23	–19	–22
Räntekostnader från koncernföretag	–	–	–170	–197
Totalt	**–393**	**–356**	**–597**	**–585**
Tomträttsavgälder	–18	–18	–	–
Totalt	**–411**	**–374**	**–597**	**–585**

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 37 mkr (35). Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 2,7 procent (2,5).

Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter

	Koncern	
mkr	2025	2024
Realiserade värdeförändringar	4	–
Orealiserade värdeförändringar	397	180
Totalt	**401**	**180**

Räntederivat

	Koncern	
mkr	2025	2024
Realiserade värdeförändringar	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–128	–30
Totalt	**–128**	**–30**

Not 9 Inkomstskatt

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

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

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

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

Avstämning effektiv skatt

	Koncern		Moderbolag	
mkr	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Resultat före skatt	1 314	1 186	443	1 260
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	–271	–244	–91	–259
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	–1	–2	–2	–1
Ej redovisad skatt på nedskrivningar	0	–	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	1	0	28	271
Försäljning av näringsbetingade andelar/realiserade värdeförändringar	–	–	–	–
Justering av tidigare års skatt	–5	0	–1	0
Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	–8	–4	–	–10
Värdeförändring som ej givit upphov till uppskjuten skatt	–14	10	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	22	–4	13	0
Redovisad skattekostnad	**–276**	**–244**	**–53**	**0**
varav aktuell skatt	–114	–96	–53	0
varav uppskjuten skatt	–162	–148	–	–

Skatteberäkning, koncern

	Underlag 2025		Underlag 2024	
mkr	**Aktuell skatt**	**Uppskjuten skatt**	**Aktuell skatt**	**Uppskjuten skatt**
Resultat före skatt	1 314		1 186	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	–405	405	–361	361
investeringar	–178	178	–208	208
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
orealiserade värdeförändringar, fastigheter	–397	463	–180	130
realiserade värdeförändringar, fastigheter	–	–	–	–
värdeförändringar, räntederivat	128	–128	30	–30
realiserade värdeförändringar, räntederivat	–68	–32	–	–
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–37	37	–35	35
ej avdragsgill ränta	94	–56	24	–
effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	–3	3	–3	–
ej skattepliktig kostnadsreduktion avseende pension	–1	1	–9	9
Periodiseringsfond	87	–87	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	–	24	4
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	**535**	**785**	**467**	**717**
Underskottsavdrag	–7	–	–	–
Skattepliktigt resultat	**528**	**785**	**467**	**717**
Aktuell skatt 20,6%, Uppskjuten skatt 20,6%	**–109**	**–162**	**–96**	**–148**
Skattereduktion inventarier	–	–	–	–
Återförd uppskjuten skatt sålda fastigheter	–	–	–	–
Skatt avseende tidigare år	–5	–	0	–
Redovisad skattekostnad	**–114**	**–162**	**–96**	**–148**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet

	Koncern	
mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	39 090	38 168
+ Transaktioner och investeringar	3 000	742
+/– Orealiserade värdeförändringar	397	180
Marknadsvärde, utgående balans	**42 487**	**39 090**

Definition

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

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

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

Värdering

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

Värderingsmetod

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

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

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

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara data

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/– 10%	+/- 3 800
Fastighetskostnader	+/– 50 kr/kvm	-/+ 511
Direktavkastningskrav, restvärde	+/– 0,25%	–1 365/+1 530
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	-/+ 760
Viktad kalkylränta	+/– 0,25%	–714/+750

Värderingsantaganden

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

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

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

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

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

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

Direktavkastningskrav per område, förvaltade fastigheter

	Viktat genomsnitt, % 2025	Viktat genomsnitt, % 2024
Stockholm city	3,87	3,93
Gärdet/Hagastaden/Kungsholmen	4,40	4,41
Solna strand/Sundbyberg/Hagalund	5,37	5,20
Totalt	**4,43**	**4,40**

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2025

Område	2025	2024
Stockholm city	3 500–10 600	3 500–10 200
Gärdet/Hagastaden/Kungsholmen	3 300–7 000	2 500–5 100
Solna strand/Sundbyberg/Hagalund	600–3 900	600–3 900

Värderingsantaganden

	2025	2024
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,4	6,3
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,4	4,4
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,5	5,6
Drift och underhåll (exkl. administration) kommersiellt, kr/kvm	481	459

Värde utifrån normaliserat driftnetto 2025-12-31

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 226	318	2 544
Långsiktig vakansgrad, %	5,53%	5,58%	5,53%
Hyresintäkter	2 103	301	2 403
Fastighetskostnader	–435	–45	–480
Normaliserat driftnetto	**1 668**	**256**	**1 923**
Direktavkastningskrav, %	4,43%	4,71%	4,46%
Kalkylerat värde före justeringar	37 670	5 424	43 095
Justeringar:			
Nuvärde återstående investeringar	–787	–610	–1 397
Initiala vakanser	–220	–333	–553
Övriga justeringar	621	721	1 342
Verkligt värde	**37 284**	**5 203**	**42 487**

Redovisat i förvaltningsresultatet

	Koncern	
mkr	2025	2024
Hyresintäkter	2 047	1 978
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	–560	–526
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	–	–

Pågående större projekt

mkr	Beräknad investering	Varav upparbetat 2025-12-31
Päronet 8, Solna strand	421	315
Stenhöga 5, Solna strand	1 127	1 081
Bremen 4, Gärdet	301	45
Styrpinnen 19, Stockholm City	371	56
Totalt	**2 220**	**1 498**

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9	9	9	9
Investeringar	2	–	2	–
Utgående anskaffningsvärde	**11**	**9**	**11**	**9**
Ingående avskrivningar	–6	–5	–6	–5
Årets avskrivningar	–1	–1	–1	–1
Utgående avskrivningar	**–7**	**–6**	**–7**	**–6**
Redovisat värde	**4**	**4**	**4**	**4**

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

Not 12 Leasing

Tomträttsavtal

	Koncern	
mkr	2025-12-31	2024-12-31
Nyttjandetillgång – tomträtt	589	589

Tomträttsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,25 procent.

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

Förfallostruktur tomträttsavtal

	Koncern	
mkr	2025	2024
Inom 1 år	–	–
2–5 år	–	–
Senare än 5 år	18	18
Totalt	**18**	**18**

Not 13 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	54	53	13	13
Investeringar	18	1	14	–
Utrangeringar	–4	–	–2	–
Utgående anskaffningsvärde	**68**	**54**	**25**	**13**
Ingående avskrivningar	–54	–53	–12	–11
Årets avskrivningar	–3	–1	–2	–1
Utrangeringar	4	–	1	–
Utgående avskrivningar	**–53**	**–54**	**–13**	**–12**
Redovisat värde	**15**	**0**	**12**	**1**

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

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 441	11 441
Återbetalat aktieägartillskott	–	–2 000
Lämnade aktieägartillskott	4	–
Utgående anskaffningsvärde	**9 445**	**9 441**
Ingående uppskrivningar	376	376
Utgående uppskrivningar	**376**	**376**
Ingående nedskrivningar	–44	–44
Årets nedskrivningar	–4	–
Utgående nedskrivningar	**–48**	**–44**
Redovisat värde	**9 773**	**9 773**

					Redovisat värde, mkr	
Moderbolagets direktägda koncernföretag	**Org. nr**	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapitalandel, %**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Apelsinen 4 Fastighets AB	556983-7502	Stockholm	50 000	100	110	110
Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6	556769-6132	Stockholm	100 000	100	245	245
Fastighets AB Cirkusstenen Holding	556891-5481	Stockholm	50 000	100	101	101
Fastighets AB Citygården	556053-5253	Stockholm	12 674 016	100	475	475
Fastighets AB Kungsbrunnen	556683-3835	Stockholm	1 000	100	138	138
Fastighets AB NMT	556738-3509	Stockholm	1 000	100	11	11
Fastighets AB Nystenen	556673-5790	Stockholm	1 000	100	114	114
Fastighets AB Riny	556683-3819	Stockholm	1 000	100	188	188
Fastighets AB Styrpinnen	556738-4036	Stockholm	1 000	100	481	481
Fastigheten Automobilpalatset AB	559136-4020	Stockholm	500	100	1 030	1 030
Fastigheten Dykarhuset AB	556678-4004	Stockholm	1 000	100	402	402
Humlegården Holding II AB	556682-1178	Stockholm	616 274	100	2 937	2 937
Humlegården Holding III AB	556682-1186	Stockholm	616 274	100	932	932
Humlegården Holding IV AB	559204-2708	Stockholm	500	100	1 100	1 100
Humlegården Holding V AB	559201-7007	Stockholm	500	100	1 379	1 379
Humlegården Slottsbacken AB	556683-3850	Stockholm	1 000	100	132	132
Humstad Stadsutveckling AB	556994-3771	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Gelben Fastighet 1 AB	559388-1625	Stockholm	250	100	0,1	0,1
Totalt					**9 773**	**9 773**

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	**Org. nr**	**Säte**
Blasieholmen 24 AB	556683-9105	Stockholm
Cirkusängen Komplementär AB	556892-6066	Stockholm
Engelbrektsplan Fastighets Aktiebolag	556380-6537	Stockholm
Fabriksvägens Fastighets AB	556501-6739	Stockholm
Fastighets AB Apelsinen 5 Holding	556891-5499	Stockholm
Fastighets AB BJ 25	556070-4701	Stockholm
Fastighets AB Björkbacka	556880-1616	Stockholm
Fastighets AB Gelben	556725-8354	Stockholm
Fastighets AB Gelbis	556277-4694	Stockholm
Fastighets AB Gelbtretton	556838-8192	Stockholm
Fastighets AB Hagaindustrin	556760-1751	Stockholm
Fastighets AB Indugelb	556275-0082	Stockholm
Fastighets AB Kajviken	556028-3904	Stockholm
Fastighets AB Kassan 1	556821-6609	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet	556360-3330	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet 4	556841-4550	Stockholm
Fastighets AB KCV	559183-5813	Stockholm
Fastighets AB Mitokondrien	559212-5669	Stockholm
Fastighets AB Månhärden	556605-0729	Stockholm
Fastighets AB Päronet 6	556822-2482	Stockholm
Fastighets AB Solna Ugnator	556660-5498	Stockholm
Fastighets AB Solnasmultronet 2 Holding	556891-5424	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Fyran	556994-3748	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Trean	556994-3755	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Tvåan	556994-3722	Stockholm
Fastighets AB Stockholm EBR	556070-6433	Stockholm
Fastighets AB Volund 11	556868-2529	Stockholm
Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB	916628-5289	Stockholm
Fastighetsbolaget Underhill AB	556933-0938	Stockholm
Gelben Holding AB	559352-0520	Stockholm
Gelben Fastighets AB 2	559388-1633	Stockholm
Gelben Fastighets AB 3	559388-1609	Stockholm
Gelben Fastighets AB 4	559388-1617	Stockholm
Gelben Fastighets AB 5	559388-1666	Stockholm

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	**Org. nr**	**Säte**
Gelben Fastighets AB 6	559388-1674	Stockholm
Gelbfyren AB	556788-7087	Stockholm
Gelben Holding 2 AB	559352-0496	Stockholm
Gelben Holding 3 AB	559352-0504	Stockholm
Gelben Holding 4 AB	559352-0538	Stockholm
Gelben Holding 5 AB	559352-0546	Stockholm
Gelben Holding 6 AB	559352-0744	Stockholm
Gelben Holding 7 AB	559434-5596	Stockholm
Gelben Projekt AB	559388-1575	Stockholm
Gröna Triangeln Fastighets AB	559228-2296	Stockholm
Hagalunds Fastighets AB	556421-3055	Stockholm
Hagastaden Kv 38 AB	559202-8483	Stockholm
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
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Mjölnertrean AB	559069-0482	Stockholm
Origoettan Fastighets AB	559164-7507	Stockholm
Päronet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Ribosomen Bostäder AB	559348-0048	Stockholm
Ribosomen Kontor AB	556994-3730	Stockholm
Solna Banvakten 1 AB	559406-3579	Stockholm
Space as a service AB	559348-0055	Stockholm
Stenhöga Utveckling AB	559165-1806	Stockholm
Stockholm Dykaren Hotellfastighets AB	559158-1540	Stockholm
Ugnesjuan AB	556788-7012	Stockholm
Ugnetrean AB	556788-7004	Stockholm
Utile Dulci 2 Handelsbolag	916601-0067	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 6 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm
Fenix Skålen 30 AB	559185-6231	Stockholm

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	7 640	6 870
Tillkommande fordringar	3 913	1 500
Reglerade fordringar	–	–730
Utgående balans	**11 553**	**7 640**

Not 16 Hyres- och kundfordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna	–	–	–	–
Förfallna upp till 30 dagar	6	1	0	–
Förfallna 31–360 dagar	3	3	–	–
Förfallna mer än 360 dagar	1	1	–	–
Reserv för förväntade kreditförluster	–2	–1	–	–
Totalt	**8**	**4**	**0**	**–**

Angående kreditrisk se not 22.

Not 17 Övriga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	–	1	2	–
Skattefordringar	–	15	15	64
Övriga fordringar	181	156	18	22
Totalt	**181**	**172**	**35**	**86**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	1	1	–	–
Upplupna hyror och avgifter	57	66	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	3	3	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44	6	9
Totalt	**69**	**114**	**6**	**9**

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 Humlegården vara ett aktivt fastighetsbolag som skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter samt skapa tillväxt genom nettoförvärv av fastigheter över tid. Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent. Årlig utdelning bör lämnas, men med hänsyn till bolagets investerings- och finansieringsförutsättningar. Humlegårdens finanspolicy anger att bolagets finansieringsbehov ska ske till lägsta möjliga kostnad över tid med beaktande av de risker och regler för riskbegränsning som anges i denna policy. Finansfunktionen är en stödfunktion till den operativa verksamheten och till företagsledningen. Se även not 22.

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

Not 20 Avsättningar pensioner

Allmän beskrivning av pensionsplanerna

Koncernens pensioner är dels avgiftsbestämda och dels förmånsbestämda ålderspensioner. De värderas och redovisas enligt gällande regelverk (IAS 19). Det förmånsbestämda ofonderade pensionsåtagandet relaterar i sin helhet till den kollektivavtalade ITP 2-planen som inkluderar livsvarig ålderspension som baseras på en procentsats av den anställdes slutlön vid pensioneringstidpunkten. Koncernen finansierar pensionsåtagandet genom avsättning i egen balansräkning kombinerat med en kreditförsäkring hos det ömsesidiga försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti. Den viktade genomsnittliga löptiden på förpliktelsen är 17 år (18).

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	2025	2024
Diskonteringsränta	3,8	3,6
Löneökning	2,7	2,8
Inkomstbasbelopp	2,7	2,8
Inflation	1,7	1,8
Avgångsintensitet	5,0	5,0

[1] Antagandena som redovisas för 2025 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2025-12-31 medan antagandena för 2024 används för att värdera 2024 års pensionsskuld.

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde

	Koncern	
mkr	2025	2024
Diskonteringsränta –0,5 procentenheter	12,7	13,2
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	–11,3	–11,7
Löneökning –0,5 procentenheter	–2,7	–3,2
Löneökning +0,5 procentenheter	2,9	3,6
Inflation –0,5 procentenheter	–9,6	–9,5
Inflation +0,5 procentenheter	10,5	10,4
Livslängd –1 år	–4,9	–5,0
Livslängd +1 år	4,8	4,9

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 31 december 2025. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstanta.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde

	Koncern	
mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	151	119
Förmåner intjänade under perioden	5	3
Reserverad löneskatt	0	–2
Pensionsutbetalningar[1]	–3	–3
Ränta	6	6
Aktuariella vinster(–)/förluster(+)	–7	29
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	**150**	**151**

[1] Budgeterade pensionsutbetalningar för 2025 uppgår till 0,6 mkr (3,2).

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat

	Koncern	
mkr	2025	2024
Förmåner intjänade under perioden[2]	–5	–3
Räntekostnad	6	6
Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen	**1**	**3**
Aktuariell vinst(–)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	7	–29
Pensionskostnad redovisad i totalresultatet	**8**	**–26**

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

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. Det bokas ingen uppskjuten skattefordran om redovisat värde understiger den temporära skillnaden av förvärvat värde och skattemässigt restvärde. Uppskjuten skatt som ej är redovisad i balansräkningen på grund av att fastigheterna har förvärvats genom så kallade tillgångsförvärv uppgår till 2 093 mkr (1 969).

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 229 mkr (0) per 31 december 2025. Befintliga underskottsavdrag är inlåsta och kan därmed inte nyttjas fritt inom koncernen varför det ej redovisats någon uppskjuten skatt för dessa.

Uppskjuten skatteskuld

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 985	3 770	–	–
Räntederivat	43	69	–	–
Pensionsavsättningar	–4	–5	–	–
Avsättning till periodiseringsfond	22	39	–	–
Ännu ej avdragsgill ränta	–27	–17	–	–
Nyttjanderättstillgång	121	121	–	–
Leasingskuld	–121	–121	–	–
Totalt	**4 019**	**3 856**	**–**	**–**

Förändring av uppskjuten skatteskuld

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	3 856	3 714	–	–
Uppskjuten skatt redovisad i resultat-räkningen	162	148	–	–
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	1	–6	–	–
Uppskjuten skatt som inte redovisats över resulta-träkningen	–	–	–	–
Utgående balans	**4 019**	**3 856**	**–**	**–**

Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	7 026	5 628	7 026	5 628
Obligationer (MTN)	7 127	6 425	7 127	6 425
Kortfristiga skulder				
Obligationer (MTN)	695	690	695	690
Företagscertifikat	198	198	198	198
Totalt	**15 047**	**12 941**	**15 047**	**12 941**

En mindre del av upplåningen är till fast ränta. De fasta räntorna förekommer enbart för obligationslånen och inte bankfinansieringen.

Obligationsprogram (MTN)

Under 2025 emitterade Humlegården gröna obligationer om 2 800 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 15 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 7 838 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. Bolaget bedömer att vi kommer uppfylla kovenanterna inom de närmsta 12 månaderna från bokslutsdagen.

Finanspolicy och finansiella risker

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

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

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

Finansieringsrisk

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

Likviditetsreserv

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Obundna bankmedel	602	906	600	904
Outnyttjad del bekräftad check-kredit (löptid > 3 mån)	100	100	100	100
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	2 600	3 100	2 600	3 100
Totalt	**3 302**	**4 106**	**3 300**	**4 104**

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 15 047 mkr (12 941). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen.

Förfallostruktur

	Koncern			
Förfall under	Kapital-bindning, mkr	Andel, %	Ränte-bindning, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	198	1,3		
År 1	691	4,6	5 208	34,6
År 2	3 866	25,7	1 846	12,3
År 3	1 296	8,6	1 096	7,3
År 4	3 448	22,9	2 048	13,6
År 5 eller senare	5 547	36,9	4 849	32,2
Totalt	**15 047**	**100,0**	**15 047**	**100,0**

Ränterisk

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

Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 9 750 mkr (10 530) och ett redovisat värde i balansräkningen om 208 mkr (336). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,8 år (3,8) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

Humlegårdens känslighetsanalys avseende ränterisk speglar bolagets bedömning av rimligt möjliga förändringar i den relevanta riskvariabeln vid rapportperiodens slut. Bolaget anser att det finns många tänkbara scenarion som kan vara rimliga att beakta. En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 33 mkr (11). En momentan ökning av marknadsräntan med 50 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 16,5 mkr (5,5). Förändringarna är 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

Fortsättning Not 22

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.

Bolaget konstaterar att kreditrisken för såväl likvida medel som koncerninterna fordringar är låg och att en eventuell reserv för förväntade kreditförluster är oväsentlig och har därför ej redovisats.

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. 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 kreditmarginal har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos, vilket innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan observeras på marknaden och som därför tillhör Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde.

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

Not 23 Derivat

Förfallostruktur – derivat

	Koncern		
Förfall under	**Nominellt belopp, mkr**	**Redovisat värde, mkr**	**Genomsnittlig ränta, %**
År 1	2 350	42	–0,4
År 2	1 000	13	1,3
År 3	1 100	13	1,7
År 4	1 200	29	1,5
År 5 eller senare	4 100	111	2,0
Totalt	**9 750**	**208**	**1,1**

Verkligt värde för finansiella instrument

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

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

Not 24 Övriga långfristiga skulder

	Koncern	
mkr	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Leasingskuld	589	589
Övriga långfristiga skulder	–	–
Totalt	**589**	**589**

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	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Finansiella tillgångar						
Räntederivat	–	–	208	336	–	–
Hyres- och kundfordringar	8	4	–	–	–	–
Övriga fordringar	105	93	–	–	–	–
Likvida medel	602	906	–	–	–	–
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	15 047	12 941
Leverantörsskulder	–	–	–	–	33	20
Övriga skulder	–	–	–	–	78	57
Totalt	**715**	**1 003**	**208**	**336**	**15 157**	**13 018**

Likviditetsflöde
– finansiella tillgångar och skulder, mkr

	Koncern			
2025-12-31 Förfall under	**Räntebärande skulder inkl räntor**	**Räntederivat**	**Leverantörsskulder**	**Övriga skulder**
År 1	1 406	–66	33	71
År 2	4 360	–33	–	–
År 3	1 658	–45	–	–
År 4	3 736	–42	–	–
År 5 eller senare	5 878	–53	–	–
Totalt	**17 038**	**–239**	**33**	**71**

Likviditetsflöde
– finansiella tillgångar och skulder, mkr

	Koncern			
2024-12-31 Förfall under	**Räntebärande skulder inkl räntor**	**Räntederivat**	**Leverantörsskulder**	**Övriga skulder**
År 1	1 370	–148	20	57
År 2	2 532	–97	–	–
År 3	4 228	–44	–	–
År 4	223	–45	–	–
År 5 eller senare	6 581	–74	–	–
Totalt	**14 934**	**–408**	**20**	**57**

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	327	375	–	–
Upplupna drifts-kostnader	16	10	–	–
Upplupna personal-kostnader	7	6	7	6
Upplupna ränte-kostnader	74	65	74	65
Övriga poster	41	275	7	15
Totalt	**465**	**731**	**88**	**87**

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	7 038	5 652	–	–
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	7038	5 652
Övriga ställda säkerheter				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	3	8	3	8
Övriga ställda säkerheter	–	–	–	–
Totalt	**7 041**	**5 660**	**7 041**	**5 660**

Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Garantiåtagande, PRI	2,6	2,5	2,6	2,5

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster

	Koncern		Moderbolag	
mkr	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar	3	3	3	2
Avsättningar till pensionsskulder	1	–2	9	14
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	–	–	–4	–
Totalt	**4**	**1**	**8**	**15**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncern, 2025 mkr	**Ingående balans**	**Kassa-flöde**	**Upplupen ränta**	**Orealiserade värde-förändringar**	**Utgående balans**
Ränte-bärande skulder	12 941	2 118	–12		15 047
Räntederivat	–336			128	–208
Totalt	**12 605**	**2 118**	**–12**	**128**	**14 839**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncern, 2024 mkr	**Ingående balans**	**Kassa-flöde**	**Upplupen ränta**	**Orealiserade värde-förändringar**	**Utgående balans**
Ränte-bärande skulder	12 898	46	–3		12 941
Räntederivat	–366			30	–336
Totalt	**12 532**	**46**	**–3**	**30**	**12 605**

			Ej kassaflödes-påverkande förändringar		
Moderbolag, 2025 mkr	**Ingående balans**	**Kassa-flöde**	**Upplupen ränta**	**Ej betalda koncern-bidrag/ tillskott**	**Utgående balans**
Räntebärande skulder	12 941	2 118	–12		15 047
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–16 022	–3 449		–384	–19 855
Förändring av skulder till koncern-företag	5 072	1 161		4	6 237
Totalt	**1 991**	**–170**	**–12**	**–380**	**1 429**

			Ej kassaflödes-påverkande förändringar		
Moderbolag, 2024 mkr	**Ingående balans**	**Kassa-flöde**	**Upplupen ränta**	**Ej betalda koncern-bidrag/ tillskott**	**Utgående balans**
Räntebärande skulder	12 898	46	–3		12 941
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–14 768	–1 199		–55	–16 022
Förändring av skulder till koncern-företag	6 619	–1 570		23	5 072
Totalt	**4 749**	**–2 723**	**–3**	**–32**	**1 991**

Not 29 Transaktioner med närstående

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

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolag	
mkr	**2025**	**2024**
Försäljning till dotterbolag	185	184
Inköp från dotterbolag	–15	–15
Ränteintäkter från dotterbolag	543	510
Räntekostnader från dotterbolag	–170	–197
Fordringar på dotterbolag	8 302	8 382
Skulder till dotterbolag	6 237	5 072

Not 30 Händelser efter balansdagen

Utdelning föreslås i enlighet med vinstdispositionen i not 31.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125 kr
Balanserad vinst	5 945 709 088 kr
Årets resultat	389 917 069 kr
Summa	**8 356 459 282 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

Till aktieägarna utdelas 233,1 kr per aktie	165 295 639 kr
I ny räkning överförs	8 191 163 643 kr
Summa	**8 356 459 282 kr**

Till stämman föreslås en utdelning om 165 295 639 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende koncernens och moderbolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande

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

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

Års- och hållbarhetsredovisningen beslutades och undertecknades den 18 mars 2026

Anders Grånäs
Ordförande

Tua Holgersson
Styrelseledamot

Lars Hallkvist
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Åsa Röhs
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2026

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Humlegården Fastigheter AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51-82 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 samt rapport över totalresultat och balansräkningen 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 sidan 74 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. Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2025 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. 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. 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 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. 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. 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 not 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden. Vi har testat de kontroller som koncernen etablerat för att säkerställa att indata som lämnats till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-48 samt 90-102. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Humlegården Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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 för år 2025.

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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 23-48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Humlegården Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 8 april 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 18 mars 2026

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

T-House vid Engelbrektsplan.

Styrning

Bolagsstyrningsrapport

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. Länsförsäkringar AB ägs gemensamt av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. Se vidare i ägarförteckningen på sidan 90.

Årsstämma
Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 8 april 2025 hölls årsstämman för verksamhetsåret 2024. Årsstämma 2025 kommer att hållas den 14 april 2026.

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. Efter årsstämman 2025 bestod styrelsen av ledamöterna Anders Grånäs (ordförande), Lars Hallkvist, Tua Holgersson, Hans Ljungkvist, Jonas Rosman och Åsa Röhs. Hans Ljungkvist lämnade styrelsen i juli 2025. Styrelsens sekreterare är Humlegården Fastigheters chefsjurist.

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

Utdelning
Utgångspunkten för Humlegårdens utdelningspolicy är att bolaget ska kunna upprätthålla sin kreditvärdighet och tillväxtstrategi. En årlig utdelning bör lämnas, men med hänsyn till bolagets investerings- och finansieringsförutsättningar. När investeringsmöjligheter bedöms gynnsamma för att nå Humlegårdens mål bör avkastningen i första hand återinvesteras. Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 165 mkr (164).

Styrelseåret 2025
Under 2025 höll styrelsen åtta styrelsemöten.

Styrelsens utskott
Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar vd:s ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Anders Grånäs och Tua Holgersson.

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

hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

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

Förändringar i företagsledningen
Fredrik Lantz, Fastighets- och uthyrningschef, lämnade Humlegården i september 2025 och ersattes av Jens Folkesson.

Revisorer
Vid årsstämman 2024 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisor Fredrik Sjölander som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2028. Vid årsstämman 2025 meddelades att auktoriserade revisor Peter Dahllöf tillträder som ny huvudansvarig revisor.

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

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

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

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

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

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 87–88 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Stockholm den 18 mars 2026

KPMG AB

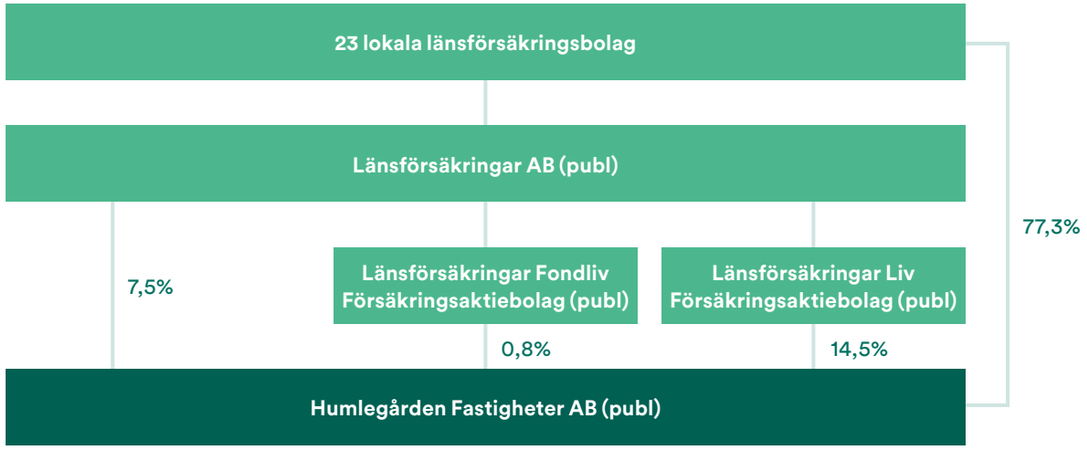
Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ägarstruktur

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

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

Genom respektive länsförsäkringsbolag får kunderna ett helhetserbjudande inom bank, försäkring, pension och fastighetsförmedling. Utgångspunkten är den lokala närvaron och beslutskraften. Erfarenheten visar att lokal beslutskraft i kombination med gemensamma muskler skapar ett verkligt mervärde för kunderna. Länsförsäkringsbolagen ägs av försäkringskunderna – det finns inga externa aktieägare och att uppfylla kundernas behov och krav är alltid det primära uppdraget. Länsförsäkringsgruppen har 4 miljoner kunder och 9 500 medarbetare.



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

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

Styrelse

Anders Grånäs
Född 1966
Styrelseordförande i Humlegården sedan 2023
Vd LF Dalarnas
Utbildning: Civilingenjör i teknisk fysik, Uppsala universitet, MBA, Stanford University
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot i Försäkringsaktiebolaget Agria.

Tua Holgersson
Född 1964
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2025
Styrelseordförande Länsförsäkringar Liv
Utbildning: Studier i Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Gävle
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Pelle Palmqvist Såg och Borr AB samt PP SÅAB i Kiruna AB.

Lars Hallkvist
Född 1963
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2024
Styrelseordförande i Länsförsäkringar Älvsborg och advokat på Gullack Advokatbyrå
Utbildning: Jur. kand. Lunds universitet
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Älvsborgs Larmcentral Aktiebolag. Styrelseledamot i Pulsen AB.

Jonas Rosman
Född 1963
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2021
Vd Länsförsäkringar Skaraborg
Övriga engagemang: Styrelseordförande i Skaraborg Invest AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Finans AB.

Åsa Röhs
Född 1970
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2024
Vd Länsförsäkringar Östgöta
Utbildning: Ekonomi och juridik, Linköpings universitet
Övriga engagemang: Styrelseordförande i LFant AB och Supersejf AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, LF Trygghetstjänster AB, Skadedjursbekämpning i Väst AB, samt Östgöta Brandstodsbolag Fastigheter AB.

Förändringar under 2025: Hans Ljungkvist lämnade styrelsen i juli 2025.
Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till Humlegården Fastigheter AB (publ), men ej oberoende i förhållande till länsförsäkringsgruppen.

Från vänster: Jonas Rosman, Lars Hallkvist, Åsa Röhs, Anders Grånäs och Tua Holgersson.

Företagsledning

Anneli Jansson
Född 1974
Verkställande direktör, anställd sedan 2016.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Övriga engagemang: Styrelseledamot Platzer Fastigheter AB, Wihlborgs Fastigheter AB och Bonava AB. Ledamot i SNS förtroenderåd.

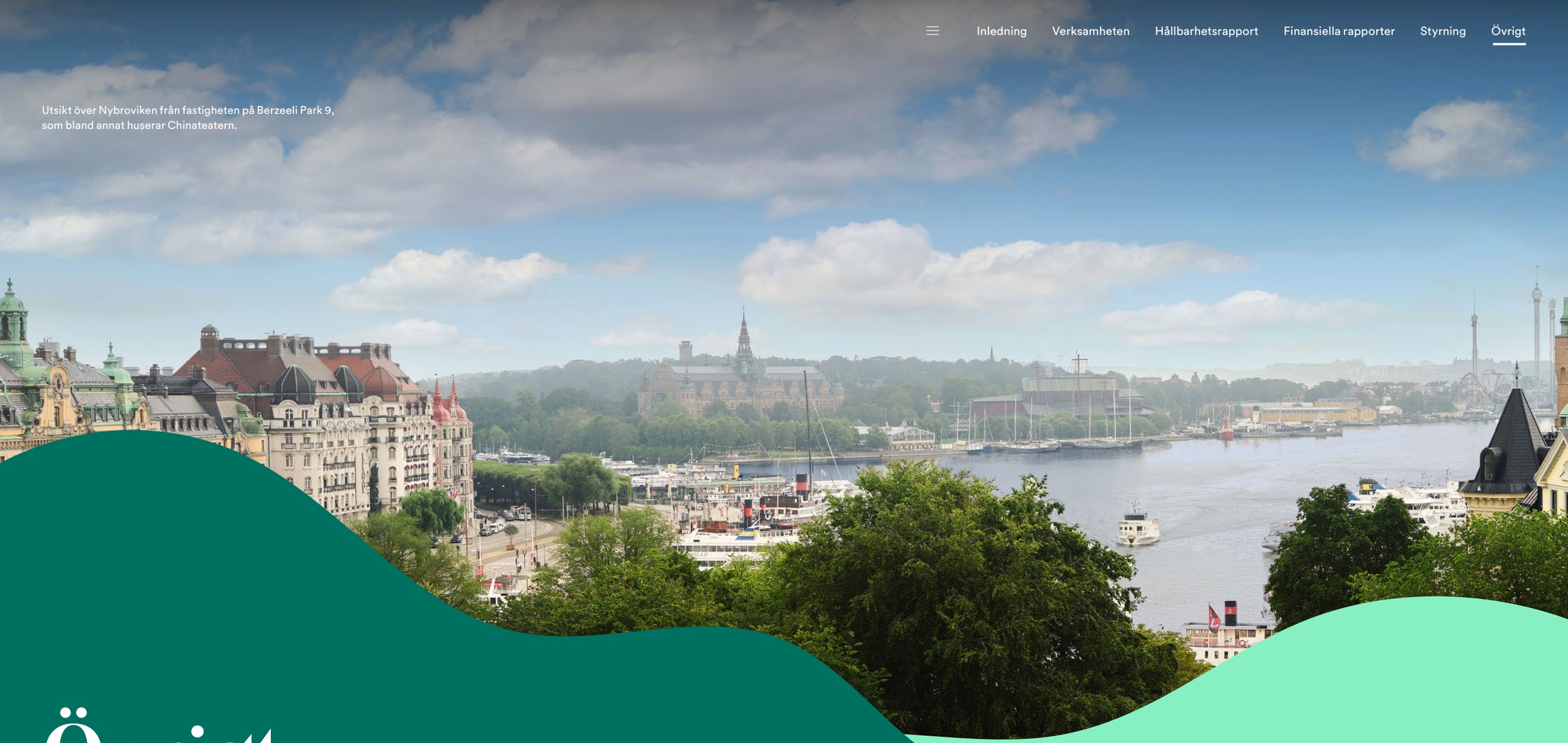
Mikael Andersson
Född 1968
CFO, anställd sedan 2017.
Utbildning: Ekonomie Magister, Linköpings universitet.

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.

Jens Folkesson
Född 1981
Fastighets- och uthyrningschef, anställd sedan 2008.
Utbildning: Bygg- och fastighetsekonomi, Högskolan i Halmstad.

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



Utsikt över Nybroviken från fastigheten på Berzeeli Park 9, som bland annat huserar Chinateatern.

Övrigt

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 december 2025.

För mer information om våra fastigheter, besök humlegarden.se/fastigheter.

Stockholm

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	Area (LOA, kvm) Summa
City					
1	Blasieholmen 24	●		Blasieholmsgatan 5	4 336
2	Blasieholmen 55	●		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1-3	8 648
3	Humlegården 60	●		Linnégatan 2-6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	10 325
4	Kåkenhusen 25	●		Kungsgatan 12-14, Brunnsgatan 11-13	12 076
5	Käpplingeholmen 3	●		Nybrokajen 5, Teatergatan 1	3 435
6	Landbyska Verket 8	●		Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29	10 469
7	Landbyska Verket 9	●		Biblioteksgatan 25-27	1 583
8	Riddaren 18	●		Nybrogatan 15-17	5 756
9	Riddaren 27	●		Nybrogatan 11, Riddargatan 7	7 627
10	Skravelberget Större 20	●		Birger Jarlsgatan 6	5 937
11	Sparbössan 1	●		Engelbrektsplan 1, Birger Jarlsgatan 32, Engelbrektsgatan 3	11 628
12	Styrpinnen 19	●	◉	Hamngatan 15	7 629
13	Styrpinnen 20	●		Berzelii Park 9	4 830
14	Styrpinnen 22	●		Kungsträdgårdsgatan 20	5 040
15	Österbotten 8[1]	●		Birger Jarlsgatan 25-27, David Bagares gata 3	12 677

[1] Består av tre huskroppar, samtliga certifierade.

● Miljöcertifiering
○ Pågående miljöcertifiering

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

Om ingen status anges klassas fastigheten som löpande och aktiv förvaltning.

Styrpinnen 19, Hamngatan 15 vid Norrmalmstorg.

Stockholm

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	Area (LOA, kvm) Summa
Gärdet					
16	Bremen 2	●		Tegeluddsvägen 11-13	36 276
17	Bremen 4	●	◉	Tegeluddsvägen 15-23	19 855
Hagastaden					
18	Härden 15	●		Hälsingegatan 38-40	20 557
19	Mitokondrien 1	●		Norra Stationsgatan 59	375
20	Härden 16	●		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	25 396
21	Skålen 30	●		Norra Stationsgatan 93	20 446
Kungsholmen					
22	Dykaren 10	●		Alströmergatan 39	9 752
23	Dykaren 33	●		Alströmergatan 41-43	2 421
Summa Stockholm					**247 074**

● Miljöcertifiering
○ Pågående miljöcertifiering

◉ Färdigställda projekt under året
◉ Pågående projekt
Kommande/möjliga projekt (förvaltning)

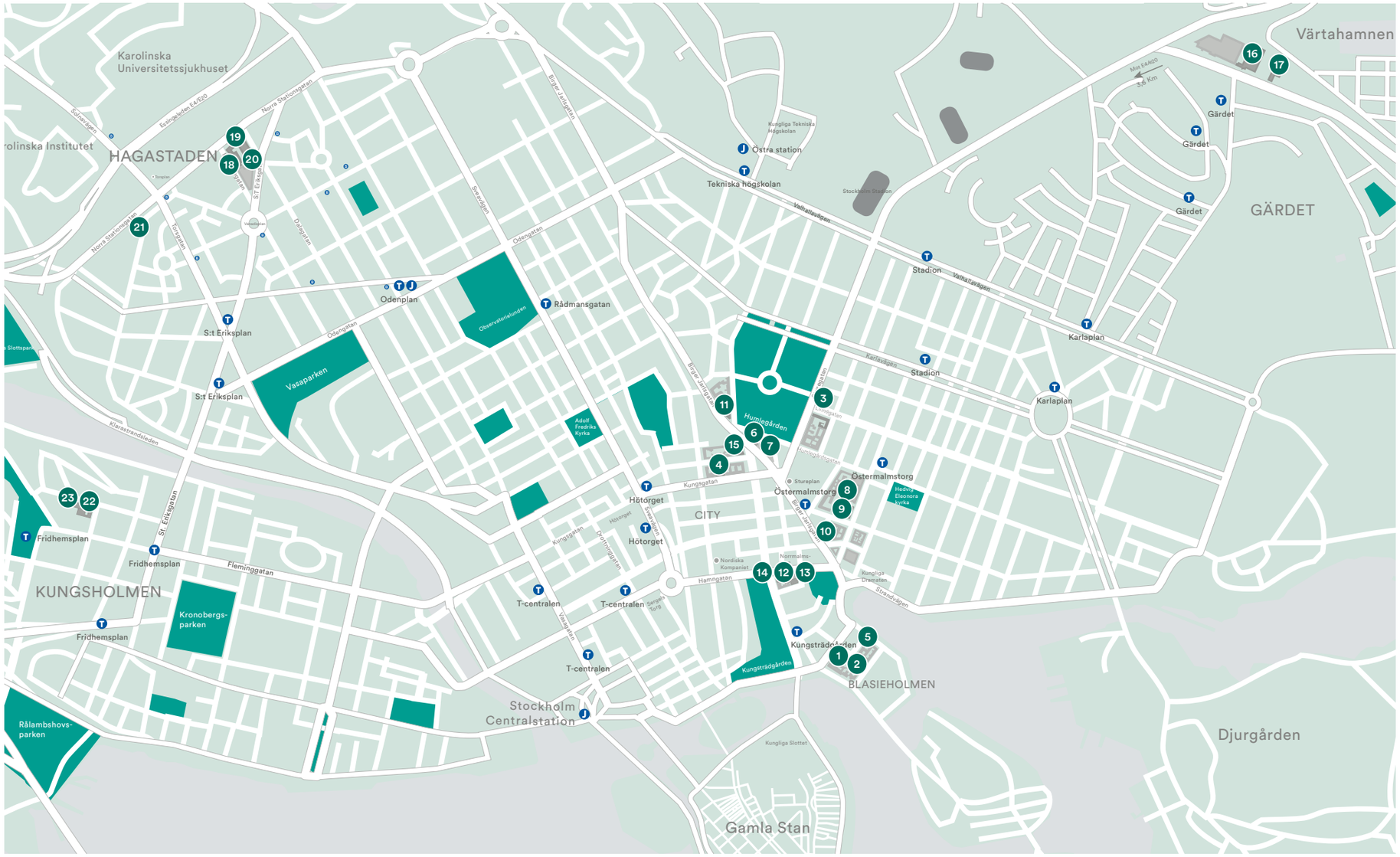
Om ingen status anges klassas fastigheten som löpande och aktiv förvaltning.

Dykaren 10, Alströmergatan 39 på Kungsholmen.

Härden 16/Bilpalatset, S:t Eriksgatan 117 i Hagastaden.

Bremen 2, Tegeluddsvägen 11-13 på Gärdet.

Stockholm


Karolinska Universitetssjukhuset
Karolinska Institutet
HAGASTADEN
Norra Stationsgatan
Solnavägen
Essingeleden E4/E20
S:t Eriksplan
Odenplan
Odengatan
Observatorielunden
Rådmansgatan
Vasaparken
Klarastrandsleden
Fridhemsplan
St. Eriksgatan
Fleminggatan
KUNGSHOLMEN
Kronobergs-parken
Rålambshovs-parken
Kungsgatan
Drottninggatan
Hötorget
T-centralen
Stockholm Centralstation
Kungliga Tekniska Högskolan
Östra station
Tekniska högskolan
Valhallavägen
Stadion
Karlaplan
Karlavägen
Humlegården
Adolf Fredriks Kyrka
CITY
Östermalmstorg
Hedvig Eleonora kyrka
Norrmalms-torg
Hamngatan
Kungliga Dramatiska Teatern
Kungsträdgården
BLASIEHOLMEN
Strandvägen
Kungliga Slottet
Gamla Stan
Djurgården
GÄRDET
Gärdet
Värtahamnen
Mot E4/N20
3,6 Km

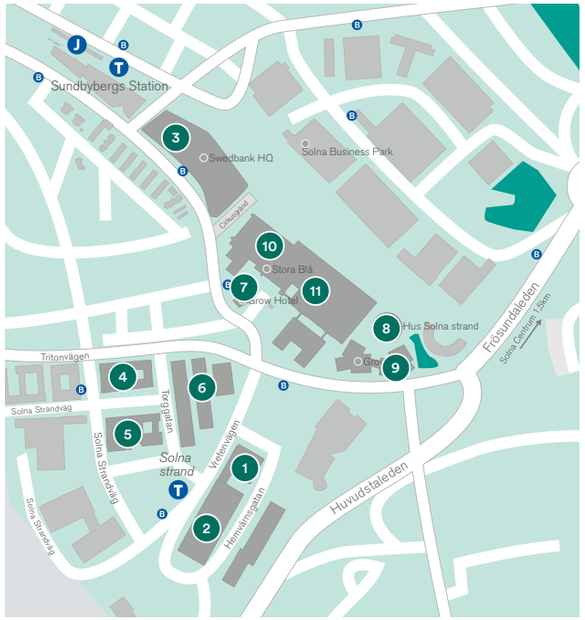
Solna/Sundbyberg

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	Area (LOA, kvm) Summa
Solna/Sundbyberg					
1	Apelsinen 4	●		Hemvärnsgatan 8-10, Vretenvägen 7-11	13 287
2	Apelsinen 5	●		Hemvärnsgatan 12-24, Vretenvägen 13	20 523
3	Cirkusängen 6	●		Landsvägen 40	35 291
4	Päronet 6	●		Solna Strandväg 1-7, Torggatan 13-15	20 000
5	Päronet 8	○	◉	Korta gatan 10	24 021
6	Smultronet 2	●		Vretenvägen 2-12	36 170
7	Stenhöga 2	●		Landsvägen 30	7 041
8	Stenhöga 3			Röntgenvägen 9	0
9	Stenhöga 4	●		Elektrogatan 2-10	27 252
10	Stenhöga 5	●	◉	Röntgenvägen 3D	20 427
11	Stenhöga 6	●		Landsvägen 32-34, Röntgenvägen 1-7, 2-4, Cirkusgränd 1-4	52 398

● Miljöcertifiering
○ Pågående miljöcertifiering

◉ Färdigställda projekt under året
◉ Pågående projekt
◉ Kommande/möjliga projekt (förvaltning)

Om ingen status anges klassas fastigheten som löpande och aktiv förvaltning.



Cirkusängen 6, Landsvägen 40 i Sundbyberg.

Päronet 8/Greenhouse, Korta gatan 10 i Solna.

Stenhöga 4/Grow, Röntgenvägen 2-10 i Solna.

Södra Hagalund

	Fastighet	Miljö-certifiering	Status	Gatuadress	Area (LOA, kvm) Summa
Södra Hagalund					
12	Banvakten 1		○	Industrivägen 18-20	4 957
13	Gelbgjutaren 3		◉	Industrivägen 10 A-B	0
14	Gelbgjutaren 4		◉	Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	0
15	Gelbgjutaren 10		◉	Åldermansvägen 15	0
16	Gelbgjutaren 13		◉	Gelbgjutarevägen 7-9, Åldermansvägen 13	0
17	Gelbgjutaren 14		◉	Åldermansvägen 17-21	0
18	Gelbgjutaren 17		◉	Industrivägen 12-14, Åldermansvägen 23	0
19	Instrumentet 2		○	Fabriksvägen 5-7	3 086
20	Instrumentet 5		◉	Gelbgjutarevägen 4-6, Industrivägen 6	0
21	Kassaskåpet 1		○	Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	540
22	Kassaskåpet 2		○	Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0
23	Kassaskåpet 4		○	Banvaktsvägen 24	2 492
24	Kassaskåpet 9		○	Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	2 016
25	Kassaskåpet 10		○	Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	2 300
26	Kassaskåpet 15		○	Banvaktsvägen 20-22	6 457
27	Kassaskåpet 16		○	Industrivägen 19-23	9 574
28	Mjölner 3		○	Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13	4 557
29	Mjölner 4		○	Banvaktsvägen 12, Industrivägen 11	3 632
30	Ugnen 3		○	Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0
31	Ugnen 4		○	Industrivägen 3-5	8 179
32	Ugnen 7		○	Industrivägen 1	4 311
33	Volund 2		○	Åldermansvägen 3	1 114
34	Volund 6		○	Repslagarevägen 5	665
35	Volund 7		○	Repslagarevägen 3	1 305
36	Volund 11		○	Fabriksvägen 10	1 904
37	Volund 16		○	Fabriksvägen 6-8	2 950
38	Åldermannen 1		◉	Åldermansvägen 10, Industrivägen 16	945
	Summa Solna/Sundbyberg				**317 394**
	Summa Humlegården				**564 468**

● Miljöcertifiering
○ Pågående miljöcertifiering

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

Om ingen status anges klassas fastigheten som löpande och aktiv förvaltning.

Ugnen 7, Industrivägen 1 i Södra Hagalund.

Flerårsöversikt

Resultaträkning

mkr	2025	2024	2023	2022
Hyresintäkter	2 047	1 978	1 892	1 726
Fastighetskostnader	-560	–526	–491	–474
Driftöverskott	**1 487**	**1 452**	**1 401**	**1 251**
Resultat från extern förvaltning		–	–	–
Central administration	-45	–45	–43	–51
Övriga rörelsekostnader	-1	–11	–2	–2
Finansnetto	-382	–343	–336	–223
Tomträttsavgälder	-18	–18	–18	–18
Förvaltningsresultat	**1 041**	**1 036**	**1 002**	**959**
Värdeförändringar fastigheter	401	180	–2 580	1 139
Värdeförändringar derivat	-128	–30	–508	826
Resultat före skatt	**1 314**	**1 186**	**–2 086**	**2 924**
Skatt	-276	–244	–418	–591
Årets resultat	**1 038**	**942**	**1 668**	**2 333**

Balansräkning

mkr	2025	2024	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	42 487	39 090	38 168	39 665
Tomträtt, nyttjandetillgång	589	589	589	589
Övriga anläggningstillgångar	20	6	7	7
Derivat	208	336	365	874
Omsättningstillgångar	258	290	350	361
Likvida medel	602	906	480	282
Summa tillgångar	**44 164**	**41 217**	**39 960**	**41 778**
Eget kapital	23 751	22 872	21 952	23 611
Uppskjuten skatteskuld	4 019	3 856	3 714	4 215
Långfristiga räntebärande skulder	14 158	12 058	10 142	11 792
Derivat	–	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	739	740	708	716
Kortfristiga räntebärande skulder	889	883	2 755	843
Övriga kortfristiga skulder	608	808	688	601
Summa eget kapital och skulder	**44 164**	**41 217**	**39 960**	**41 778**

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	564 468	541 257	512 099	508 454
Fastigheter, antal	61	60	60	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	42 487	39 090	38 168	39 665
Uthyrningsgrad, %	90	91	93	92
Överskottsgrad, %	73	73	74	73
Investeringsverksamheten				
Transaktioner och investeringar, mkr	3 000	742	990	786
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,5	2,9	2,3
Genomsnittlig återstående räntebindning, år[1]	2,8	3,8	4,4	3,8
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,6	4,1	3,0	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,2	4,1	5,5
Belåningsgrad, %	34	31	32	31
Skuldkvot, ggr	9,2	8,7	9,1	10,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,6	0,5
Soliditet, %	54	56	55	57
Eget kapital, mkr	23 751	22 872	21 952	23 611
Avkastning på eget kapital, %	4,5	4,2	–7,3	10,4
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	3,7	–4,3	7,8
Långsiktigt substansvärde, mkr	23 586	22 605	21 662	22 917
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33 262	31 878	30 548	32 317
Förändring Långsiktigt substansvärde per aktie, %	4,3	4,4	–5,5	8,2
Aktuellt substansvärde, mkr	26 096	25 005	23 952	–
Aktuellt substansvärde per aktie, sek	36 800	35 261	33 777	–
Förändring Aktuellt substansvärde per aktie, %	4,4	4,4	–	–
Övriga nyckeltal				
Antal anställda[2]	97	96	91	93

[1] Inkluderar effekt av kupongränta på räntederivat.
[2] För 2022 och tidigare redovisas medelantal anställda.

Härledning av alternativa nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2025	2024
Hyresintäkter, mkr	2 047	1 978
Fastighetskostnader, mkr	-560	–526
Driftöverskott, mkr	**1 487**	**1 452**
Överskottsgrad, %	**73**	**73**

Långsiktigt substansvärde	2025	2024
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	2024
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	2024
Räntebärande skulder, mkr	15 047	12 941
Avdrag likvida medel, mkr	-602	–906
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr	*14 445*	*12 035*
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	42 487	39 090
Belåningsgrad, %	**34**	**31**

Räntetäckningsgrad	2025	2024
Förvaltningsresultat, mkr	1 041	1 036
Återläggning av räntenetto, mkr	365	325
Justerat förvaltningsresultat, mkr	*1 406*	*1 361*
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,9**	**4,2**

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.

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.

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.

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.

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

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

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

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

Finansnetto, mkr
Finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter.

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

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

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

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

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

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

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

Aktuellt substansvärde, mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och redovisat värde uppskjuten skatt med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt på fastigheter. Verklig uppskjuten skatt på fastigheter bedöms uppgå till 5 procent. Aktuellt substansvärde visar ägarnas nettovärde i Humlegården.

Långsiktigt substansvärde, mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa. Långsiktigt substansvärde 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.

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

Årsstämma 2025	14 april 2026
Halvårsrapport 2026	juli 2026
Bokslutskommuniké 2026	februari 2027
Års- och hållbarhetsredovisning 2026	mars 2027

Foto: Emil Fagander (sid. 1, 5, 6, 8, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 54, 91, 93, 95), Lars Clason (sid. 10, 95, 97, 98), Walk the room (sid. 4, 14), Anders Bobert (sid. 3, 23, 29), Jonas Malmström (sid. 86, 94), Per-Erik Adamsson (sid. 4), Directed (sid. 5, 95), Michael Odelberth (sid. 40), Åke E:son Lindman (sid. 48), Gustav Kaiser (sid. 49), Mattias Bardå (sid. 92), Fredrik Augustsson (sid. 92), Adam Mørk (sid. 97).

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.