

Års- och hållbarhetsredovisning 2016

# HUMLEGÅRDEN





Års- och hållbarhetsredovisning 2016

**HUMLEGÅRDEN**



## Nöjda kunder får ökad arbetsglädje

Vi fokuserar på långsiktiga relationer och kvalitet för alla våra kunder. Med bra service och innovation i kunderbjudandet vill vi bidra till våra kunders framgång.



## Engagerade medarbetare bygger bolaget

Medarbetarnas engagemang och delaktighet driver bolaget framåt och är grunden i vår strävan att skapa nöjda kunder över tid.





## God arkitektur skapar attraktiva livsmiljöer

God arkitektur ska beröra, berika och vara hållbar. Med god arkitektur förbättras människors livsmiljö och områdets attraktionskraft, genom förnyelse eller samspel med omgivningen.



# Summan av våra insatser leder till långsiktig och hållbar lönsamhet.

30

### Fokus på attraktiva kontorslokaler

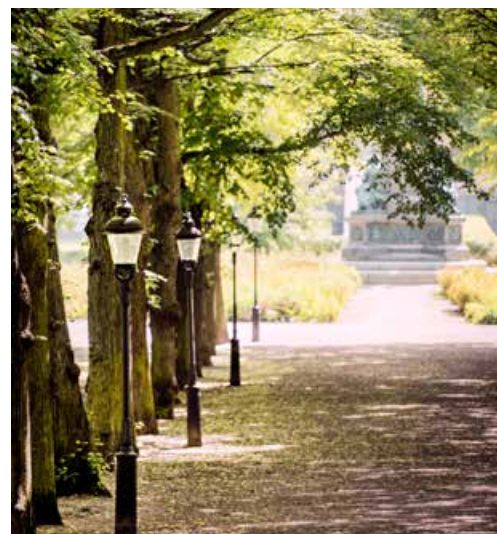
Våra fastigheter ligger i attraktiva kontorsområden i Stockholm: Östra city, Solna strand, Sundbyberg, Hagastaden, Globen och Hagalund. Läs om våra delmarknader på sidan 30.

26

### Hållbarhetsredovisning

För första gången hållbarhetsredovisar Humlegården enligt GRI-ramverket. Läs mer i hållbarhetsavsnittet på sidan 26 och i hållbarhetsstyrningen på sidan 84.

84



14

### Mål och strategier

Humlegårdens mål och strategier pekar alla i en och samma riktning; mot långsiktig och hållbar lönsamhet. Läs mer på sidan 14.



Välkommen till  
Humlegården Fastigheter



48

## Ny koncern

De tre tidigare koncernerna slogs ihop till en koncern från och med 1 januari 2016. På sidorna 48–79 presenteras den nya koncernens årsredovisning för 2016.



”Samarbete  
skapar en bra  
grogrund för  
innovation.

Humlegårdens vd Anneli Jansson  
på sidan 6.

## Inledning

- 4 Om Humlegården
- 5 2016 i korthet
- 6 Vd har ordet
- 8 Stockholmsmarknaden
- 12 Drivkrafter på kontorsmarknaden

## Verksamheten

- 14 Mål och strategier
- 18 Kunder
- 22 Medarbetare
- 24 Arkitektur
- 26 Hållbarhet
- 30 Delmarknader
  - 32 Östra city
  - 34 Solna strand/Sundbyberg
  - 36 Övriga Stockholm
  - 38 Utvecklingsfastigheter
- 42 Fastighetsbestånd
- 44 Finansiering
- 46 Nya Humlegården i siffror

## Finansiella rapporter

- 49 Förvaltningsberättelse
- 52 Räkningar
- 62 Noter
- 77 Årsredovisningens undertecknande
- 78 Revisionsberättelse

## Styrning

- 80 Bolagsstyrning
- 82 Företagsledning
- 83 Styrelse
- 84 Hållbarhetsstyrning

## Övrigt

- 88 GRI-index
- 90 Fastighetsförteckning
- 95 Ägarstruktur
- 96 Flerårsöversikt
- 98 Definitioner
- 99 Kontakt

# Om Humlegården

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

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med tyngdpunkt på kontor. Våra 84 anställda fokuserar på långsiktiga relationer och kvalitet för våra kunder.

Humlegården äger 52 fastigheter i Stockholm, vilka är koncentrerade till fem attraktiva kontorsområden: Östra city, Solna strand, Sundbyberg, Hagastaden och Hagalund.

Som en långsiktig fastighetsägare ser Humlegården en direkt koppling mellan lönsamhet, hållbarhet och god arkitektur. I arbetet med att bevara och utveckla fastigheterna görs inget avkall på kvalitén. Våra fastigheter ska berika stadsrummet och vara hållbara ur flera synvinklar: miljömässigt, estetiskt, socialt och ekonomiskt.

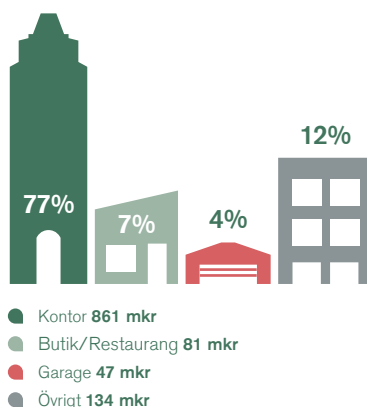
Humlegården är den sjätte största fastighetsägaren på Stockholms kontorsmarknad. Bolaget äger och förvaltar fastigheter med ett marknadsvärde om 17,8 miljarder kronor. Utöver detta förvaltar Humlegården ytterligare fastigheter till ett värde av 4,8 miljarder kronor på uppdrag av Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

För att utveckla Humlegårdens fastighetsportfölj genomför bolaget utveck-

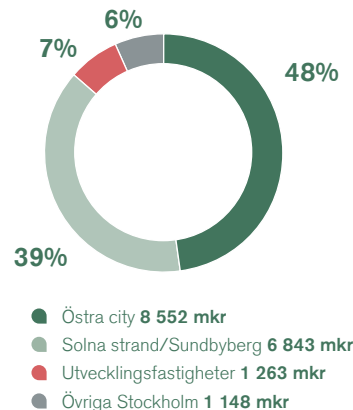
lingsprojekt och förvärv i strategiska lägen. Utvecklingsprojekten består av nyproduktion eller förädling av befintliga fastigheter. All utveckling genomförs på ett hållbart sätt och med hög arkitektonisk ambition. Vid årsskiftet uppgick utvecklingsprojekten i produktion till cirka 1,2 miljarder kronor.

Fastighetsfakta i denna års- och hållbarhetsredovisning avser fastigheter ägda av Humlegården Fastigheter AB-koncernen.

Hyresvärde per kategori



Andel av marknadsvärde



## Driftnetto

**665 mkr**

2015: 588 mkr

## Marknadsvärde

**17,8 mdkr**

2015: 15,6 mdkr

## Vakansgrad

**7,5%**

2015: 7,9%

| Nyckeltal                           | 2016   | 2015*  | 2014*  | 2013*  |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Hyresvärde, mkr                     | 1 123  | 1 051  | 996    | 919    |
| Överskottsgrad, %                   | 68     | 64     | 64     | 62     |
| Ekonomisk vakansgrad, %             | 7,5    | 7,9    | 8,3    | 11,6   |
| Räntetäckningsgrad, ggr             | 2,6    | 2,3    | 2,1    | 2,1    |
| Marknadsvärde, mkr                  | 17 806 | 15 563 | 13 247 | 12 527 |
| Belåningsgrad, %                    | 44     | 50     | 56     | 58     |
| Avkastning på eget kapital, %       | 18,6   | 24,5   | 6,0    | 5,8    |
| Förändring substansvärde, %         | 21     | 24     | 14     | 8      |
| Yta, tkvm                           | 437    | 421    | 413    | 441    |
| Antal fastigheter                   | 52     | 46     | 45     | 46     |
| Antal miljöcertifierade fastigheter | 22     | 11     | 1      | 1      |

\*År 2013–2015 avser en summering av de tre tidigare koncernerna Humlegården Holding I–III.



2016  
i korthet

”Som en långsiktig fastighets-ägare ser Humlegården en direkt koppling mellan lönsamhet, hållbarhet och god arkitektur.

### Finansiellt

- Hyresintäkterna uppgick till 982 mkr, vilket motsvarar en ökning med 7 procent.
- Vakansgraden uppgick till 7,5 procent, vilket är en halvering på fyra år.
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent och uppgick till 381 mkr.
- Marknadsvärdet på de ägda fastigheterna uppgick till 17,8 mdkr. Värdeförändringen för året uppgick till 9,7 procent.
- Ett företagscertifikatsprogram har etablerats, genom vilket 1,4 mdkr upplånats.
- Förändring i substansvärde uppgick till 21 procent. Över en 10-års period har den genomsnittliga substansvärdesförändringen uppgått till 12 procent per år.
- Humlegården Fastigheter strukturerades om till en koncern från att tidigare varit tre separata koncerner.

### Hållbarhet

- Bolaget upprättade sin första hållbarhetsredovisning enligt GRI.
- 22 fastigheter i beståndet var miljöcertifierade vid utgången av året.

### Utveckling

- Genomförde Sveriges största uthyrning 2016: Arbetsförmedlingens nya huvudkontor i Solna strand, 18 000 kvadratmeter.
- Fortsatte utvecklingen av Solna strand genom påbörjad byggnation av Grow Hotel och kontorsfastigheten Grow. Total investering: 1,2 mdkr. Arkitekt: 3XN respektive Tham & Videgård. Högsta miljöklass.
- Parkeringshus med 870 platser färdigställdes i Solna strand. Arkitekt: 3XN.
- Fortsatt att stärka vår närvaro i våra prioriterade områden genom strategiska förvärv: Apelsinen 4, Solna strand samt Volund 6 och 7, Hagalund.

### Medarbetare

- Anneli Jansson utsågs till ny vd och tillträdde den 7 november.
- Utsågs av Lokalguiden till årets uthyrningsteam 2016 för andra året i rad.

# Med långsiktigheten som kompass

2016 var ett framgångsrikt år, med starkt resultat och fortsatt positiv marknadsutveckling. Under året har vi startat flera utvecklingsprojekt och tagit viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete genom att rapportera enligt GRI. Med långsiktiga ägare, engagerade medarbetare och en stark balansräkning står vi väl rustade inför framtiden.

Den 7 november 2016 tillträdde jag som vd på Humlegården med uppdraget att förvalta och vidareutveckla bolaget. Jag är glad, engagerad men också ödmjuk inför uppgiften. Humlegården är ett etablerat varumärke med en väl positionerad fastighets- och projektportfölj i den växande Stockholmsmarknaden. Vårt uppdrag är att skapa en långsiktig, attraktiv avkastning för våra ägare – 19 av länsbolagen inom länsförsäkringsgruppen och Länsförsäkringar Sak. Att ha långsiktiga och seriösa ägare ser jag som en mycket bra grundförutsättning för att vara framgångsrik i fastighetsbranschen framgent.

Mina första månader har till största delen ägnats åt att öka min kunskap kring bolaget, våra fastigheter och medarbetare.

## Resultat 2016

Vi ser tillbaka på ett år som återigen har gett en tvåsiffrig avkastning. Substansvärdet ökade med 21 procent för 2016. Stark hyresmarknad och låga räntor i kombination med ett bra fastighetsbestånd och engagerad personal är förklaringen till det goda resultatet.

Sett över 10 år har bolaget gett en årlig avkastning på substansvärde med 12 procent, vilket överträffar vårt avkastningsmål om 8 procent över en konjunkturcykel med god marginal.

Värdet på Humlegårdens fastighetsbestånd uppgick vid utgången av året till 17,8 mdkr. Värdeförändringen för 2016 var i princip i nivå med förra årets värdeförändring och uppgick till 1 510 mkr. Av värdeförändringen berodde 75 procent på sänkta direktavkastningskrav i marknaden och 25 procent på förbättrade driftnetton.

Hysesintäkterna ökade med 7 procent, ett resultat av starka omförhandlingar i både Stockholms innerstad och Solna. Efter flera år där huvudfokus har varit att minska vakanser och öka intäkter har vi under året fokuserat mer på att öka lönsamheten i verksamheten. Det har gett ett

tydligt resultat redan i år då driftnettot ökade med 13 procent och förvaltningsresultatet ökade med hela 23 procent.

## Ökad närvaro på marknaden

Våra fastigheter är värdemässigt koncentrerade till Östra city i Stockholms innerstad, Solna strand och Sundbyberg. Därutöver finns fastigheter i Hagastaden, Hagalund och Slakthusområdet vid Globen. Gemensamt är att de alla är attraktiva kontorsområden med goda framtidsutsikter.

I Solna strand har vi under året stärkt vår närvaro ytterligare genom ett fastig-

grad även vår bransch – de förändrar våra affärsförutsättningar och ställer ökade krav på vår förmåga att utvecklas och att anpassa oss efter våra kunders nya behov.

Globaliseringen skapar ett ökat behov av att förvalta de resurser vi förfogar över på ett hållbart sätt. 2016 var året då vi genomförde vår första hållbarhetsrapportering enligt GRI.

Urbaniseringen bidrar till att staden växer snabbt, samtidigt som kraven ökar på väl fungerande stadsmiljö och lägre miljöbelastning. En ytterligare utmaning för både förvaltning och hållbar utveckling

är den flexibilitet som efterfrågas av våra kunder för att de ska kunna utveckla sina verksamheter på ett sätt som attraherar kompetens, och för att stödja

de förändrade arbetssätt och processer som digitaliseringen ger upphov till.

Enskilda fastigheter bidrar med sina kvalitéer, men alltmer fokus läggs också på stråken runt omkring. Vi ser bra arkitektur och smart stadsutveckling som viktiga verktyg för att skapa långsiktigt hållbara hus och stadsmiljöer – som bidrar till både livskvalitet och effektivitet, flexibilitet och god förvaltningsekonomi.

## Långsiktigheten är vår kompass

Humlegården har siktt inställt på tillväxt med ett mål om 20 mdkr i fastighetstillgångar år 2020, främst genom utveckling av egna fastigheter men också genom förvärv. Vi ligger idag i linje med detta långsiktiga mål. Samtidigt innebär en ökande osäkerhet i den globala utvecklingen risker för oväntade svängningar i tillväxt, sysselsättning, räntor och efterfrågan. Den exceptionella marknadsutveckling vi har sett i Stockholm de senaste åren innebär också ökad osäkerhet kring fastighetsvärdeutvecklingen de kommande åren.

Vi har en stark balansräkning, en väl positionerad fastighetsportfölj och en

”Samarbete skapar en bra grogrund för innovation.

hetsförvärv och uppstart av två stora nybyggnadsprojekt. Vi har även utökat vårt bestånd i Hagalund, där vi är väl positionerade inför utvecklingen utmed den planerade nya tunnelbanelinjen från Odenplan via Hagastaden till Arenastaden.

Under året emitterade Humlegården 1 400 mkr på certifikatsmarknaden. Företagscertifikatprogrammet är ett bra komplement till den övriga finansieringen, då det breddar finansieringsbasen och är kostnadseffektivt. Intresset var stort och efterfrågan överträffade tillgången. Vår målsättning är att uppnå kreditnivån investment grade under året.

## Så agerar vi på trenderna

Humlegården är i grunden ett fastighetsbolag med inriktning mot kontorsfastigheter. De senaste åren har fastighetsförvaltning som område förändrats i grunden och vi ser ett ökat fokus på kundens upplevelse som en av effekterna.

Många samtal under året har på ett eller annat sätt handlat om globalisering, urbanisering, digitalisering eller hållbarhet. Dessa megatrender präglar i allra högsta

långsiktig syn på investeringarna. Bästa sättet att skydda ägarnas kapital och uppnå en långsiktig attraktiv avkastning, är att fokusera ännu mer på tillväxt i våra fastighetskassaflöden. Vi fortsätter vår satsning på nöjda kunder och ser att engagerade medarbetare och ett gott ledarskap är en förutsättning för det. Under 2017 fortsätter vi också arbetet att miljöcertifiera fastigheter i vårt befintliga bestånd och vår ambition är att alla nya byggnader vi uppför ska ha högsta möjliga miljöklass.

Vi tror att samarbete skapar en bra grogrund för innovation och under 2016 deltog vi i flera intressanta projekt med fokus på just detta. Tillsammans med Umbilical Design undersöker vi hur rymdtekniköverföring kan driva hållbara lösningar och innovation i fastighetsbranschen. Ett annat samarbete involverar hisstillverkaren KONE och IBM. Vi deltar i ett globalt pilotprojekt där smartare hissar och intelligenta tjänster ska förbättra både teknisk drift och kundens upplevelse.

Allt sammantaget innebär att Humlegården är väl rustade inför framtiden, även i tuffare tider. Jag blickar därför framåt med tillförsikt och hoppas att ni följer med på den fortsatta resan mot långsiktig och hållbar lönsamhet. 2017 blir ett spännande år.

**Anneli Jansson**  
Verkställande direktör



” Förvaltningsresultatet  
ökade med hela 23 procent.

# Stockholmsmarknaden

Stockholm är Europas snabbast växande stad. Det skapar en stark efterfrågan på bostäder och kontor samt stigande hyror. Bostadsbrist i Stockholmsområdet och arbetskraftsbrist i vissa tjänstenäringsgrupper hotar dock att bromsa utvecklingen.

## Tillväxt i ekonomin

Globalt förväntas lägre tillväxt under kommande år och bedömningen är att toppen är nådd. En ny amerikansk president liksom utvecklingen av Kinas konjunktur kommer att påverka hur det ser ut framåt. I Europa är det främst politiska faktorer som ligger bakom oron för en lägre tillväxt. Flera stora europeiska nationer går till val under 2017.

I Sverige har vi haft god tillväxt i BNP under 2012–2015, en trend som dock har avtagit något under 2016 då tillväxten har varit något lägre än föregående år. Under de kommande åren förväntas BNP att växa med cirka 2 procent årligen (Catella). I ett internationellt perspektiv har tillväxten i BNP varit stark, då den varit driven av inhemsk konsumtion och investeringar i främst privata bostäder. Det innebär att hushållens höga skuldsättning bedöms vara den främsta risken framåt. Långräntorna förväntas öka både globalt och i Sverige, vilket leder till minskad tillväxt, något som påverkar investerarmarknaden för fastigheter som är räntekänslig.

## Utvecklingen på Stockholmsmarknaden

Stockholm är Sveriges jobb- och tillväxtmotor och en av de storstäder i Europa där befolkningen ökar snabbast. Utvecklingen i huvudstadsekonomin har därför en inverkan på hela Sveriges välbefinnande. Under

2001–2013 har regionen stått för hälften av Sveriges BNP-ökning (Catella). 61 procent av stockholmarna har sin sysselsättning i de privata tjänstenäringsgrupperna, vilket skapar en god förutsättning för aktörer på marknaden för kontorsfastigheter. Bland annat är det databranschen som går starkt och enligt Stockholms Handelskammare är läget i Stockholms databransch den starkaste på 6 år.

Den goda konjunkturen har skapat ett anställningsbehov bland många företag och det finns i vissa branscher en utmaning att rekrytera rätt kompetens. En av anledningarna uppges vara bristen på bostäder, vilket på kort sikt ses som en stor utmaning för fortsatt tillväxt i Stockholmsregionen.

På kontorsmarknaden råder det brist på lokaler i centrala lägen i Stockholm. Andelen nyproduktion är låg samtidigt som uthyrningsgraden är hög. Under slutet av 2016 visade statistiken för första gången på länge att efterfrågan på kontorslokaler har stabiliserats. Mot bakgrund av den globala utvecklingen och utmaningarna i form av arbetskrafts- och bostadsbrist i Stockholm, bedöms efterfrågan på kontor minska på sikt. Det innebär att kontorslokaler i bra lägen, som är flexibla och kan anpassas efter kundens förändrade behov är en framgångsfaktor. Det är också en strategisk fördel för en fastighetsägare att äga flera fastigheter i samma område och

därmed kunna erbjuda befintliga kunder att flytta till nya lokaler inom området.

## Aktörerna på marknaden

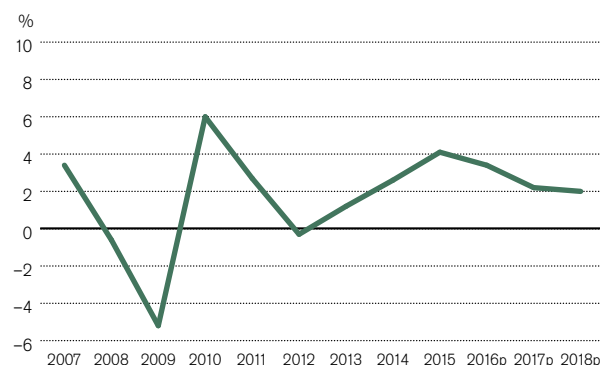
Den svenska fastighetsmarknaden domineras av svenska aktörer, i huvudsak institutioner och noterade fastighetsbolag. Humlegårdens största konkurrenter är fastighetsbolag med huvuddelen av sitt fastighetsbestånd inom kontorslokaler på Stockholmsmarknaden: Faberge, Vasa-kronan, Skandia Fastigheter, Hufvudstaden och AMF Fastigheter. De är alla långsiktiga ägare med egen förvaltning och gott renommé.

## Hyresnivåer och vakansgrader

Efterfrågan på kontor styrs i hög grad av sysselsättningen i kontorsintensiva branscher, med viss eftersläpning. Den starka sysselsättningsökningen under kvartal 4 2015 har gett effekt på efterfrågan på kontor, med sjunkande vakanser och stigande genomsnittshyror som resultat. De genomsnittliga hyrorna för nytecknade kontrakt i Stockholm city uppgår till cirka 6 000 kronor per kvadratmeter inom de mest efterfrågade lägena. Under året har det noterats toppnivåer över 8 000 kronor per kvadratmeter. Senast dessa hyresnivåer noterades var i början av 2000-talet.

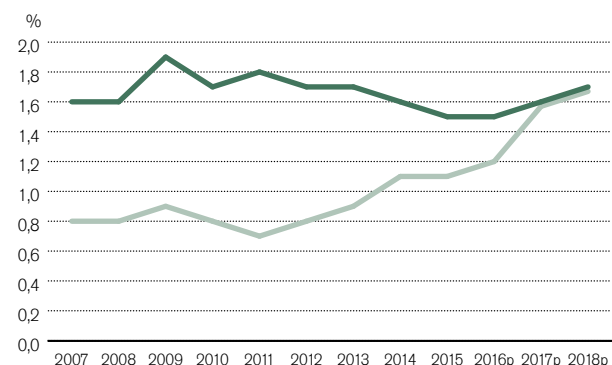
Även hyresnivåerna i Solna/Sundbyberg har ökat, dock inte i samma takt. Där uppgår snitthyrorerna i de mest

BNP-tillväxt Sverige 2007–2015 samt prognos 2016–2018



Källa: SCB

Befolkningstillväxt 2007–2015 samt prognos 2016–2018



● Stockholms län ● Sverige

Källa: SCB / RUFS



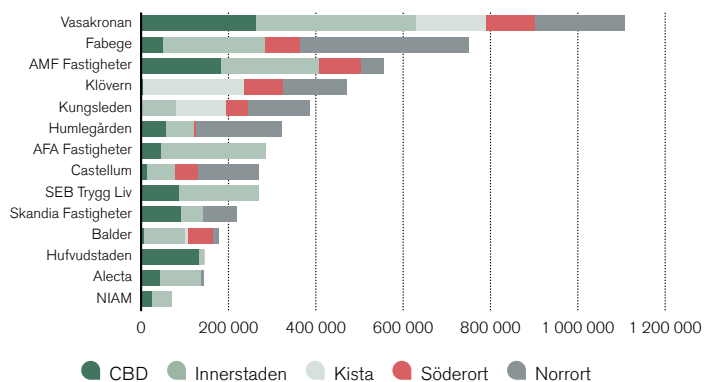
Vy från fastigheten Kärplingeholmen 3, Nybrokajen 5.

## Konkurrenter

| Bolag                   | Placerings-<br>inriktning  | Geografisk<br>huvudmarknad                   | Ägare                   | Marknads-<br>värde, mkr | Antal<br>fastigheter | Uthyrnings-<br>bar area,<br>tkvm | Hyres-<br>intäkter,<br>mkr | Uthyrnings-<br>grad, % |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Humlegården</b>      | <b>Kontor/handel</b>       | <b>Stockholm</b>                             | <b>Länsförsäkringar</b> | <b>17 806</b>           | <b>52</b>            | <b>437</b>                       | <b>982</b>                 | <b>93</b>              |
| Fabege                  | Kontor/handel              | Stockholm                                    | Börsnoterat             | 47 842                  | 82                   | 1 062                            | 2 083                      | 94                     |
| Vasakronan              | Kontor/handel              | Stockholm, Uppsala,<br>Göteborg, Malmö, Lund | 1–4 AP-fonden           | 115 922                 | 179                  | 2 426                            | 6 251                      | 94                     |
| Skandia<br>Fastigheter* | Kontor/handel/<br>bostäder | Stockholm, Göteborg,<br>Malmö                | Skandia Liv             | 42 710                  | 110                  | 1 131                            | 2 388                      | 96                     |
| Hufvudstaden*           | Kontor/handel              | Stockholm, Göteborg                          | Börsnoterat             | 31 741                  | 28                   | 387                              | 1 689                      | 96                     |

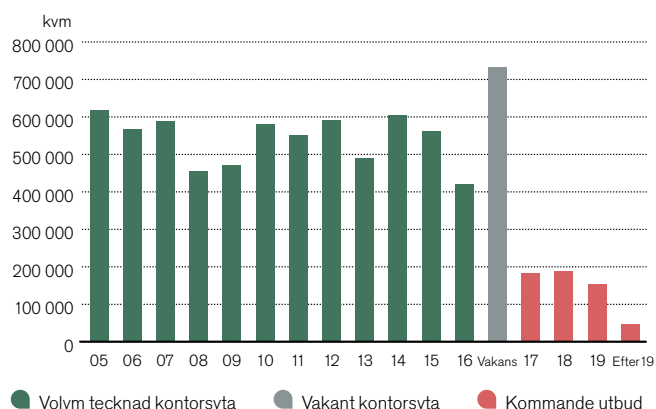
\* Uppgifterna avser 2015

## Största fastighetsägare i Stockholm, kvm kontor



Källa: Savills

## Kontorsyta Stockholm – tecknad, vakant, kommande utbud



Källa: Strateg

eftertraktade lägena till 2 600 kronor per kvadratmeter, vilket är en ökning med cirka 200 kronor på helårsbasis. JLL bedömer att hyresnivåerna i närförort och i Solna kommer att öka och att skillnaden jämfört med innerstadshyrorna kommer att minska.

Vakansgraden i Stockholm city uppgår till 3,2 procent för bra kontor i bra lägen och i Solna/Sundbyberg till 6–8 procent (Cushman & Wakefield). De låga vakansgraderna i kombination med få kommande kontorsbyggnadsprojekt i Stockholm tyder på att hyrorna kommer att vara oförändrade i det korta perspektivet.

### Nyproduktion av kontor

Under 2016 producerades 110 000 kvadratmeter kontor i Stockholm. Det är mer än den genomsnittliga nivån, som ligger på cirka 100 000 kvadratmeter per år. De största utvecklingsområdena återfinns främst i Solna (Cushman & Wakefield). I Stockholms innerstad är andelen nyproduktion begränsad, det är snarare så att kontorsytor omvandlas till bostäder i konverteringsprojekt.

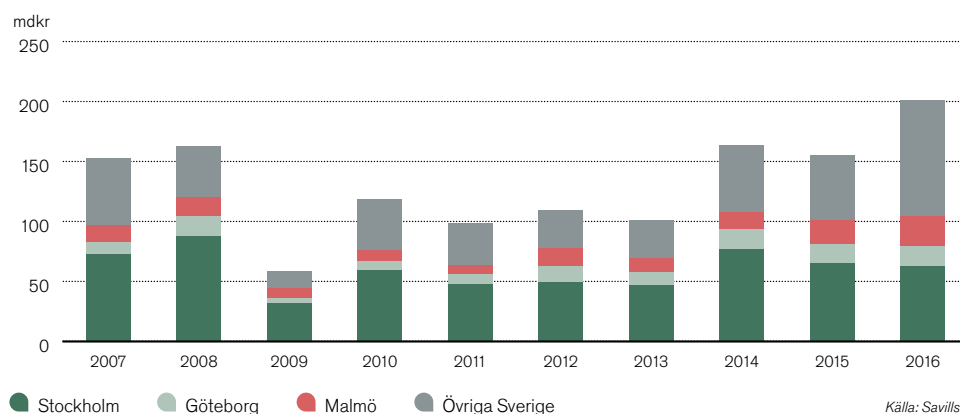
### Transaktionsmarknaden

Det finns fortsatt mycket kapital som letar avkastning och då fastigheter fortfarande ger god avkastning, relativt andra tillgångsslag, söker sig kapital till sektorn. Som en konsekvens av efterfrågan kommer nya aktörer in på marknaden i form av nybildade fastighetsbolag och fastighetsfonder. De nya aktörerna är främst bostadsbolag och bostadsutvecklingsbolag som tillsammans med en uttalad politisk vilja har bidragit till att få igång bostadsbyggandet.

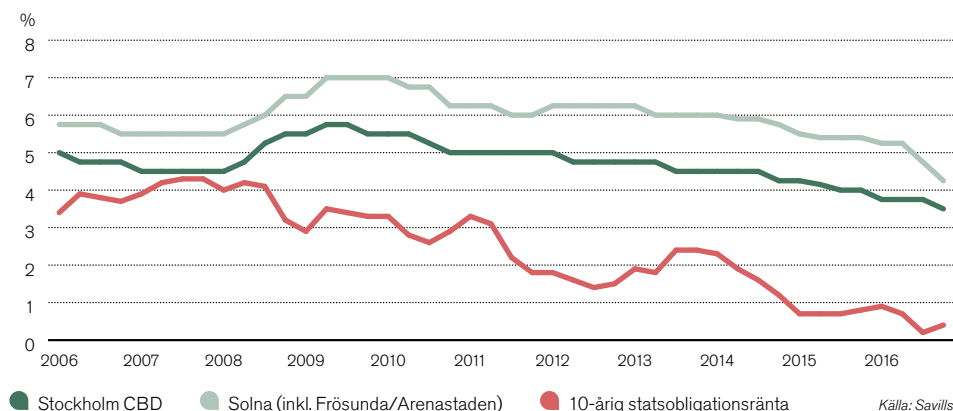
Transaktionsmarknaden för fastigheter har under 2016 uppgått till 200 mdkr. Då ingår Castellums förvärv av Norrporten, som var årets största fastighetsaffär, med ett underliggande fastighetsvärde på 26,4 mdkr. Det är den högsta transaktionsvolymen någonsin på den svenska fastighetsmarknaden.

Bland köparna av fastigheter finner man huvudsakligen svenska noterade fastighetsbolag, institutioner och privatägda fastighetsbolag. Säljare av fastigheter är privata fastighetsbolag och institutioner. De utländska investerarna har varit nettosäljare 2016 (Catella).

### Transaktionsvolym per geografiskt område



### Direktavkastningskrav för kontor och 10-årig statsobligationsränta





# Drivkrafter på kontorsmarknaden

Globalisering, urbanisering, digitalisering och hållbarhet är starka drivkrafter och tydliga trender i samhällsutvecklingen i stort, som skapar både utmaningar och möjligheter. Utvecklingen återspeglas på många sätt i marknaden för kontorsfastigheter, och påverkar kundernas förväntningar och önskemål avseende såväl kontorens utformning som service och affärsmässiga villkor.

## Globalisering

Den tekniska utvecklingen gör det enkelt att resa och uppleva omvärlden samt ta del av och sprida information. När avstånden minskar och man befinner sig i en internationell kontext, där kultur, politiska- och ekonomiska processer knyts samman, förändras referensramarna. Vi får ett globalt perspektiv och internationella referenser. I Stockholmsregionens utvecklingsplan är visionen att bli "Europas mest attraktiva storstadsregion", något som på kontorsmarknaden kan omsättas till att konkurrensen inte bara återfinns på den lokala marknaden. Kunden har ofta kontor i andra världsstäder och i en globaliserad värld är även arbetsmarknaden global och därmed ökar konkurrensen om de bästa talangerna. Ett attraktivt kontor i ett bra geografiskt läge ger arbetsgivaren en konkurrensfördel.

När förändringstakten ökar ställs krav på en hög anpassningsförmåga. Att erbjuda kunderna flexibilitet, utan att göra avkall på långsiktighet och lönsamhet, är en kärnfråga inom vår bransch.

I den statliga utredningen "Gestaltad livsmiljö – en ny politik för arkitektur, form och design" menar utredaren Christer Larsson att effekterna av globaliseringen "ökar intresset för arkitektur, form och design och hur områdets kraft kan utnyttjas." Fastighetsägarna måste ta ansvar för sitt bidrag till stadsrummet och eftersträva hållbarhet både i det korta och långa perspektivet.

## Urbanisering

Stockholm växer i rekordfart. Enligt Länsstyrelsen är befolkningsökningen i länet ungefär åtta gånger större än i övriga EU. Urbaniseringen skapar en vitalitet men ökar också behovet av bostäder, tillgång till arbete och god kollektivtrafik. Särskilt bostadsfrågan lyfts som en avgörande faktor för att nå en fortsatt tillväxt i regionen. En växande stad innebär att stadsgränserna successivt flyttas ut. I Stockholm ser vi som exempel hur den nya stadsdelen Hagastaden knyter ihop

Stockholm och Solna. På kontorsmarknaden innebär det ett ökat fokus på ytterstadsområdena och förväntningar på stråk av innerstadskvalité med en närmiljö som präglas av god atmosfär, säkerhet, hög tillgänglighet och god tillgång till service och handel.

Förtätning är ett återkommande uttryck i stadsutvecklingsdebatten. Ett exempel på hur man genom att tillföra nyproduktion bland befintlig bebyggelse kan bidra till en växande region, är den föreslagna utvecklingen av spårområdet vid Centralstationen i Stockholm samt vid Sundbybergs station. Behovet av väl fungerande knutpunkter är stort, genom initiativen kan en central plats både bli mer funktionell och välkomnande samtidigt som den eftertraktade marken utnyttjas mer effektivt.

Ett områdes attraktionskraft påverkas starkt av infrastrukturen. I Stockholm är etableringen av de nya tunnelbanesträckningarna viktig, då kollektivtrafik är en förutsättning för att staden ska kunna växa.

Urbaniseringen ställer stora krav på planeringen av staden och dess yta för att resultatet ska bli goda livsmiljöer som är hållbara och väl integrerade med den äldre bebyggelsen. I regeringsförklaringen, som presenterades i september 2016, föreslås att en arkitekturpolicy för mer hållbara stadsmiljöer ska tas fram.

## Digitalisering

Att anpassa sin verksamhet och ta tillvara på möjligheterna som digitaliseringen innebär står högt på agendan i många företag och organisationer. För aktörer på kontorsmarknaden påverkar digitaliseringen kundernas krav på lokalerna.

Något som många företag efterfrågar är stora sociala ytor som ger möjlighet till möten, eftersom man idag inte är lika beroende av att arbeta på en viss plats. En intressant faktor är också Generation Y, som i allt större utsträckning tar plats på arbetsmarknaden och sätter sin prägel. Uppväxt mitt i den digitala eran är arbetsvanorna och förväntningarna på arbetsmiljön annorlunda, jämfört med tidigare generationer.

Det efterfrågas även en hög anpassningsbarhet. Digitaliseringen har skapat flera nya och snabbväxande företag, mätt i antal anställda, såsom Spotify och Klarna. Kontoren måste ha förmågan att förändras i takt med kundernas skiftande behov.

Utvecklingen innebär också att förvaltning av fastigheter ändras i grunden. Moment går från att vara manuella till att bli automatiserade. Möjligheterna till driftsoptimering är många och flera processer blir digitala, till exempel i arbetet med att övervaka styr- och reglersystem. Även i nyproduktion utgör avancerad teknik en allt större del, vilket förändrar både arbetsätt och kompetensbehov hos beställaren.

## Hållbarhet

Fokuseringen på hållbarhet, utifrån ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv, är stark i såväl byggnation som förvaltning men även inom finansiering av fastigheter. Kundernas medvetenhet inom området har ökat kraftigt under de senaste tio åren och i många bolag utgör den hyrda lokalen en del av det egna hållbarhetsarbetet. Framåt bedöms efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter att öka.

Även på kapitalmarknaden ökar medvetenheten om hållbarhet. Det är inte bara avkastning som räknas utan hållbarhet i en vid bemärkelse blir allt viktigare. Investerarerna vill investera i fastigheter som är miljöcertifierade eller i bolag som har ett aktivt hållbarhetsarbete. Bland exemplen återfinns Aberdeen som startat en hållbar fastighetsfond, där hållbarhet är definierat som något större än energieffektiviseringar. Till exempel anses det vara en hållbarhetsmässig styrka om fastigheterna ligger nära spårbunden trafik. Under våren 2016 noterade Hemsö Nordens första hållbara obligation. Förutom miljömässig hållbarhet innefattar obligationen även sociala hållbarhetsaspekter och investeringar. Bland annat ska kapitalet användas till att utforma utemiljöer som syftar till att minska stress och förbättra inlärningsförmågan hos skolelever.



# Mål och strategier

## Ägardirektiv

Ägardirektivet riktar sig i första hand till styrelse och verkställande ledning och definierar ägarnas vilja och ambition för bolaget. Direktivet hjälper företaget att bibehålla fokus på syftet och att tydliggöra målbilden. Ägardirektivet är också en väsentlig bas för strategi- och affärsplanarbetet.

Läs mer om Humlegårdens ägardirektiv i bolagsstyrningsavsnittet på sidan **80**

## Vision

Genom långsiktighet och nytänkande bidra till ökad arbetsglädje och en bättre livsmiljö.

## Affärsidé

Långsiktigt äga, förvalta och utveckla egna kontorsfastigheter i Stor-Stockholm med hållbarhet, arkitektur, service och innovation i fokus.

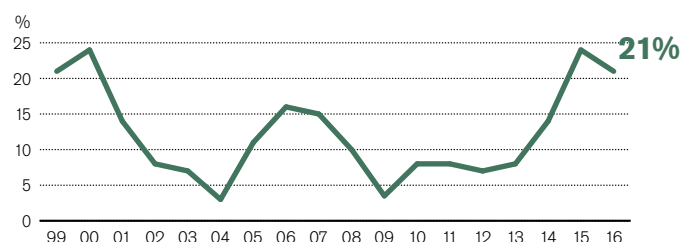
# Strategiska prioriteringar och långsiktiga mål

För att uppnå visionen och skapa en långsiktigt stabil och hållbar avkastning till ägarna har Humlegården formulerat fem strategiska prioriteringar, som sedan bryts ned i övergripande och långsiktiga mål. Detta för att säkerställa att organisationen arbetar i rätt riktning.

## 1 Långsiktig, hållbar lönsamhet: 8% avkastning på substansvärde

Humlegården ska ge en avkastning på substansvärdet på 8 procent mätt över en konjunkturcykel. Avkastningen ska uppnås med aktsamhet om risk. Det skapas genom att ha en fastighetsportfölj koncentrerad till attraktiva områden i Stockholmsregionen, där det har varit en stark ekonomisk tillväxt under lång tid. På skuldsidan arbetar vi aktivt med att skapa en bredd i finansieringen.

Substansvärdeförändring exklusive utdelningar

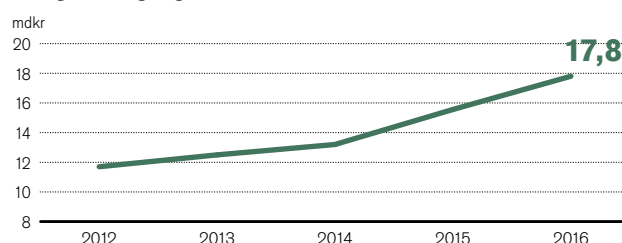


## 2 Tillväxt: 20 mdkr i fastighetstillgångar år 2020

Humlegården har en tillväxtstrategi för att kunna erbjuda ett bra och brett utbud av lokaler i Stockholmsområdet. Detta uppnås genom förädling av förvaltningsbeståndet, utveckling av byggrätter, nyproduktion på attraktiva kontorslägen samt genom förvärv. En investeringspolicy skapar inriktning för verksamheten på kort och lång sikt.

Läs mer på sidan **38**

Fastighetstillgångar över tid

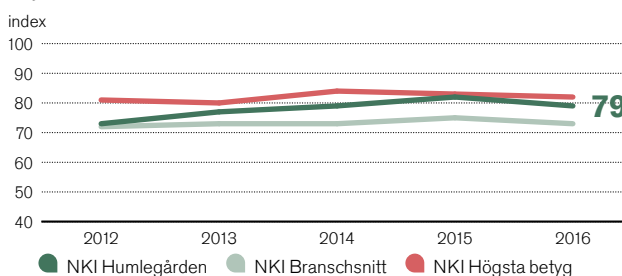


## 3 Nöjda kunder: Topp 3-placering i kundnöjdhetmätning

Ur hållbarhets- och lönsamhetsperspektiv är det viktigt att behålla befintliga kunder. En förutsättning för detta är att kunderna är nöjda med Humlegården som hyresvärd. Kundnöjdhet mäts genom kundnöjdhetsindexet NKI, där målet är att Humlegården ska placera sig topp 3 i branschen. För att säkerställa att de höga nivåerna bibehålls och utvecklas på en konkurrensutsatt marknad är Humlegårdens kundnöjdhetsarbete något som inkluderar och engagerar alla medarbetare i bolaget.

Läs mer på sidan **18**

Nöjd-Kund-Index



## 4 Nöjda medarbetare: Engagerade medarbetare och goda ledare

Bra arbetsklimat, gott ledarskap och engagerade medarbetare ger nöjda och lojala kunder. Humlegården är en organisation där varje enskild medarbetare har ett stort eget ansvar. För att uppnå engagemang och lönsamhet bryts företagets övergripande mål ned till individnivå och följs upp årligen. Denna tydlighet har resulterat i att medarbetare trivs, vilket skapar goda kundrelationer. Nöjda medarbetare mäts genom Engagemangsindex samt Ledarskapsindex.

Läs mer på sidan **22**

## 5 Verka för hållbarhet: Fokus på hållbarhet och arkitektur

Byggnader har en livslängd som sträcker sig över flera generationer. Humlegården förvaltar och utvecklar fastigheterna med hög arkitektonisk ambition och med hållbarhet i fokus. God arkitektur med lång estetisk livslängd är därför viktigt liksom att ha ett hållbart angreppssätt i förvaltningen av fastigheterna. Detta leder till lönsamhet, hög kvalitet och flexibilitet för kunden men också ett hållbart samhälle. Humlegårdens fokus på arkitektur tar sig uttryck på många sätt i det dagliga arbetet och mäts genom antalet utbildningar inom ämnet. Humlegårdens fokus på hållbarhet mäts genom reducering av värme- och förbrukning, reducering av fastighetselförbrukning samt genom antal miljöcertifierade fastigheter.

Läs mer på sidan **24** och **26**

## Måluppföljning 2016 och mål 2017

Inför varje år definierar Humlegården vilka fokusområden som ska vara de mest prioriterade. Genom att formulera kortsiktiga mål inom dessa områden säkerställer vi att utvecklingen sker i enlighet med våra strategiska prioriteringar och långsiktiga mål.

### Lönsamhet

En stabil tillväxt i driftnetto är en förutsättning för att uppnå 8 procent i avkastning över tid.

| 2016       | Mål     | Utfall   |
|------------|---------|----------|
| Driftnetto | 640 mkr | 655 mkr* |

\* Utfall avser jämförbart bestånd. Driftnetto 2016 uppgår till 665 mkr.

| 2017            | Mål                                                 |
|-----------------|-----------------------------------------------------|
| Driftnetto      | 712 mkr                                             |
| Projektvinst    | 100 mkr i genomsnitt per år över en konjunkturcykel |
| Kreditvärdighet | Minst investment grade                              |

### Kunder

Vi arbetar efter tesen att nöjda kunder är en förutsättning för långsiktig lönsamhet.

| 2016         | Mål                | Utfall        |
|--------------|--------------------|---------------|
| Nöjda kunder | Topp 3 i branschen | 5:e placering |

| 2017         | Mål    |
|--------------|--------|
| Nöjda kunder | NKI 81 |

### Hållbarhet och arkitektur

Genom att ha resurseffektivitet i fokus skapas effektivitet i processerna. Detta leder också till en ökad medvetenhet i hela organisationen och är en naturlig del i ett ansvarsfullt företagande. Vi menar att god arkitektur skapar attraktiva livsmiljöer för kunder, medarbetare och för samhället i stort. Detta uttryck för långsiktighet leder till lönsamhet och ett hållbart samhälle.

| 2016                                | Mål                    | Utfall             |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Värmeförbrukning                    | Reducering >2% per kvm | Ökning med 8,2%    |
| Fastighetselförbrukning             | Reducering >1% per kvm | Minskning med 0,9% |
| Antal miljöcertifierade fastigheter | 10                     | 11                 |
| Antal fastighetsplaner              | 7                      | 7                  |
| Utbildningar inom arkitektur        | 2                      | 3                  |

| 2017                                        | Mål                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Miljöcertifiering enligt Breeam In-Use      | Minst 5 fastigheter                       |
| Total energianvändning för uppvärmning      | 60% lägre än rikssnittet för lokaler 2015 |
| Elförbrukning, fastighetsel                 | Minska med 1% per kvm                     |
| Utbildningar inom arkitektur och hållbarhet | 4                                         |

### Medarbetare

Ett bra arbetsklimat och ett gott ledarskap skapar engagerade medarbetare. Det är i sin tur en förutsättning för nöjda och lojala kunder.

| 2016                   | Mål | Utfall |
|------------------------|-----|--------|
| Engagerade medarbetare | 50% | 54%    |
| Ledarskapsindex        | 80  | 80     |

| 2017             | Mål |
|------------------|-----|
| Engagemangsindex | 89  |
| Ledarskapsindex  | 81  |



# Kunder

Nöjda kunder är grunden för Humlegårdens verksamhet. Att bidra till en ökad arbetsglädje och en bättre livsmiljö är en central del i vår vision. Vi erbjuder attraktiva lokaler belägna i eftertraktade kontorsområden och drivs av övertygelsen att bra service och innovation i kunderbjudandet är viktigt för att våra kunder i sin tur ska kunna bedriva framgångsrika verksamheter.

## En långsiktig affärspartner

Vår ambition är att vara en långsiktig partner i kundens verksamhetsutveckling. Bland våra kunder återfinns såväl mindre startups som välkända börsnoterade bolag och statliga myndigheter. Humlegården har 589 kunder som har kontrakt med en löptid på i genomsnitt 4,7 år. Våra tio största hyresgäster står för 36 procent av den kontrakterade hyran per sista december 2016, och den återstående genomsnittliga hyrestiden är 7,8 år.

Som en av de största aktörerna på Stockholmsmarknaden kan Humlegården erbjuda kunderna ett brett spektra av lokaler i varierande storlekar, lägen och hyror – allt från anrika adresser i Stockholm city till moderna och effektiva kontor i Solna och funktionella lokaler av industrikaraktär i Hagalund. Genom att ha ett brett urval av lokaler väljer många kunder att flytta inom fastighetsbeståndet då deras lokalbehov förändras.

Den egna organisationen för drift och förvaltning, med allt ifrån tekniker till byggprojektledare och kundservicemedarbetare, säkerställer en hög servicenivå och skapar långsiktiga relationer med våra kunder.

## Nöjda kunder viktig målsättning

Humlegården har ett långsiktigt mål om att vara i topp tre i Fastighetsbarometern, Fastighetsägarnas årliga undersökning

som mäter kundnöjdheten inom branschen. Under åren som Humlegården deltagit har kundnöjdheten ökat och har de senaste åren varit i linje med våra högt ställda ambitioner. Utvecklingen är ett resultat av ett fokuserat och målinriktat arbete. I år hamnade Humlegården på femte plats, ett bra resultat sett till branschen i sin helhet, men en bit från det egna högt satta målet. Fastighetsbarometerens totala branschindex, som baseras på alla deltagande företag, minskade med två enheter och når i år ett betyg på 73, ett trendbrott efter fem år av positiv utveckling. Nedgången i Humlegårdens resultat skedde över bolagets samtliga delmarknader. Inför 2017 fokuseras därför på att förnya arbetssättet i strävan efter nöjdare kunder.

Alla Humlegårdens funktioner bidrar till kundens totala upplevelse av bolaget. Att skapa ett starkt kunderbjudande är därför ett gemensamt uppdrag för samtliga medarbetare. En fokusgrupp med medarbetare från verksamhetens alla delar driver arbetet med att skapa nöjdare kunder, en process där värdegrunden anger riktningen. Som ett led i att förnya Humlegårdens kundfokusarbete bjöds under året kunder från Stockholm city och Solna strand in till en workshop på temat service. En slutsats, som blir en central fråga under 2017, är att vi behöver förbättra kommunikationen kring vårt hållbarhetsarbete.

## Hållbart kunderbjudande

Genom att skapa goda förutsättningar i våra fastigheter vill vi bidra till våra kunders hållbarhetsarbete. När en kund exempelvis ska tillträda en ny lokal anpassas denna efter företagets önskemål. I denna process arbetar vi för att optimera resursanvändningen och verkar för att de material och lösningar som används är hållbara och har en lång estetisk livslängd. Ytterligare ett exempel är den centrala källsorteringen, där vi arbetar enligt principen att det ska vara enkelt att göra rätt. Avfallet källsorteras i fastigheterna och sorteras därefter i ytterligare fraktioner via entreprenörer. När hela kedjan är avslutad återstår endast en procent av det totala avfallet, som inte kan återvinnas.

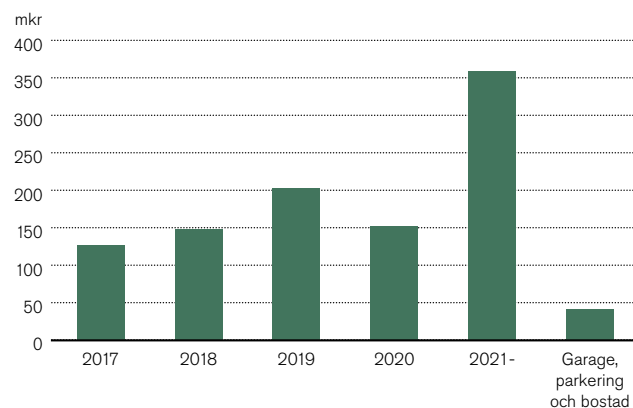
Cyklandet i Stockholm ökar markant och har goda möjligheter att fortsätta öka, då hela 80 procent av stockholmarna har mindre än 30 minuters cykelavstånd till sin arbetsplats, enligt Stockholms stads cykelplan. Det stigande intresset har skapat en ökad efterfrågan på cykelrum och omklädningsrum i våra fastigheter och under året har vi därför fortsatt arbetet med att utöka denna typ av faciliteter, för att skapa bättre förutsättningar för en aktiv livsstil.

Som ett led i Humlegårdens ambition om att sänka elförbrukningen har vi utvecklat Green Fingerprint, där kunden

## De tio största hyresgästerna 2016

|                                |
|--------------------------------|
| Swedbank AB                    |
| Arbetsförmedlingen             |
| Skatteverket                   |
| Cepheid AB                     |
| Maquet Critical Care AB        |
| Hannes Snellman Advokatbyrå AB |
| EQT Partners AB                |
| Advokatfirman Cederquist KB    |
| Elgiganten AB                  |
| Catella Brand AB               |

## Förfallostruktur



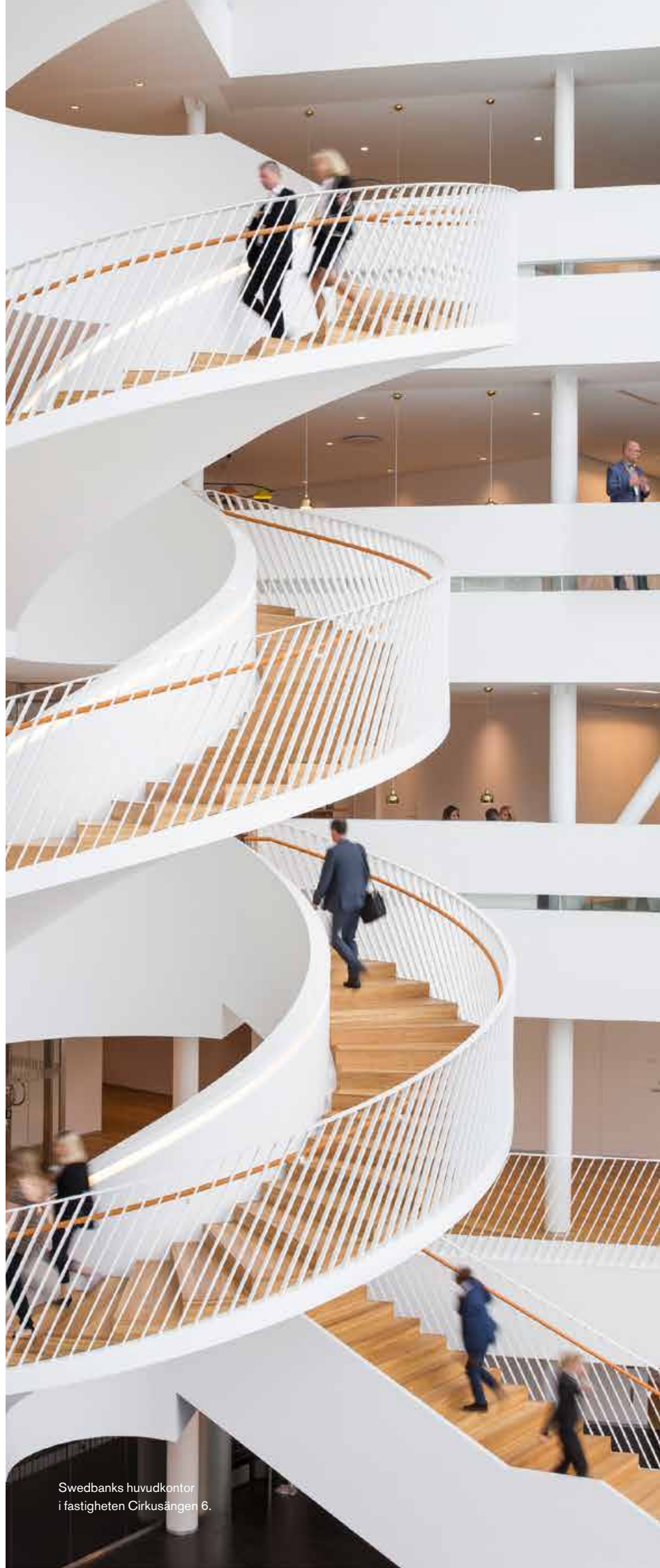
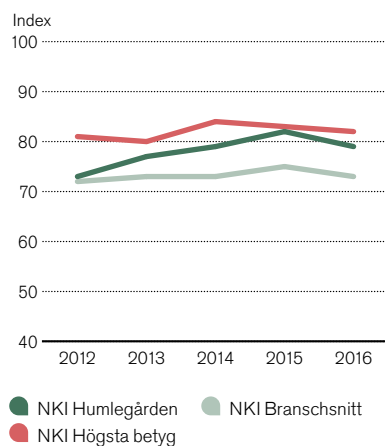
via en webbapplikation kan följa den egna elförbrukningen i realtid. Verktöget lanserades redan 2012 och under 2016 skapades en uppgraderad version som lanseras i början av 2017. I den nya versionen kan kunden bland annat skapa en energirapport som uppfyller det nya lagkravet om energikartläggning av verksamheten som många större bolag numera ställs inför. Läs mer om Green Fingerprint på sidan 27.

### Externa förvaltningsuppdrag

Utöver det egna beståndet förvaltar Humlegården fem fastigheter åt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB. De förvaltade fastigheterna har ett marknadsvärde om 4,8 mdkr och den förvaltade ytan uppgår till 139 000 kvadratmeter. Fastigheterna är belägna i Kista och Hagastaden samt på Gärdet och Kungsholmen.

Inom uppdraget bedriver Humlegården även utvecklingsprojekt, såsom förädlingen av fastigheten Dykaren 10 på Kungsholmen i Stockholm, som ägs av Länsförsäkringar Liv. Här har Nordnet Bank AB tecknat hyresavtal om 6 700 kvadratmeter med inflyttning under 2017. Detta var en av årets största uthyrningar.

### Nöjd-Kund-Index



Swedbanks huvudkontor  
i fastigheten Cirkusängen 6.

NEXUS, BLASIEHOLMEN

## Kreativt sam- arbete skapar mötesplats

Advokatfirman Cederquist har sedan flera år sitt kontor i Humlegårdens fastighet Blasieholmen 55, där Hovslagargatan möter Blasieholmsgatan. Fastigheten karaktäriseras av en återhållsam jugendstil och består ursprungligen av två sammanlagda byggnader som uppfördes 1898–1901 respektive 1908–1910.

Cederquist saknade en naturlig plats för informella möten i sina lokaler. När ljusgården skulle renoveras togs därför sikte på just detta.

– Vi tog ett okonventionellt grepp genom att sammanföra alla parter för att skapa en lösning som möter kundens behov av en mötesplats samtidigt som man skapar ett arkitektoniskt tillskott som stärker upplevelsen av fastigheten, säger Peter Lind, Fastighetschef på Humlegården.

Nu möts man av en spektakulär och kraftfull installation som fått namnet Nexus, hämtat från latinets "förbindelse". Den består av tio bågar av stål, där varje båge är tio meter hög och väger hela sex ton. För att klara av tyngden har det bland annat pålats under bågarnas fästen. Arkitekt är Thomas Eriksson Arkitekter.





Installationen är placerad i ljusgården  
och baseras på tio bågar av stål.

# Medarbetare

Det är engagerade och kompetenta medarbetare som bygger Humlegården och skapar bolagets framgång. Humlegården består av 84 medarbetare och vår strategi är att ha alla centrala funktioner inom bolaget, en nyckelfaktor för att skapa värde för våra ägare och kunder. Värdegrunden sätter ramarna för medarbetarna och skapar en gemensam målbild.

## Värderingar skapar tydlighet

Humlegårdens värderingar är centrala för alla medarbetare – Engagemang, Kompetens och Ansvar. De vägleder i vardagen och skapar vår företagskultur. Att vara ett värderingsstyrt bolag innebär att frågan har en ständig plats på agendan. Från bolagskonferens till medarbetarsamtal, där värderingarna följs upp och diskuteras.

Till ramverket som säkerställer att vision, affärsidé, mål och värderingar genomsyrar verksamheten hör även Humlegårdens uppförandekod, med regler och riktlinjer som gäller alla medarbetare. Uppförandekoden tydliggör vikten av ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt och vägleder vid såväl små som stora beslut.

Ett bra arbetsklimat och ett gott ledarskap ger engagerade medarbetare som i sin tur skapar nöjda och lojala kunder. Humlegården visar ett högt resultat i den årliga medarbetarundersökningen, där fokus ligger på Engagemangsindex och Ledarskapsindex. Vi jämför vårt resultat med High Performance Benchmark, ett genomsnitt baserat på de företag som har högst index i undersökningen.

## Med kunden i fokus

Nöjda kunder är en avgörande faktor för Humlegården. Organisationen är uppbyggd för att på bästa sätt skapa goda förutsättningar för våra kunder och deras verksamheter, genom förvaltning och utveckling av våra fastigheter. Med en stor andel specialister i organisationen krävs lagarbete och kunskapsutbyte kollegor emellan. Alla medarbetare träffas flera gånger per år i olika forum där samtalen tar sin utgångspunkt i Humlegårdens strategiska inriktning och fokuserar på affärsutveckling. Ett exempel är tvärfunktionella arbetsgrupper, där medarbetare från olika delar av organisationen träffas för att diskutera de viktigaste frågorna för bolaget. I år låg fokus på varumärkeslöfte, lönsamhet och nytänkande.

## Löpande kompetensutveckling

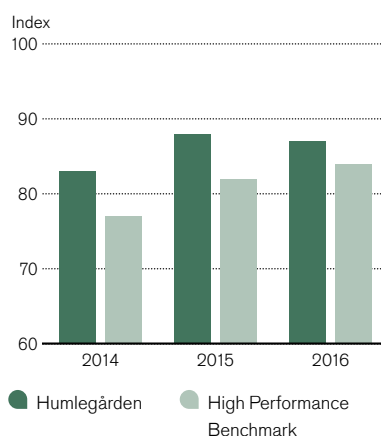
God service är en grundläggande del i vårt kunderbjudande och alla medarbetare deltar därför i en obligatorisk serviceutbildning. Även arkitektur och hållbarhet är prioriterade områden som genomsyrar verksamheten och är en del av bolagets DNA. Samtliga medarbetare bjuds därför in till föreläsningar för att få fördjupade kunskaper. Under året startade Humlegården även en effektivitetsutbildning, som syftar till att minska stressen.

För att stödja medarbetarna i sin personliga utveckling och se till att de har rätt förutsättningar för att kunna prestera, är regelbundna medarbetarsamtal viktiga. Vid minst två tillfällen per år träffas medarbetare och närmsta chef för att gå igenom Humlegårdens övergripande mål, avdelningens mål samt medarbetarens egna mål och aktiviteter. Alla medarbetare har möjlighet till en rörlig ersättning baserad på bolagets målpuppfyllnad.

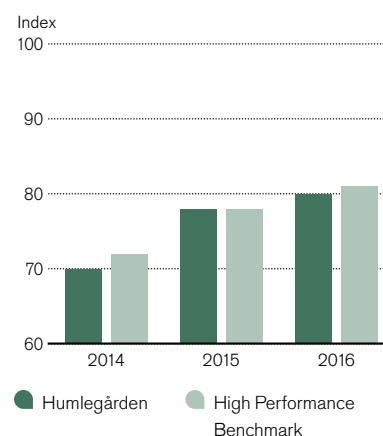
Rätt person på rätt plats är en devis som skapar förutsättningar för medarbetarna att uppnå sin fulla potential. Vi uppmuntrar även medarbetarna att göra karriär inom bolaget, och under året var två av totalt tio rekryteringar interna.



## Engagemangsindex



## Ledarskapsindex





Vid befordran eller nya arbetsuppgifter ser vi till att medarbetaren får den utbildning som krävs.

### En jämställd organisation

Vi får ofta spontana förfrågningar om arbetsmöjligheter – ett gott tecken på att Humlegården uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Det är ofta bolagets hållbarhetsarbete som fångat intresset. En aspekt som omfattas av detta arbete är jämställdhet och mångfald, där Humlegården strävar efter att spegla dagens samhälle. Bolaget har idag en god balans mellan kvinnor och män på alla nivåer i organisationen. En utmaning, som vi delar med branschen, är att rekrytera kvinnor till rollen som fastighetstekniker. Vi arbetar aktivt för att förändra detta, exempelvis genom att föreläsa på yrkesutbildningar och på så vis skapa goda förebilder.

Inom Humlegården råder total nolltolerans mot alla former av diskriminering och vi strävar efter att uppnå en mångfald i bolaget utifrån exempelvis etniskt ursprung, nationalitet, livsåskådning, sexuell läggning, ålder och funktionsnedsättning. Under året inkom inga anmälningar om diskriminering, men skulle det inträffa hanteras frågan omgående.

### Förebyggande hälsoarbete

Humlegården bedriver ett förebyggande arbete kring medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa med syftet att bibehålla den höga frisknärvaron. I samband med medarbetarsamtalen och i den årliga medarbetarundersökningen följs frågor kopplade till arbetsmiljö och hälsa upp.

Utöver kollektivavtal och pensionsförmåner, som omfattar alla anställda, erbjuder Humlegården en individuell sjukvårdsförsäkring och förmåner i form av ett friskvårdsbidrag, massage och gemensamma aktiviteter som till exempel regelbunden löpning med löpcoach.

För det lagstadgade arbetsmiljöarbetet inom Humlegården finns en arbetsmiljökommitté, som årligen genomför en skydds rond vid varje driftkontor för att säkerställa god arbetsmiljö. Vid anmälningar kring brister i arbetsmiljön ser ansvarig snabbt till att åtgärda dessa. Under året inkom ingen rapport om någon arbetsplatsolycka.

#### Sjuk- och olycksfallsstatistik

|                                                           | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------|------|------|
| Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, % | 2,2  | 2,5  |
| Antal arbetsplatsolyckor                                  | 0    | 0    |

#### Antal nyanställda och personalomsättning

|                                  | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|------|------|
| Antal rekryteringar              | 10   | 9    |
| Tillsvidareanställda, medelantal | 84   | 80   |
| varav män                        | 50   | 48   |
| varav kvinnor                    | 34   | 32   |

#### Medarbetare: åldersintervall och medelålder

|                        | 2016 | 2015 |
|------------------------|------|------|
| 0–30 år                | 5    | 5    |
| 31–40 år               | 15   | 15   |
| 41–50 år               | 38   | 34   |
| 51–60 år               | 20   | 18   |
| 61–                    | 6    | 8    |
| Medelålder kvinnor, år | 48   | 45   |
| Medelålder män, år     | 44   | 47   |

# Arkitektur

Genom god arkitektur skapar Humlegården attraktiva livsmiljöer för kunder, medarbetare och för samhället i stort. Kvalitet, flexibilitet och hög arkitektonisk nivå är grunden för detta. Det leder också till hållbara fastigheter som är attraktiva under mycket lång tid.

## Berikar stadsrummet

Vår inriktning på arkitektur är ett resultat av Humlegårdens fokus på långsiktig, hållbar lönsamhet. Ett lyckat samspel mellan form, funktion, hållbarhet och ekonomi resulterar i byggnader av hög kvalitet som är flexibla i sitt användningsområde och har lång livslängd. Dessa byggnader bidrar positivt till staden och är även en lönsam affär för bolaget.

Humlegården verkar i kommuner med hög befolkningstillväxt, som därmed har ett stort behov av att utveckla staden. Stadsutveckling och arkitektur står högt på dessa kommuners agendor. Frågor om arkitektur och stadsbyggnad berör oss alla. Vi är övertygade om att byggnader med hög arkitektonisk nivå inte bara berikar stadsrummet, de är även attraktiva för kunder och attraherar medarbetare som delar Humlegårdens engagemang. Därför vill vi både bevara och utveckla arkitekturen i fastigheterna.

I arbetet med att skapa goda livsmiljöer tar vi också initiativ som syftar till att utveckla närmiljön. Ett sådant projekt genomfördes i Solna strand under våren, där graffitikonstnären Shora Dehnavi förvandlade grå betong till vacker konst.

## Fastighetsplaner vägleder

På Humlegården finns en arkitekturpolicy och ämnet är en naturlig del av verksamheten. Ett exempel på detta är våra fastighetsplaner, dokument som ger vägledning i förvaltningen av fastigheten. Planerna sammanfattar en byggnads förutsättningar, kvaliteter och potential, vilket skapar en förståelse för fastighetens långsiktiga värden och säkerställer en konsekvent och enhetlig utveckling av fastigheten. 18 av de förvaldade fastigheterna har idag en fastighetsplan.

## Inspirationsföreläsningar

En viktig del i Humlegårdens arkitekturpolicy berör ambitionen att erbjuda medarbetarna kompetensutveckling inom arkitektur och stadsbyggnad. Under året arrangerades därför en serie föreläsningar inom ämnet: Rasmus Waern, arkitekt och författare; Alexander Stähle, doktor i stadsbyggnad vid Kungliga Tekniska högskolan samt Vicki Wenander, byggnadsantikvarie och ordförande i Svenska Byggnadsvårdsföreningen.

## Arkitektur för allmänheten

Humlegården har tagit fram en audioguide i form av en stadsvandring som lyfter fram elva utvalda platser i Stockholm city, ett enkelt sätt att upptäcka några av fastigheternas intressanta historia.

I början av oktober var det Sverigepremiär för den internationella arkitekturfestivalen Open House, som intog Stockholm under två dagar. Humlegården var det första fastighetsbolaget som anslöt sig som partner till evenemanget. Syftet med vår medverkan i Open House är att bidra till att öka intresset för arkitektur och stadsbyggnad, och i förlängningen även visa hur bolagets affärsidé omsätts i praktiken. Läs mer om Open House på sidan 25.

## Välrenommerade arkitekter

I Humlegårdens utvecklingsprojekt och vid förädling av befintliga fastigheter läggs stor vikt vid valet av samarbetspartners och arkitekten är med under hela byggprocessen. Den höga arkitektoniska ambitionen är en gemensam nämnare i de utvecklingsprojekt som Humlegården färdigställt eller påbörjade under året, varav flertalet återfinns i Solna strand.



### Parkeringshus av 3XN

Under våren invigdes ett parkeringshus i Solna strand med 870 parkeringsplatser. Med sin cirkulära form har byggnaden blivit ett välkänt riktmärke i stadsbilden. Bakom arkitekturen står den danska arkitektfirman 3XN.



### Grow Hotel av 3XN

I september togs det första spadtaget för Grow Hotel, även det ritat av 3XN. Med sina 176 rum, restaurang och välkomnande lounge kommer hotellet att öka servicen i Solna strand när det slår upp sina portar hösten 2018.



### Grow av Tham & Videgård

Under hösten gick även startskottet för kontorsfastigheten Grow, belägen strax intill hotellet. Arkitekter är flerfaldigt prisbelönade Tham & Videgård, som kombinerar vacker funktionell arkitektur med Humlegårdens höga krav på långsiktig hållbarhet.

Läs mer om Grow på sidan **41**

## ARKITEKTUR

# Premiär för arkitekturfestivalen Open House

Den 7–8 oktober 2016 deltog Humlegården som partner och utställare i den första svenska upplagan av arkitekturfestivalen Open House – en festival som startade i London 1992 och i dag finns i ett 30-tal städer världen över. Intresserad allmänhet bjöds in för att ta del av spännande arkitektur och stadsbyggnad. Omkring 50 fastigheter öppnades för besök under festivalen, som även innehöll föreläsningar och stadsvandringar.

Humlegården valde att visa upp tre viktiga fastigheter byggda för sin tid, men alla anpassade efter dagens höga krav: T-House vid Engelbrektsplan, med sin intagande entréhall i marmor och glaserat kakel från 1907, det ståtliga jugendhuset på Birger Jarlsgatan 25 samt Swedbanks toppmoderna huvudkontor i Sundbyberg som är ritat av välrenommerade danska arkitektfirman 3XN och flerfaldigt prisbelönt. År 2014 utsågs Swedbanks huvudkontor till "Årets EU Green Building" och 2015 erhöles det prestigefyllda arkitekturpriset "Good design is Good business".

Festivalen fick stor uppmärksamhet. Tillsammans med kunderna JLL, Stockholms Handelskammare och Swedbank arrangerades visningar i fastigheterna. Humlegården bjöd även in till stadsvandringar i Stockholms innerstad.

– Responsen var fantastisk, runt 600 personer deltog i våra arrangemang. Många deltagare var glada över att få uppleva byggnaderna från insidan och lära sig mer om dess historia och arkitektur. Festivalen bjöd på intressanta möten och samtal om arkitektur. Det är tydligt att många delar vår passion för ämnet, säger Madeleine Castenvik Holt, marknad- och kommunikationschef på Humlegården.



# Hållbarhet

Summan av våra insatser leder till långsiktig och hållbar lönsamhet. För Humlegården omfattar begreppet såväl miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Vårt hållbarhetsarbete sätter prägel på vår förvaltning men består även av att aktivt delta i utveckling av ny teknik och nya arbetsmetoder.

## Långsiktig, hållbar lönsamhet

Att på ett ansvarsfullt sätt bidra till ett mer hållbart samhälle är ett arbete vi alla måste vara delaktiga i. Vårt bidrag i denna fråga utgår från vår långsiktighet. Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energiförbrukning, materialval, avfallshantering, transporter och arbets-

miljö för både kunder, medarbetare och leverantörer.

Förutom mängden material som används i våra projekt så är energianvändningen den stora belastningen i fastighetsbranschen. Genom att arbeta med energioptimering så kan vi minska vår koldioxid-belastning och därmed klimatpåverkan. Detta är även direkt kopplat till lönsamheten då energikostnaderna står för en stor del av våra

totala driftkostnader. Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete, då insatserna vi gör är länkade till kundens behov. Genom innovation vill vi finna bättre alternativ till traditionell förvaltning eller traditionella material.

Social hållbarhet omfattar alla som verkar i och kring våra fastigheter, varför vi som fastighetsägare har ett stort ansvar. För att få ett verkligt genomslag i dessa frågor är samarbete av stor vikt. Vi för därför dialog med och ingår i gemensamma projekt tillsammans med andra fastighetsägare och aktörer för att skapa bättre livsmiljöer. Att värna om de mänskliga rättigheterna och en god arbetsmiljö är självklart. Genom en branschgemensam leverantörskod kan vi också börja ställa tydligare krav. Läs mer under avsnitten om "Ansvarsfulla affärsrelationer" på sidan 29 samt "Medarbetare" på sidan 22.

Målet med alla våra insatser är att de ska leda till långsiktig och hållbar lönsamhet, vilket också är ett tydligt krav från våra ägare.

## Arkitektur ett uttryck för hållbarhet

God arkitektur bidrar till en god livsmiljö, som i sin tur bidrar till bättre livskvalitet, gör ett område mer attraktivt och miljömässigt hållbart. Därför är arkitektur en viktig byggsten i vår verksamhet. Arbetet sker efter tesen att god arkitektur bygger på en balans mellan form, funktion, ekonomi och hållbarhet. Hållbarhetsperspektivet innebär att fastigheten baseras på långsiktiga lösningar och att den håller över tid, vilket förutsätter bra form och funktion. Det är också viktigt med låg energiförbrukning, hög andel miljöanpassade material och stor grad av återvinningsbarhet. Strategin tillämpas både vid nyproduktion samt vid utveckling av befintliga fastigheter.



Planteringar i Solna strand ger humlor och bin tillgång till pollen och nektar, vilket i sin tur bidrar till den biologiska mångfalden.



## INNOVATION

## Green Fingerprint inspirerar till beteendeförändring

När Humlegården skulle ta fram den nya versionen av webbapplikationen Green Fingerprint – en tjänst som hjälper kunderna att minska elförbrukningen i deras kontorslokaler – anlätades en av Sveriges främsta designbyråer, Doberman. De gavs fria händer att skapa en uppgraderad version där användarvänligheten stod i centrum.

– Det var ett modigt designgrepp av Humlegården att fokusera på det som är viktigast och göra det riktigt bra. Nya Green Fingerprint visar elförbrukningen

på ett innovativt sätt med en vacker visualisering över tid istället för hårda data. Jag tror detta är framtidens sätt att kommunicera information, säger Tove Blomgren, creative director på Doberman.

Den nya versionen av Green Fingerprint lanseras under våren 2017. Med verktyget kan kunderna följa sin elförbrukning i realtid och det blir enklare att förstå genom jämförelser med hemelektronik. Man får också tips på hur förbrukningen kan optimeras. Applikationen visar hur mycket el som sparats och vad det motsvarar i

koldioxidutsläpp. Det går dessutom att jämföra den egna förbrukningen med andra kunder som är anslutna till Green Fingerprint och med Humlegårdens förbrukning. Kunderna kommer också ha möjlighet att ta ut en energirapport, något som från och med juni 2014 är en del av ett lagkrav om energikartläggning, som omfattar större bolag.

Läs mer på [humlegarden.se](http://humlegarden.se)

# Resurseffektivitet i fokus

## Nytänkande vid lokalanpassningar

Anpassningar av befintliga lokaler för tillträdande kunder är en betydelsefull del i vår verksamhet där det också är viktigt att ha ett hållbart angreppssätt. När material som fortfarande har en lång livslängd kvar rivs ut innebär det ett betydande resursslöseri. För att minska detta är det viktigt att redan från början satsa på flexibilitet i lokalen, en tidlös inredning och material av hög kvalitet. Under året identifierades just frågan om resursslöseriet vid lokalanpassningar som vår stora utmaning och ämnet diskuterades inom såväl bolaget som branschen.

## Nya tankesätt driver utvecklingen

Att öka tillgången till och användningen av cirkulära material är ett måste, för att främja kretsloppstanken. Utvecklingstakten inom branschen är långsam, varför vi försöker bidra genom att delta i samarbeten med leverantörer och andra partners, för att finna nya, hållbara lösningar. Genom att samarbeta med experter inom andra branscher kan vi utveckla produkter och tekniska lösningar som baseras på idéer från andra verksamhetsområden. Humlegården genomförde eller påbörjade under året flera samarbeten för att finna mer hållbara lösningar på olika utmaningar. Några av dessa var:

### Återvinningsbara textilmattor

I samarbete med Tarkett erbjuder vi våra kunder återvinningsbara textilmattor, certifierade enligt Cradle-to-Cradle. När mattorna byts ut skickas de tillbaka till

fabriken som återanvänder materialet för tillverkning av nya mattor. Även transporterna optimeras så att bilarna aldrig går tomma.

### Test av aerogel i ventilationsfilter

Under året inledde Humlegården ett samarbete med Svenska Aerogel och IVL Svenska Miljöinstitutet som tillsammans med två turkiska bolag utvecklar produkter för aerogel – ett extremt lätt material som används inom rymdindustrin. Humlegården deltar i ett produktutvecklingsprojekt för att testa om det går att använda aerogel i ventilationsfilter. Syftet är att undersöka om ämnet är effektivt nog för att filtrera gaser, till exempel bilavgaser, vilket skulle vara revolutionerande i luftförorenade städer.

### Smarta hissar

Tillsammans med hisstillverkaren KONE och IBM deltar Humlegården i ett pilotprojekt där vi genom att använda realtidsinformation från våra hissar kan förbättra både teknisk drift och kundens upplevelse. Dataanalys ger oss möjlighet att förutse hissarnas behov av underhåll och därmed göra proaktiva insatser. Det leder till ökad kundnöjdhet genom att det minimerar risken för driftstopp och ökar samtidigt lönsamheten då det maximerar hissarnas tekniska livslängd.

### Solceller på taket

Under året installerades vår första solcellsanläggning på Kungsgatan 12–14

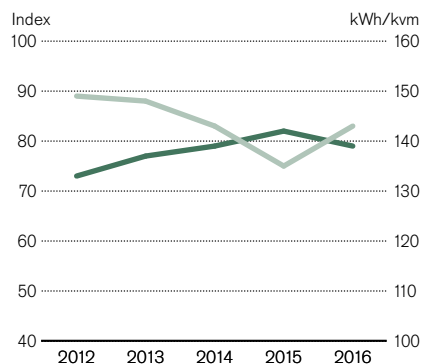
i Stockholm, bestående av 116 solpaneler som täcker drygt 190 kvadratmeter. Solcellerna producerar tillräckligt med el för att driva samtliga hissar i fastigheten samt belysningen i trapphus och garage. Anläggningen är ett led i Humlegårdens långsiktiga hållbarhetsarbete, där vi strävar efter att hitta system och lösningar som bidrar till att minska vår miljöpåverkan. Projektet genomförs i samarbete med Fortum. Anläggningen är en del av ett större forskningskluster bestående av solkraftsanläggningar i Finland och Sverige som tillsammans är tänkta att utgöra ett virtuellt kraftverk.

## Vatten och avfallshantering

Förbrukning av vatten är en stor fråga i hela världen. I Sverige är utmaningen främst kopplad till urbaniseringen som innebär att belastningen på befintliga system ökar. Vi arbetar aktivt med att minska förbrukningen av vatten genom små och stora initiativ, såsom installation av snålspolande toaletter.

Under året har Humlegården påbörjat en upphandling av ramavtal för gemensam avfallshantering för lokalanpassningsprojekt där avfallsentreprenören ska leverera statistik. Därmed kan Humlegården framöver sätta tydliga mål med syfte att minska avfallsmängderna från lokalanpassningar. I grafen nedan visas avfallshandlingen kopplad till våra befintliga fastigheter, där ökningen mellan 2015 och 2016 i huvudsak kan förklaras av lägre vakanser.

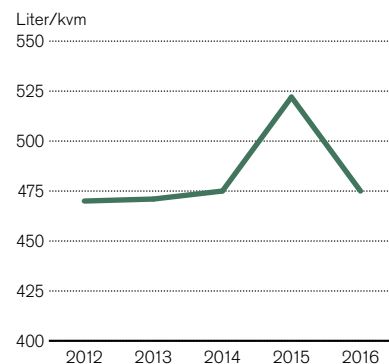
## Energiförbrukning<sup>1)</sup>



● Nöjd-Kund-Index, Humlegården  
● Total energiprestanda, kWh/kvm

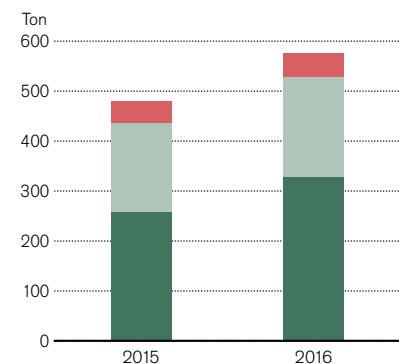
<sup>1)</sup> Avser jämförbart bestånd

## Vattenintensitet<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Avser jämförbart bestånd

## Avfallshantering<sup>2)</sup>



● Återvinning  
● Energiutvinning  
● Deponi

<sup>2)</sup> Avser totalt bestånd

### Effektiv energiförbrukning

Våra fastigheter är sedan några år tillbaka uppkopplade via ett så kallat virtuellt privat nätverk, VPN-nät. Det innebär konkret att man i realtid kan följa förbrukningen av värme, kyla och el i samtliga fastigheter. Digitaliseringen har pågått länge, men det upptäcks ständigt nya sätt att minska energiförbrukningen. Störst utmaning finns i de äldre fastigheterna som förbrukar mest energi. Samtidigt är det mer komplicerat att genomföra förändringar i dem.

Vi har definierat tydliga mål avseende energiförbrukning för uppvärmning och fastighetsel. Hur vi arbetar med att optimera fastigheterna har en direkt påverkan på lönsamheten. Undersökningar visar också att det finns ett samband mellan en minskad energianvändning och nöjda kunder.

Målet för 2016 var att minska värmeförbrukning med 2 procent per kvadratmeter samt att minska fastighetselen med 1 procent per kvadratmeter. Målet avseende energiförbrukningen har inte uppnåtts. Värmeförbrukning ökade med 8,2 procent. Förklaringen är bland annat de mycket låga temperaturerna under januari, vilket krävde en ökad energianvändning, framförallt i de äldre fastigheterna där kompletterande teknik används under långvariga perioder av kyla. Under 2015 och 2016 har vi också minskat våra vakanser vilket ökar värmeförbrukningen per kvadratmeter. Elförbrukningen minskade med 0,9 procent. Det är ett steg i rätt riktning, dock ej i nivå med målet.

Något som bidrar till en minskad elförbrukning är Green Fingerprint, ett verktyg

där ambitionen är att bidra till en beteendeförändring kring förbrukningen av el. Läs mer om Green Fingerprint på sidan 27.

### Ansvarsfulla affärsrelationer

Humlegården köper in både tjänster och material i alla delar av verksamheten. Det är av största vikt att agera professionellt och etiskt i kontakterna med leverantörer och entreprenörer. Regler och riktlinjer avseende detta finns i Humlegårdens uppförandekod. Under året rapporterades inga överträdelser mot Humlegårdens uppförandekod. Vi kommer att fortsätta utveckla arbetet kring upphandlingsfrågor för att sprida riskerna och ska även etablera en extern whistleblower-funktion för att ytterligare öka möjligheten att fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella överträdelser mot vår uppförandekod.

Vi har även varit en del av Fastighetsägarnas referensgrupp som under 2016 lanserade "Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer" för att lyfta lägstanivån i branschen. Koden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact och under 2017 ska vi implementera leverantörskoden i vår verksamhet.

### Miljöcertifiering av fastigheter

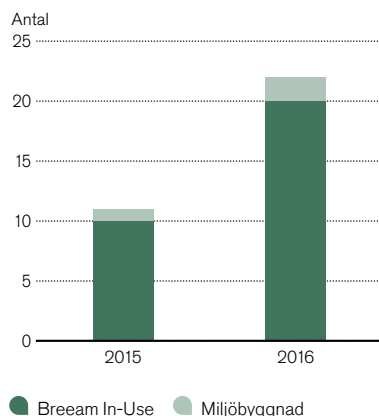
Humlegårdens långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga fastigheter i beståndet. Det görs för att möta kundkrav, minska vår klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig

målstyrning. Samtidigt förbättras även fastigheternas miljöprestanda.

Under året beslutades att alla Humlegårdens nyproducerade fastigheter ska vara av högsta möjliga miljöklass. Avseende fastigheterna i det befintliga beståndet har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden Breeam In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good. Breeam In-Use-certifieringen påverkar såväl fastigheten som kunderna då utgångspunkten för certifieringen är själva förvaltningen och innebär att olika typer av miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan till exempel handla om installation av rörelsestyrda belysningsystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av soprum, utökning av andelen cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten. För att uppnå målet för varje fastighet utvecklas tydliga handlingsplaner. Tillägg eller enklare anpassningar införs omgående, medan insatser som kräver en större investering läggs in i fastigheternas underhållsplaner.

Under 2016 certifierades tio av Humlegårdens befintliga fastigheter enligt Breeam In-Use. Under 2017 är ambitionen att certifiera ytterligare fem fastigheter. Fastigheterna i utvecklingsportföljen, som framförallt återfinns i stadsdelen Hagalund i Solna, certifieras först i samband med att utvecklingsprojekten inleds. Den östra delen av projektfastigheten Pärönet 6 i Solna strand certifierades under året enligt Miljöbyggnad Silver.

### Miljöcertifierade fastigheter



### Förbrukningsstatistik

|                                                          | 2016   | 2015   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|
| Energiprestanda värme, kWh/kvm <sup>1)</sup>             | 78     | 71     |
| Energiprestanda fastighetsel, kWh/kvm <sup>1)</sup>      | 30     | 30     |
| Energiprestanda kyla, kWh/kvm <sup>1)</sup>              | 35     | 33     |
| Energiprestanda totalt, kWh/kvm <sup>1)</sup>            | 143    | 135    |
| Energiprestanda totalt, MWh <sup>1)</sup>                | 24 164 | 22 593 |
| Vattenanvändning, liter/kvm <sup>1)</sup>                | 475    | 522    |
| Koldioxidutsläpp, CO <sub>2</sub> e ton <sup>1)</sup>    | 158    | 147    |
| Koldioxidutsläpp, Kg CO <sub>2</sub> e/kvm <sup>1)</sup> | 0,92   | 0,86   |
| Återvunnet avfall, ton <sup>2)</sup>                     | 328    | 258    |
| Avfall till energiutvinning, ton <sup>2)</sup>           | 199    | 178    |
| Avfall till deponi, ton <sup>2)</sup>                    | 50     | 44     |

<sup>1)</sup> Avser jämförbart bestånd

<sup>2)</sup> Avser totalt bestånd

# Delmarknader

## Fokus på attraktiva kontorslokaler

Humlegården erbjuder moderna lokaler i attraktiva kontorslägen. Vår ambition är att vara en strategisk partner och följa kunden i dess utveckling under lång tid. I beståndet återfinns såväl eftertraktade adresser i Stockholm city som effektiva och moderna kontor i Solna strand och Hagastaden. Fastighetsbeståndet utvecklas successivt genom projektutveckling och nyproduktion i strategiska lägen med stor efterfrågan.



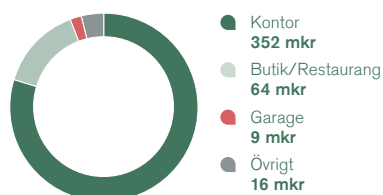
DROTTNINGHOLM

## Östra city

Andel av totalt marknadsvärde

# 48%

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Antal fastigheter    | 14        |
| Marknadsvärde        | 8 552 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 1,9%      |
| Hyresvärde           | 441 mkr   |

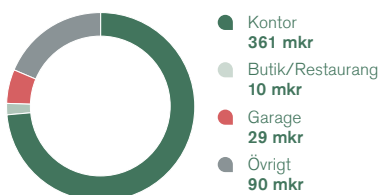


## Solna strand/ Sundbyberg

Andel av totalt marknadsvärde

# 39%

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Antal fastigheter    | 9         |
| Marknadsvärde        | 6 843 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 8,2%      |
| Hyresvärde           | 491 mkr   |

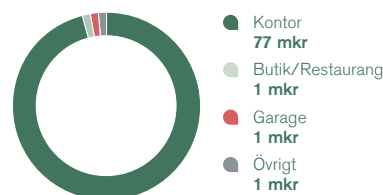


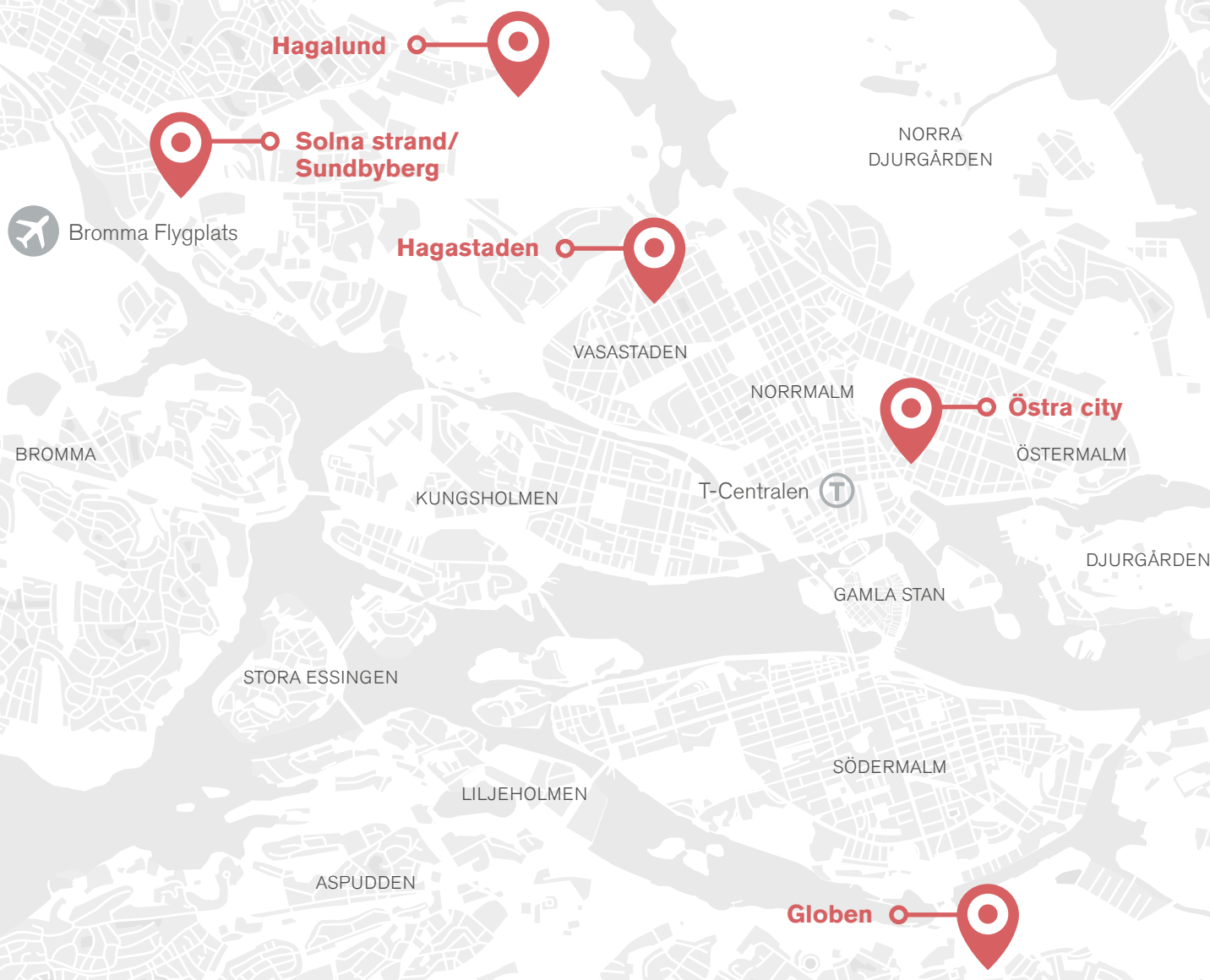
## Övriga Stockholm

Andel av totalt marknadsvärde

# 6%

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Antal fastigheter    | 2         |
| Marknadsvärde        | 1 148 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 3,0%      |
| Hyresvärde           | 80 mkr    |



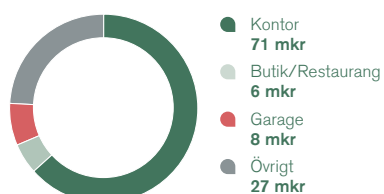


## Utvecklings- fastigheter

Andel av totalt marknadsvärde

# 7%

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Antal fastigheter    | 27        |
| Marknadsvärde        | 1 263 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 28%       |
| Hyresvärde           | 111 mkr   |

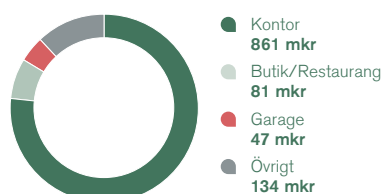


## Totalt

Andel av totalt marknadsvärde

# 100%

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Antal fastigheter    | 52         |
| Marknadsvärde        | 17 806 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 7,5%       |
| Hyresvärde           | 1 123 mkr  |



# Östra city

Stockholm präglas av en stark tillväxt och marknaden för kontorsfastigheter i innerstaden har under året haft en fortsatt positiv utveckling. Humlegården äger några av stadens mest eftertraktade kontorslokaler, belägna i topplägen. Fastigheterna är alla välkända inslag i stadsbilden och bjuder på en kombination av karaktärsfull arkitektur och moderna kontorslokaler.

## Attraktivt kontorsområde

Intresset för moderna kontor i innerstadens bästa lägen har varit mycket stort under lång tid. I det centrala affärsdistriktet utmärker sig kvarteren i Östra city som särskilt attraktiva – från Sveavägen i väster till Nybrogatan i öster och från regeringskvarteren i söder till Olof Palmes gata i norr. En indikation på detta är att Östra city är det område i Sverige som historiskt sett har haft högst hyror och marknadsvärden per kvadratmeter. Här äger och förvaltar Humlegården 14 fastigheter till ett värde av 8,6 mdkr, vilket motsvarar 48 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde. Bland kunderna återfinns Catella, Hannes Snellman, JP Morgan, HBO Nordic, Jones Lange Lasalle och Cederquist advokatbyrå.

## Historiskt låg vakansgrad

Under året var efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm city stor. Det fick som konsekvens att vakansgraden i Humlegårdens bestånd var historiskt låg, 1,9 procent (3,4). Under en tid var hela beståndet av kontorslokaler fullt uthyrt. Detta ledde till att de få lokaler som kunde erbjudas marknaden nådde topphyror vid nyuthyrning.

Under året har 3 600 kvadratmeter hyrts ut i Östra city.

## Utveckling av beståndet

Humlegården har under lång tid genomfört ett flertal stora förädlingsprojekt bland beståndet i Östra city, där målet har varit att förvalta och bevara byggnadernas ursprungliga värden, samtidigt som de med varsam hand anpassats för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet.

Då möjligheterna att tillföra ny kontorsyta i Stockholms innerstad är begränsade

har under året mycket arbete lagts ned på att hjälpa de växande företagen till nya kontorslösningar inom beståndet. En utveckling som bedöms öka kommande år.

Att kontorslokalerna ska återspegla kundens värderingar och ses som ett uttryck för varumärket, är ett synsätt som blir allt vanligare. Humlegården genomförde under året ett antal lokalanpassningar och underhållsarbeten, med syftet att stärka besökarens upplevelse av lokalen och anpassa den för den verksamhet som bedrivs. Dessutom gjordes några särskilda satsningar som adderar stora arkitektoniska värden för såväl kunden som fastigheterna i sig.

I fastigheten Styrpinnen 19, belägen vid Norrmalmstorg, genomfördes under året ett projekt som omfattade entrén både exteriört och interiört. Byggnaden uppfördes 1881 och när Humlegården beslutade att utveckla entrén var det viktigt att skapa en naturlig lösning. Uppdraget tilldelades DAP arkitekter. För att göra ingången mer synlig förstärktes entrépartiet och passagen samt ljusgården gavs en varmare känsla och förbättrad akustik. På plats i entrén har multikonstnären Cilla Ramnek skapat en installation baserad på textilier. Ett slags måleri där färgpaletten främst består av slipsar som nu fått nytt liv och förgyller de förbipasserandes vardag. Det slutförda projektet resulterade i en förbättring av såväl akustiken som rummets gestaltning och kundens upplevelse av platsen.

Vill du veta mer om spännande projekt där vi förenar god arkitektur med kundnytta?

Läs mer om Nexus på sidan **20**



48%

Andel av totalt marknadsvärde

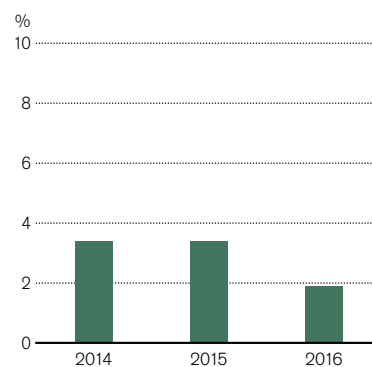
|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Antal fastigheter    | 14        |
| Marknadsvärde        | 8 552 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 1,9%      |
| Hyresvärde           | 441 mkr   |

## Hyresvärde per kategori



|                  |                |             |
|------------------|----------------|-------------|
| Kontor           | 352 mkr        | 80%         |
| Butik/restaurang | 64 mkr         | 14%         |
| Garage           | 9 mkr          | 2%          |
| Övrigt           | 16 mkr         | 4%          |
| <b>Summa</b>     | <b>441 mkr</b> | <b>100%</b> |

## Ekonomisk vakans



# Solna strand/Sundbyberg

Solna och Sundbyberg har utvecklats till Stor-Stockholms mest attraktiva och expansiva kontorsmarknad utanför innerstaden – ett område som kombinerar urbana kvarter med närhet till grönska och utmärkta kommunikationer. Humlegården är den största fastighetsägaren i området, där många spännande företag har sitt säte.

## Ett expansivt område

Under 2016 utsågs Solna till Sveriges mest företagsvänliga kommun av Svenskt Näringsliv, en utmärkelse kommunen tilldelades för nionde året i rad. Solna strand och Sundbyberg kännetecknas av ett mycket starkt kommunikativt läge. Här finns den allra bästa knutpunkten efter T-Centralen i Stockholm. Pendeltåg, tvärbana, fjärrtåg, tunnelbana och många busslinjer. Härifrån går också flygbussar till Bromma flygplats och Arlanda.

Solna strand och Sundbyberg är hemvist för såväl stora huvudkontor som mindre företag. Humlegården äger och förvaltar 9 fastigheter till ett värde av 6,8 mdkr. I området möts toppmoderna kontor och lokaler med industrikaraktär. Solna strand har expanderat snabbt under senare år. Bland de företag som valt att etablera sig här finner man exempelvis Swedbank, Skatteverket och Lego. Idag arbetar cirka 10 000 personer i Solna strand.

## God efterfrågan

De historiskt låga vakansnivåerna i Stockholms innerstad har tillsammans med höga hyresnivåer bidragit till en ökad efterfrågan på lägen i närförort med bra kollektivtrafik. I Solna strand och Sundbyberg har detta lett till en ökad uthyrning. Ett exempel där hyresgästen valt att lämna innerstaden till fördel för Solna strand är QleanAir Scandinavia som på 1 300 kvadratmeter etablerat sitt huvudkontor, R&D center och showroom i fastigheten Pärone 6 på Torggatan i Solna strand. Bland årets uthyrningar återfinns även en av de största uthyrningarna i Stockholmsområdet i form av Arbetsförmedlingens huvudkontor som hyr cirka 18 000 kvadratmeter och samlar omkring 1 200 medarbetare i Grow, Humlegårdens nya kontorsfastighet. Inflyttning sker under 2019.

Vakansgraden uppgår till 8,2 procent vilket är en ökning jämfört med före-

gående år. Det beror på att Pärone 6, den tidigare utvecklingsfastigheten, har lämnats över till förvaltningen under 2016.

## Utveckling av beståndet

Humlegården ser en fortsatt stor potential i området. Som en del av expansionen förvärvades fastigheten Apelsinen 4 under våren 2016. Fastigheten är belägen på Hemvärnsgatan/Vretenvägen och omfattar cirka 13 300 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Humlegården arbetade under året med att skapa förutsättningar för en vidareutveckling av Solna strand. Fastigheten Pärone 6 har genomgått en omfattande renovering, där byggnadens östra del om cirka 8 000 kvadratmeter har byggts om. I samband med ombyggnationen miljöcertifierades denna del enligt Miljöbyggnad, nivå Silver.

I april invigdes ett nytt parkeringshus i Solna strand med plats för 870 bilar. För utformningen står den välmeriterade danska arkitektbyrå 3XN. Parkeringshuset är öppet för allmänheten och utrustat med laddstationer för elbilar.

Under hösten gick startskottet för uppförandet av Grow Hotel, samt den intilliggande kontorsfastigheten Grow. Två stora satsningar som utgör ett viktigt tillskott för hela området.

För att utveckla Solna strand – dess stadsrum och serviceutbud – har Humlegården ett nära samarbete med Solna stad och de övriga fastighetsägarna i området. Under året planerade vi inför ett kommande helhetsgrepp av detta expansiva omvandlingsområde, där målet är att skapa en attraktiv stadsmiljö. Konkret handlar det om att utveckla stadsrummet och planera för gångstråk och grönytor med syftet att skapa en attraktiv livsmiljö, ett arbete som kommer att fortgå under 2017.

Läs mer om Grow på sidan **41**



39%

Andel av totalt marknadsvärde

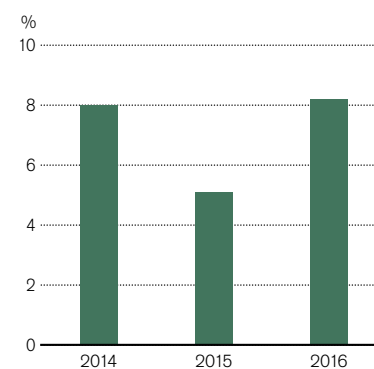
|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Antal fastigheter    | 9         |
| Marknadsvärde        | 6 843 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 8,2%      |
| Hyresvärde           | 491 mkr   |

## Hyresvärde per kategori



|                  |                |             |
|------------------|----------------|-------------|
| Kontor           | 361 mkr        | 74%         |
| Butik/restaurang | 10 mkr         | 2%          |
| Garage           | 29 mkr         | 6%          |
| Övrigt           | 90 mkr         | 18%         |
| <b>Summa</b>     | <b>491 mkr</b> | <b>100%</b> |

## Ekonomisk vakans



# Övriga Stockholm

Där Stockholm och Solna möts växer den nya stadsdelen Hagastaden fram, med siktet inställt på att bli ett världsledande kluster inom Life Science.

I Stockholms södra delar återfinns Slakthusområdet, där spännande stadsutvecklingsplaner pågår. Humlegården äger en fastighet i respektive område, båda strategiskt placerade.

## Den expansiva Hagastaden

Hagastaden är en ny stadsdel som sammanför Stockholm och Solna. Fullt utbyggt år 2025 kommer området att innehålla cirka 6 000 bostäder och hela 50 000 arbetsplatser, med en stor koncentration av forskning och företagande inom Life Science. Lägets attraktivitet kommer att öka ytterligare under 2017 då Citybanans nya station vid Odenplan öppnar, med en uppgång vid Vanadisplan. Några år senare kommer även tunnelbanan till Hagastaden.

I Hagastaden äger Humlegården fastigheten Härden 15, med en uthyrningsbar yta om 22 000 kvadratmeter som är näst intill fullt uthyrd. Den största hyresgästen är Arbetsförmedlingen. Humlegården förvaltar även den intilliggande fastigheten Härden 16 på uppdrag av Länsförsäkringar Liv AB.

För att visionen om att göra Hagastaden till ett av världens främsta kluster inom Life Science ska bli verklighet, har Humlegården tillsammans med 15 andra fastighetsägare inom området organiserat sig i föreningen Hagastaden Fastighetsägare, där Humlegården innehar ordförandeposten. Under året deltog föreningen på konferensen BIO-Europe Spring på Kistamässan, där man tillsammans med Stockholm Science City och Karolinska Institutet presenterade den gemensamma visionen för Hagastaden för ett stort antal aktörer inom den globala biotech-branschen.

## Vision för Norra Stationsgatan

Tillsammans med 14 andra aktörer inom stadsutveckling har Humlegården skapat

en gemensam vision för Norra Stationsgatan – området där Hagastaden möter Vasastan – med målet att göra platsen till en av Stockholms mest intressanta och tillgängliga. Kvarteren kommer att utvecklas med fokus på matupplevelser, levande stråk och ett kvalitativt serviceutbud.

Läs mer på [norrastationsgatan.se](http://norrastationsgatan.se) 

## Strategiskt läge i Söderstaden

I Slakthusområdet vid Globen, söder om Stockholms innerstad, utvecklas en helt ny stadsdel där arbetsplatser och bostäder kombineras. I detta framtidsområde äger Humlegården fastigheten Sandhagen 9 med en uthyrningsbar yta om 5 600 kvadratmeter. Vid årsskiftet var endast en lokal vakant.

Redan idag har området kring Globen goda kommunikationer, och det planeras även för en ny tunnelbanestation med preliminär byggstart 2018.

Slakthusområdet är en del av det stora stadsutvecklingsprojektet Söderstaden, som också innefattar Globenområdet, Södra Skanstull samt Gullmarsplan-Nynäsvägen. I sin vision för området beskriver Stockholm stad hur Söderstaden ska bli en blandad stadsdel som erbjuder såväl bostäder och kontor som service och handel. Här vill man skapa Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med fokus på nöjen, kultur och idrott.

Stockholms stad planerar de första markanvisningarna till det tredje kvartalet 2017. Det nya Slakthusområdet beräknas vara färdigställt omkring år 2030.



6%

Andel av totalt marknadsvärde

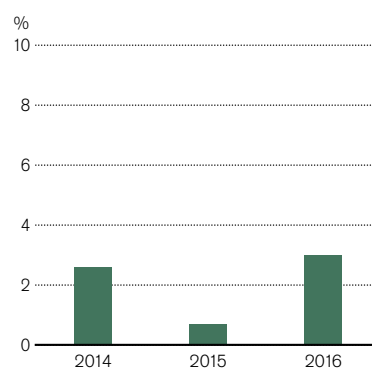
|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Antal fastigheter    | 2         |
| Marknadsvärde        | 1 148 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 3,0%      |
| Hyresvärde           | 80 mkr    |

## Hyresvärde per kategori



|                  |               |             |
|------------------|---------------|-------------|
| Kontor           | 77 mkr        | 96%         |
| Butik/restaurang | 1 mkr         | 2%          |
| Garage           | 1 mkr         | 1%          |
| Övrigt           | 1 mkr         | 1%          |
| <b>Summa</b>     | <b>80 mkr</b> | <b>100%</b> |

## Ekonomisk vakans



# Utvecklingsfastigheter

En stor del av Humlegårdens verksamhet handlar om att uppföra nya fastigheter och utveckla stadsdelar. Vid nybyggnation certifieras fastigheterna enligt högsta möjliga miljöklass och de arkitektoniska ambitionerna är höga. Detta för att skapa attraktiva, hållbara kontor och goda livsmiljöer.

## Med långsiktighet i fokus

När nya fastigheter uppförs och vid utveckling av befintliga fastigheter läggs stor vikt vid att arbetet sker med hållbarhet, nytänkande och god arkitektur i fokus. I beståndet återfinns många äldre fastigheter och i utvecklingen av dessa arbetar Humlegården för att bevara dess värden, samtidigt som de med varsam hand anpassas för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet. På så sätt skapas attraktiva, moderna kontorsmiljöer.

Alla Humlegårdens nyproduktioner ska miljöcertifieras i högsta möjliga miljöklass. Vi lägger stor omsorg vid detaljer, eftersträvar flexibilitet och tidlöshet. För att skapa en fastighet som är föränderlig används till exempel tekniska system som kan programmeras om och installationsgolv som skapar flexibilitet och underlättar vid förändringar.

## Goda kommunikationer central fråga

Hög tillgänglighet genom flera transportmedel är en avgörande faktor i arbetet med att skapa attraktiva platser. Här är kollektivtrafiken mycket viktig och Humlegården arbetar aktivt med att utveckla infrastrukturen i de områden där vi verkar. I Hagalund arbetar Solna stad för att få till stånd en tunnelbaneuppgång i området längs med tunnelbanans nya Gula linje mellan Odenplan–Karolinska–Arenastaden. Humlegården är engagerade i frågan och bistår Solna stad med information. Vi tar också egna initiativ för att utveckla tillgängligheten. Humlegårdens elbusslinje mellan S:t Eriksplan och Hagalund är ett sådant exempel.

## Utvecklingsprojekt

De projekt som bedrivs inne i Stockholms innerstad syftar till att bevara och utveckla fastigheter med ambitionen att både skapa en attraktiv kontorsmiljö och bidra till stadsrummet. I ytterområdena handlar projekten främst om att etablera nya fastigheter. Under 2016 har vi arbetat med ett flertal stora projekt:

### *Hagalund (utvecklingsområde)*

Hagalund är ett expansivt område som gynnas av närliggande Hagastaden och utbyggnaden av Karolinska Universitetssjukhuset. Humlegården är den största fastighetsägaren och tomrättsinnehavaren i området och äger, antingen genom äganderätt eller tomrätt, omkring 70 procent av fastigheterna, 24 fastigheter till ett värde av 0,9 mdkr. Förvaltningen i Hagalund sker till största delen på kort sikt, i väntan på kommande stadsutvecklingsprojekt. Även i Hagalund är Life Science-sektorn väl representerad. I Humlegårdens bestånd finns ett flertal laboratorielokaler vilka under året var fullt uthyrda.

### *Grow Hotel, Solna strand (nyproduktion)*

Under 2016 tecknades ett 20-årigt hyresavtal med hotelloperatören Time Hotel Group för ett nytt Best Western-hotell, som möter efterfrågan avseende fler övernattningsmöjligheter och större restaurangutbud i området. Uppförandet av det cirka 6 000 kvadratmeter stora hotellet inleddes under hösten. Hotellet invigs 2018 och kommer att erbjuda 176 rum, lounge samt en restaurang i regi av Aveqiagruppen.

### *Grow, Solna strand (nyproduktion)*

Under hösten startades etableringen av kontorsfastigheten Grow med en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvadratmeter. Största hyresgästen blir Arbetsförmedlingen som när bygget är klart 2019 kommer att ha sitt huvudkontor och all utbildningsverksamhet här. Detta är den största uthyrningen i Sverige under året.

Läs mer om Grow på sidan **41**

### *Parkeringshus, Solna strand (nyproduktion)*

Parkeringshuset med 870 parkeringsplatser färdigställdes och lämnades över till förvaltning under våren 2016.

### *Päronet 6, Solna strand (förädling)*

Utvecklingsprojektet Östra Päronet 6 färdigställdes och lämnades över till förvaltning under våren 2016.

### *Astoria Stockholm, Nybrogatan*

Den gamla 1800-talsfastigheten som tidigare huserade den välkända biografen Astoria ska återfå sin forna glans och återställas till sin ursprungliga funktion som bostadshus. I bottenvåningen blir det restaurang och butiker. I den inre delen av kvarteret, som idag vetter mot en stängd gränd, planeras ett nytt kontorshus. Förberedande arbeten utfördes i väntan på besked från Mark- och miljödomstolen på den antagna, men överklagade detaljplanen.

Läs mer på [astoriastockholm.se](http://astoriastockholm.se) 

## Transaktionsverksamhet

Humlegården genomförde under året inga försäljningar av fastigheter. Följande fastigheter förvärvades:

- Apelsinen 4, Solna strand. Strategiskt förvärv om cirka 13 300 kvadratmeter.
- Volund 6 och 7, Hagalund. Strategiskt förvärv om 1 900 kvadratmeter.



Grow Hotel i Solna strand.



|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Antal fastigheter    | 27        |
| Marknadsvärde        | 1 263 mkr |
| Ekonomisk vakansgrad | 28%       |
| Hyresvärde           | 111 mkr   |

## Hyresvärde per kategori



|                  |                |             |
|------------------|----------------|-------------|
| Kontor           | 71 mkr         | 64%         |
| Butik/restaurang | 6 mkr          | 5%          |
| Garage           | 8 mkr          | 7%          |
| Övrigt           | 27 mkr         | 24%         |
| <b>Summa</b>     | <b>111 mkr</b> | <b>100%</b> |

## Pågående projekt

| Fastighet  | Delmarknad              | Användning | Färdig-<br>ställt | Miljöcertifiering | Uthyrningsgrad<br>2016-12-31, % | Bedömt<br>hyresvärde,<br>mkr | Beräknad<br>investering,<br>mkr | Varav<br>upparbetat<br>2016-12-31,<br>mkr |
|------------|-------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
| Stenhöga 2 | Solna strand/Sundbyberg | Hotell     | 2018              | Miljöbyggnad Guld | 100                             | 15                           | 210                             | 37                                        |
| Stenhöga 4 | Solna strand/Sundbyberg | Kontor     | 2019              | Miljöbyggnad Guld | 68                              | 80                           | 1 030                           | 46                                        |





GROW, SOLNA STRAND

## Med hög arkitektonisk ambition

Omdaning av Solna strand, i nordvästra Stor-Stockholm, pågår för fullt. Här ligger Humlegårdens största och mest expansiva utvecklingsområde som ska möta framtidens behov av fler kontorsfastigheter, brett serviceutbud och så småningom bostäder. Kontorsfastigheten Grow är nästa steg i utvecklingen. Byggnaden omfattar hela 25 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och är därmed Humlegårdens näst största nybyggnation genom tiderna.

I det vinnande tävlingsförslaget kombinerade Tham & Videgård Arkitekter vacker, funktionell arkitektur med Humlegårdens höga krav på långsiktig hållbarhet. Då det sedan tidigare finns många stora byggnader i området har arkitekterna varit måna om att bryta ner skalarna.

– Inspiration till byggnadernas skala, placering och material kommer från områdets varierande karaktär som vi vill stödja. De två husens uppdelning i tre mindre volymer ger lokalerna flera öppna hörn-lägen med utblickar i olika väderstreck samtidigt som skyddande solbelysta uterum skapas i gatunivå, säger arkitekterna Bolle Tham och Martin Videgård.

Grow planeras vara färdigt för inflyttning under det första halvåret 2019. Den största kunden blir Arbetsförmedlingen, som lämnar Stockholm city och placerar sitt huvudkontor med omkring 1 200 anställda i Solna strand.



# Fastighetsbestånd

## Fastighetsbeståndet

Humlegårdens fastigheter är till 87 procent av marknadsvärdet belägna i Stockholms innerstad samt i Solna strand och Sundbyberg. Därutöver finns fastigheter i Hagastaden, Hagalund och i Slakthusområdet. Gemensamt för dessa platser är att de alla är attraktiva kontorsområden med goda framtidsutsikter.

Per årsskiftet 2016/2017 bestod beståndet av 52 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 437 tkvm. Hyresvärdet uppgår till 1 123 mkr, varav andelen kontor uppgår till 77 procent.

Den ekonomiska vakansgraden har mer än halverats de senaste fyra åren. Från 15,1 procent 2012 till 7,5 procent den 31 december 2016. Vakansen i förvaltningsbeståndet (exklusive Utvecklingsfastigheter) uppgick till 5,1 procent.

## Förändring i fastighetsbeståndets marknadsvärde

Marknadsvärdet per 31 december 2016 uppgick till 17 806 mkr.

Under 2016 förvärvades tre fastigheter för en total köpeskilling om 311 mkr (672).

Fastigheten Apelsinen 4 i Solna strand förvärvades från CapMan Real Estate och tillträdde i juni. Fastigheterna Volund 6 och Volund 7 i Hagalund tillträdde i april och förvärvades från egenanvändare i området. Genom förvärven utökar Humlegården sin närvaro i områdena Solna strand och Hagalund, där Humlegården är den största privata fastighetsägaren. Inga fastigheter har sålts eller frånträtts under perioden.

## Förändring av fastigheternas marknadsvärde

| mkr                                |               |
|------------------------------------|---------------|
| Marknadsvärde 2015-12-31           | 15 563        |
| + Förvärv                          | 311           |
| + Investeringar i egna fastigheter | 420           |
| - Försäljningar                    | -             |
| +/- Orealiserade värdeförändringar | 1 512         |
| <b>Marknadsvärde 2016-12-31</b>    | <b>17 806</b> |

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 420 mkr (390). Den orealiserade värdeförändringen för helåret uppgick till 1 512 mkr (1 527). Det motsvarar en värdeförändring på 9,7 procent (11,5).

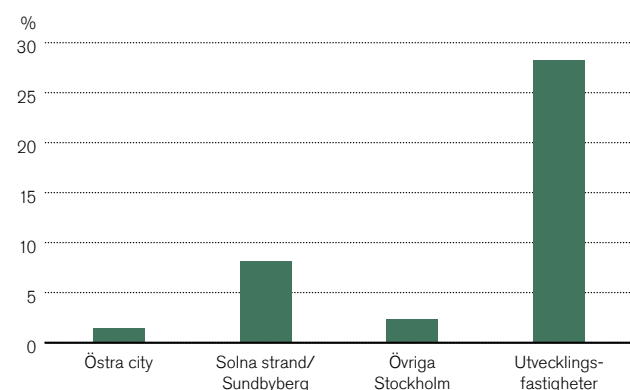
## Värderingsmetod

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2016. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Det projektklassade Hagalundsområdet externvärderas dock endast vid helåret. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna fastställs genom en kombination av ortsprismetoden och fastigheternas framtida kassaflöden. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett avkastningskrav på 4,7 procent. Det är en sänkning mot föregående år med 0,3 procentenheter. Inom det osäkerhetsintervall som anges i värderingen har Humlegården valt att lägga sig mitt i intervallet. Se vidare not 12 för detaljerad information kring värdering och antaganden i samband med värdering.

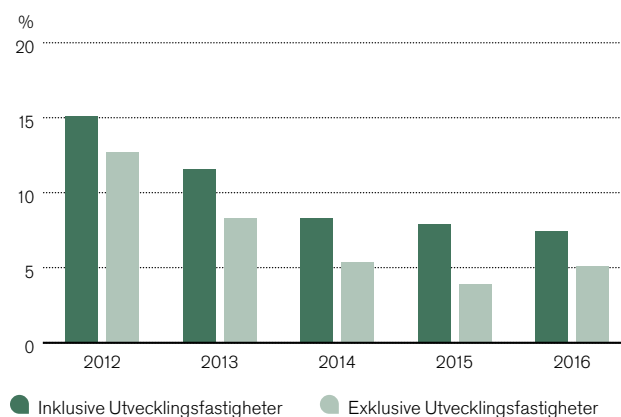
## Fastighetsbeståndet 2016-12-31

| Delmarknad              | Antal fastigheter | Yta, tkvm  | Hyresvärde, mkr | Andel av hyresvärde, % | Marknadsvärde, mkr | Andel av marknadsvärde, % | Ekonomisk vakans, % |
|-------------------------|-------------------|------------|-----------------|------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|
| Östra city              | 14                | 94         | 441             | 39                     | 8 552              | 48                        | 1,9                 |
| Solna strand/Sundbyberg | 9                 | 235        | 491             | 44                     | 6 843              | 39                        | 8,2                 |
| Övriga Stockholm        | 2                 | 28         | 80              | 7                      | 1 148              | 6                         | 3,0                 |
| <b>Totalt</b>           | <b>25</b>         | <b>356</b> | <b>1 012</b>    | <b>90</b>              | <b>16 543</b>      | <b>93</b>                 | <b>5,1</b>          |
| Utvecklingsfastigheter  | 27                | 81         | 111             | 10                     | 1 263              | 7                         | 28,0                |
| <b>Totalt</b>           | <b>52</b>         | <b>437</b> | <b>1 123</b>    | <b>100</b>             | <b>17 806</b>      | <b>100</b>                | <b>7,5</b>          |

## Ekonomisk vakans per område



## Ekonomisk vakans





# Finansiering

## Fastighetsägande, en kapitalintensiv verksamhet

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnaderna är Humlegårdens största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet.

## Refinansiering av skuldportföljen 2016

Under 2016 har ett omfattande refinansieringsarbete genomförts och arbetet kommer att fortsätta under 2017. Under 2016 refinansierades skulder om 3 719 mkr, motsvarande 47 procent av skuldportföljen. Under 2017 kommer ytterligare 3 250 mkr att refinansieras.

Målet med arbetet har varit att öka kostnadseffektiviteten i upplåningen till en bibehållen eller sänkt risknivå. För att nå detta har antalet finansieringskällor ökat liksom antalet motparter. Under 2016 har bolaget ökat antalet motparter från en bank till tre banker. Humlegården har också satt upp ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 500 mkr. Vid utgången av 2016 var 1 402 mkr emitterat via företagscertifikatsprogrammet. Utöver det finns finansiering via Länsförsäkringar Liv. Finansieringen via bank och Länsförsäkringar Liv sker mot säkerhet i pantbrev.

## Finanspolicy och hantering av 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.

Risken för att kostnaden för refinansiering och nyupplåning ska öka väsentligt, begränsas genom att bolaget har tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika

förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Humlegården strävar efter en bred upplåningsstruktur, vilket uppnåddes 2016. Målsättningen för 2017 är att bredda finansieringsbasen ytterligare.

Finansieringsrisken begränsas genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga två år. 2016-12-31 uppgick den till 2,1 år (1,3). I syfte att ytterligare begränsa finansieringsrisken får andelen låneförfall de kommande 12 månader högst uppgå till 35 procent. Per 2016-12-31 uppgick den till 41 procent. Det är en av styrelsen godkänd tillfällig avvikelser från finanspolicyn hänförlig till den pågående refinansieringen och under våren 2017 kommer låneförfallen att vara i enlighet med finanspolicyn. En ytterligare godkänd avvikelse är att lånelöften och likvida medel inte uppgår till 100 procent av låneförfallen för de närmaste 12 månaderna.

Belåningsgraden är ett viktigt mått på den finansiella stabiliteten och kan över tid variera beroende på konjunkturläget. Finanspolicyn säger att belåningsgraden på koncernnivå ska uppgå till 45–55 procent. Belåningsgraden uppgick per års-skiftet till 44 procent (50).

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar upplåningskostnaden. Räntebindningsstrukturen ska väljas så att en kostnadseffektiv räntekostnad uppnås i förhållande till finansiell stabilitet och för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar. Den genomsnittliga räntebindningen får inte understiga två år. Dessutom får andelen räntebindningsförfall inom 12 månader högst uppgå till 50 procent. Utfallet uppgick till 37 procent.

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 placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Löptiden för placeringar i likvida medel får inte heller överstiga 6 månader. För derivataffärer

krävs ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare.

För mer information om finansiella risker se not 22.

## Stark ägarkoppling till länsförsäkringsgruppen

Den starka ägarbildens tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet och den stabila intjäningen ger finansiell styrka. I bankupplåningen finns en ägarkoppling, så kallad Change of Control-klausul. Den ger långgivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om inte Humlegården till minst 90 procent ägs av bolag inom länsförsäkringsgruppen.

## Eget kapital

Humlegården hade per utgången av året 8 143 mkr i eget kapital. Eget kapital ökade med 1 371 mkr hänförligt till årets totalresultat. Ingen utdelning lämnades till ägarna.

## Räntebärande skulder och likvida medel

Räntebärande skulder 2016-12-31 uppgick till 7 870 mkr (7 738). Under 2016 uppgick nettoupplåningen till 132 mkr, hänförligt till fastighetsförvärv. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,1 år (1,3). Likvida medel uppgick till 164 mkr (235).

## Räntebindningsinstrument

Derivatportföljen uppgick till 5 000 mkr (5 000) och bestod av ränteswappar. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till –108 mkr (54) till följd av sänkta långa marknadsräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut –380 mkr (–272). Under perioden har inga nya ränteswappar ingåtts. Den 31 december 2016 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,9 procent (3,0).

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,4 år (4,3).

## Finansnetto

Finansnettot för 2016 uppgick till –240 mkr (–238).

## Humlegårdens finansiella strategi

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kreditvärdighet</b> | Humlegården ska sträva efter att vara en koncern med en kreditvärdering motsvarande minst "investment grade". Dels för att attrahera långgivare, dels för att uppnå lägsta möjliga upplåningskostnad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Diversifiering</b>  | Humlegården ska ha en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Styrka</b>          | Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om 45–55 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger. Styrkan i fastighetsportföljen förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning. Humlegården ska reducera risken för plötslig negativ påverkan på finansnettot, som en följd av förändringar i det allmänna ränteläget och/eller bedömningen av Humlegården som låntagare och som inte kan pareras av motverkande resultateffekter i den rörelsedrivande verksamheten. |
| <b>Transparens</b>     | Humlegården ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare/investerare och ha som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parter förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Flexibilitet</b>    | Humlegården ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Humlegården ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov.                                                                                                                                                                                                                                                       |

### Ränteförfallostruktur, per 2016-12-31

| Förfall                           | Belopp, mkr  | Snittränta, % | Andel, %   |
|-----------------------------------|--------------|---------------|------------|
| År 1                              | 2 878        | 4,7           | 37         |
| År 2                              | –            | –             | –          |
| År 3                              | 2 000        | 1,9           | 25         |
| År 4                              | 2 000        | 1,8           | 25         |
| År 5 eller senare                 | 1 000        | 1,9           | 13         |
| Förutbetalad finansieringskostnad | –8           | –             | –          |
| <b>Totalt</b>                     | <b>7 870</b> | <b>2,9</b>    | <b>100</b> |

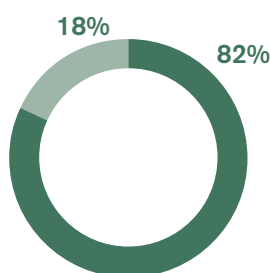
### Låneförfallostruktur, per 2016-12-31

| Förfall                           | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr | Andel, %   |
|-----------------------------------|------------------|----------------|------------|
| Företagscertifikat                | 2 500            | 1 402          | 17,8       |
| År 1                              | 3 251            | 3 251          | 41,3       |
| År 2                              | 944              | 944            | 12,0       |
| År 3                              | 1 927            | 427            | 5,4        |
| År 4                              | 547              | 547            | 7,0        |
| År 5 eller senare                 | 1 308            | 1 308          | 16,6       |
| Förutbetalad finansieringskostnad | –                | –8             | –          |
| <b>Totalt</b>                     | <b>10 477</b>    | <b>7 870</b>   | <b>100</b> |

### Finanspolicy

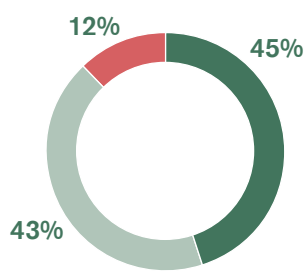
| Finansiella risker och mål                 | Policy      | 2016     |
|--------------------------------------------|-------------|----------|
| <b>Mål</b>                                 |             |          |
| Belåningsgrad, %                           | 45–55       | 44       |
| Räntetäckningsgrad, ggr                    | minst 2     | 2,6      |
| <b>Finansieringsrisk</b>                   |             |          |
| Kapitalbindning, år                        | minst 2     | 2,1      |
| Låneförfall 12 mån, %                      | max 35      | 41       |
| Lånelöften och likvida medel 12 månader, % | minst 100   | 54       |
| <b>Ränterisk</b>                           |             |          |
| Räntebindning, år                          | minst 2     | 3,4      |
| Räntebindningsförfall 12 mån, %            | max 50      | 37       |
| <b>Kreditrisk</b>                          |             |          |
| Motpartsrating                             | Lägst A-    | uppfyllt |
| <b>Valutarisk</b>                          |             |          |
| Valutaexponering                           | ej tillåten | uppfyllt |

### Finansiering per 2016-12-31



Bankfinansiering  
Företagscertifikat

### Kapitalstruktur per 2016-12-31



Eget kapital  
Räntebärande skulder  
Övriga skulder

# Nya Humlegården i siffror

## En koncern

Den 1 januari 2016 bildades en koncern av de tre tidigare helt separata koncernerna Humlegården Holding I, Humlegården Holding II och Humlegården Holding III. Moderbolaget är Humlegården Fastigheter AB (publ), tidigare Humlegården Holding I AB (publ).

Före den 1 januari 2016 bestod Humlegården Holding I AB (publ) av 14 dotterbolag och 9 fastigheter. I samband med sammanslagningen tillkom 35 bolag och 37 fastigheter. Nedan kommenteras resultat- och balansräkning som om det hade varit en koncern från 1 januari 2015.

## Resultaträkning

### Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna ökade med 67 mkr och uppgick till 982 mkr (915). Ökningen förklaras av högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar samt tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter.

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,5 procent (7,9). Fastighetskostnaderna uppgick till -317 mkr (-327).

Sammantaget ökade driftnettot till 665 mkr (588) motsvarande 13 procent. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (64).

### Central administration och extern förvaltning

Central administration uppgick till -45 mkr. Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak och Liv.

### Finansnetto

Finansnettot ökade till -240 mkr (-238). De finansiella kostnaderna för perioden uppgick till -242 mkr (-244). Se vidare om finansiering sidan 44.

### Värdeförändringar

Värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 510 mkr (1 527). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -108 mkr (54). Förändringen beror på lägre marknadsräntor.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -393 mkr (-414) och består främst av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter, räntederivat och på redovisade underskott i dotterbolagen.

## Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 70 mkr och uppgick till 381 mkr (311). Förbättringen beror främst på ett bättre driftnetto. Periodens resultat uppgick till 1 390 mkr (1 478) och har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheterna och negativt av realiserade värdeförändringar på räntederivat.

Årets totalresultat har påverkats av en ökad pensionsskuld.

## Balansräkning

### Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna har ökat under året med 2 243 mkr. Den största förändringen beror på realiserade värdeförändringar om 1 512 mkr (1 514). Fastighetsvärdet har också påverkats av gjorda investeringar i egna fastigheter om 420 mkr (390) och förvärvade fastigheter med 311 mkr (672).

### Förändring av fastigheternas marknadsvärde

| mkr                                |               |
|------------------------------------|---------------|
| Marknadsvärde 2015-12-31           | 15 563        |
| + Förvärv                          | 311           |
| + Investeringar i egna fastigheter | 420           |
| - Försäljningar                    | -             |
| +/- Realiserade värdeförändringar  | 1 512         |
| <b>Marknadsvärde 2016-12-31</b>    | <b>17 806</b> |

### Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 8 143 mkr (6 772). Årets resultat har påverkat med 1 390 mkr. Soliditeten uppgick till 44,8 procent (42,0). Substansvärdet ökade med 21 procent och uppgick till 8 439 mkr.

## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat. Uppskjuten skattefordran som bland annat avser skattemässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren har netto-redovisats. Redovisad skuld uppgick till 1 295 mkr (908) och förändringen beror främst på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 870 mkr (7 738). Under året har 3 719 mkr av skuldportföljen refinansierats. Det har lett till att nya lån har upptagits hos flera aktörer samt emittering av företagscertifikat. Läs mer om finansiering på sidan 44.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 410 mkr (446).

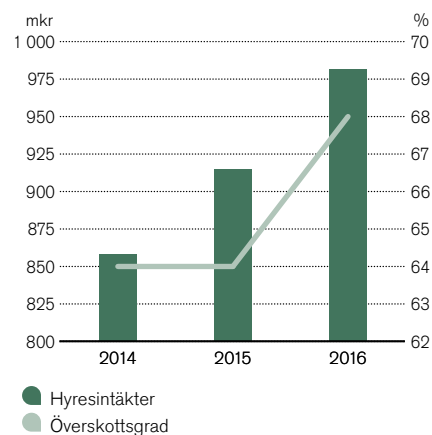
Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -611 mkr (-732) där investeringar i egna fastigheter uppgick till -420 mkr (-390) och genomförda fastighetsförvärv till -309 mkr (-672). Årets fastighetsförvärv består av Apelsinen 4 i Solna strand och de mindre fastigheterna Volund 6 och 7 i Hagalund. Under året har säljarreverser för tidigare fastighetsförsäljningar erhållits till ett belopp om 119 mkr. Föregående år påverkades kassaflödet positivt av en avyttrad fastighet med 272 mkr.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 131 mkr (345) och nettoökningen av lån har finansierat gjorda investeringar och förvärv under året.

Årets kassaflöde uppgick till -70 mkr (59). Likvida medel vid årets slut uppgick till 164 mkr (235).



## Hyresintäkter och Överskottsgrad



År 2014–2015 avser summering av Humlegården Holding I-III.

## Nya Humlegården i siffror

mkr

| Resultaträkning                                                       | 2016         | 2015         |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter                                                         | 982          | 915          |
| Fastighetskostnader                                                   | -317         | -327         |
| <b>Driftnetto</b>                                                     | <b>665</b>   | <b>588</b>   |
| Extern förvaltning                                                    | 1            | -            |
| Central administration<br>(2015 och tidigare inkl extern förvaltning) | -45          | -39          |
| Finansnetto                                                           | -240         | -238         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                           | <b>381</b>   | <b>311</b>   |
| Värdet förändringar fastigheter                                       | 1 510        | 1 527        |
| Värdet förändringar derivat                                           | -108         | 54           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                            | <b>1 783</b> | <b>1 892</b> |
| Skatt                                                                 | -393         | -414         |
| <b>Årets resultat</b>                                                 | <b>1 390</b> | <b>1 478</b> |

| Balansräkning                         | 2016          | 2015          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter               | 17 806        | 15 563        |
| Övriga anläggningstillgångar          | 14            | 135           |
| Omsättningstillgångar                 | 186           | 189           |
| Likvida medel                         | 164           | 235           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>18 170</b> | <b>16 122</b> |
| Eget kapital                          | 8 143         | 6 772         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 1 295         | 908           |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 3 217         | 4 248         |
| Derivat                               | 380           | 272           |
| Övriga långfristiga skulder           | 106           | 72            |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 4 653         | 3 490         |
| Övriga kortfristiga skulder           | 377           | 360           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>18 170</b> | <b>16 122</b> |

| Kassaflöde i sammandrag                   | 2016       | 2015      |
|-------------------------------------------|------------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten  | 410        | 446       |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten  | -611       | -732      |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 131        | 345       |
| <b>Kassaflöde</b>                         | <b>-70</b> | <b>59</b> |

| Finansrelaterade nyckeltal                    | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|
| Genomsnittlig ränta, %                        | 2,9   | 3,0   |
| Genomsnittlig återstående räntebindning, år   | 3,4   | 4,3   |
| Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år | 2,1   | 1,3   |
| Räntetäckningsgrad, ggr                       | 2,6   | 2,3   |
| Belåningsgrad, %                              | 44,2  | 49,8  |
| Skuldsättningsgrad, ggr                       | 1,0   | 1,1   |
| Soliditet, %                                  | 44,8  | 42,0  |
| Eget kapital, mkr                             | 8 143 | 6 772 |
| Avkastning på eget kapital, %                 | 18,6  | 24,5  |
| Avkastning på totalt kapital, %               | 11,8  | 14,2  |
| Substansvärde, mkr                            | 8 439 | 6 985 |
| Förändring substansvärdet, %                  | 21    | 24    |

| Fastighetsrelaterade nyckeltal | 2016    | 2015    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Fastigheter area, kvm          | 436 910 | 421 403 |
| Fastigheter, antal             | 52      | 46      |
| Fastigheter marknadsvärde, mkr | 17 806  | 15 563  |
| Ekonomisk vakansgrad, %        | 7,5     | 7,9     |
| Överskottsgrad, %              | 68      | 64      |





## Innehåll

### Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

- 50 Verksamheten och förslag till vinstdisposition\*
- 51 Risker och möjligheter\*
- 52 Resultaträkning och rapport över totalresultatet – koncern
- 53 Kommentarer till koncernens resultaträkning\*
- 54 Balansräkning – koncern
- 55 Kommentarer till koncernens balansräkning\*
- 56 Förändringar i eget kapital – koncern
- 57 Kassaflödesrapport – koncern
- 57 Kommentarer till koncernens kassaflöde\*
- 58 Resultaträkning och rapport över totalresultatet – moderbolag
- 58 Kommentarer till moderbolagets räkningar\*
- 59 Balansräkning – moderbolag
- 60 Förändringar i eget kapital – moderbolag
- 61 Kassaflödesrapport – moderbolag

\* Dessa delar utgör förvaltningsberättelsen

### Noter

- 62 Not 1 Redovisningsprinciper
- 66 Not 2 Uppskattning och bedömning
- 67 Not 3 Segmentredovisning
- 67 Not 4 Hyresintäkter
- 67 Not 5 Tomträttsavtal
- 68 Not 6 Extern förvaltning och central administration
- 68 Not 7 Styrelse och personal
- 69 Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag
- 69 Not 9 Finansiella intäkter och kostnader
- 69 Not 10 Värdeförändringar fastigheter
- 69 Not 11 Inkomstskatt
- 70 Not 12 Förvaltningsfastigheter
- 71 Not 13 Inventarier
- 71 Not 14 Andelar i koncernföretag
- 72 Not 15 Fordringar hos koncernföretag
- 72 Not 16 Hyres- och kundfordringar
- 72 Not 17 Övriga fordringar
- 72 Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- 72 Not 19 Eget kapital
- 73 Not 20 Avsättningar pensioner
- 73 Not 21 Uppskjuten skatt
- 74 Not 22 Finansiering och finansiella risker
- 75 Not 23 Derivat
- 75 Not 24 Finansiella instrument
- 76 Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- 76 Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
- 76 Not 27 Upplysningar till kassaflödesrapport
- 76 Not 28 Transaktioner med närstående
- 76 Not 29 Händelser efter balansdagen
- 76 Not 30 Förslag till vinstdisposition
- 77 Årsredovisningens undertecknande
- 78 Revisionsberättelse

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016.

## Verksamhet

Humlegården är ett fastighetsbolag inom länsförsäkringsgruppen där 19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak gemensamt äger Humlegården. Humlegården äger 52 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 18 miljarder kronor. Humlegården förvaltar därutöver fastighets-tillgångar åt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB med ett marknadsvärde om cirka 4,8 miljarder kronor.

Humlegårdens affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla egna kontorsfastigheter i Stor-Stockholm med hållbarhet, arkitektur, service och innovation i fokus.

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som direkt eller indirekt äger 54 dotterbolag. Moderbolagets verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och bolag inom Länsförsäkringar. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

## Utvecklingsprojekt

En stor del av Humlegårdens pågående utvecklingsprojekt finns i Solna/Sundbyberg. Under året har ett nytt parkeringshus med 870 parkeringsplatser färdigställt och invigts. Byggnaden av ett nytt hotell har påbörjats i området. Humlegården har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Time Hotel Group som operatör. Hotellet kommer drivas under varumärket Best Western. Under hösten påbörjades nybyggnation av kontorsfastigheten Grow som uppgår till 25 000 kvadratmeter. Den största hyresgästen kommer att vara Arbetsförmedlingens huvudkontor, vilket var Sveriges största nyuthyrning under året. Årets genomförda förvärv finns också i Solna/Sundbyberg och består framförallt av Apelsinen 4.

## En koncern och jämförelsetal

Den 1 januari 2016 bildades en koncern av de tre tidigare fristående koncernerna Humlegården Holding I, Humlegården Holding II och Humlegården Holding III. Moderbolaget är Humlegården Fastigheter AB (publ), tidigare Humlegården Holding I AB (publ). Före den 1 januari 2016 bestod koncernen av 14 dotterbolag och 9 fastigheter. I samband med sammanslagningen tillkom 35 bolag och 34 fastigheter. I efterföljande årsredovisning avser jämförelsetal exklusive de tillkommande koncernerna Humlegården Holding II och Humlegården Holding III.

## Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Humlegårdens verksamhet. Arbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera det befintliga fastighetsbeståndet enligt Breem In-Use och nyproduktion enligt Miljöbyggnad.

## Medarbetare

Medelantalet anställda i koncernen och moderbolaget uppgick till 84 (80), varav 34 kvinnor (32) och 50 män (48). Samtliga personer är anställda i moderbolaget. Anneli Jansson tillträdde som ny vd den 7 november. Tidigare vd Per-Arne Rudbert slutade den 31 augusti och bolagets cfo Anna-Karin Hag var tillförordnad vd under mellanperioden.

## Utsikter

Under året som kommer förväntas vi förbättra vår lönsamhet och våra nyckeltal ytterligare. Vi ser en risk i höga marknadsvärden men vår tro är att de kommer vara stabila även nästa år. Vi kommer att refinansiera 3,3 mdkr av finansportföljen under 2017.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Överkursfond     | 327 311 310          |
| Balanserad vinst | 4 365 375 940        |
| Årets resultat   | -1 769 165           |
| <b>Summa</b>     | <b>4 690 918 085</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| I ny räkning överförs | 4 690 918 085        |
| <b>Summa</b>          | <b>4 690 918 085</b> |

## Risker och möjligheter

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 årligen riskanalyser på ledningsnivå. Då identifieras och hanteras osäkerhetsfaktorer genom strategier, handlingsplaner eller kompetensutveckling inom respektive område. Riskerna minimeras genom att ha en värdestyrd organisation och en uppförandekod samt styrdokument beslutade på styrelse- respektive vd-nivå.

### Externa osäkerhetsfaktorer

Externa risker som påverkar ett fastighetsbolag är till exempel förändringar i lagstiftning på skatteområdet, förändrad lagstiftning som rör förvaltning eller fastighetsutveckling. Även konjunkturutveckling är en osäkerhetsfaktor som inte går att påverka. För att hantera detta strävar vi efter att ha hög och rätt kompetens i organisationen samt försöker förutse hur det påverkar företaget och vår framtida utveckling.

### Interna osäkerhetsfaktorer

Inom de operativa och strategiska osäkerhetsfaktorer som är aktuella för ett företag verksamt inom fastighetsmarknaden bedömer vi att följande områden är de mest centrala:

- 1) Risker i utvecklingsprojekt
- 2) Värdet på fastigheterna
- 3) Risker i förvaltningen
- 4) Finansieringsrisk
- 5) Miljö och hållbarhet

#### 1) Risker i utvecklingsprojekt

Riskerna kan främst delas upp i risk för att lokalerna inte blir uthyrda efter genomfört projekt och risker i själva fastighetsutvecklingsprocessen.

De fastigheter Humlegården äger är belägna på delmarknader i Stockholm som bedöms ha en god framtida efterfrågan, både i hög- och lågkonjunktur, vilket är en del i den strategiska riskhanteringen.

Humlegården genomför två former av utvecklingsprojekt, ombyggnation av befintliga fastigheter och nybyggnation av fastigheter. I båda fallen finns vanligtvis avtal med hyresgäster tecknade innan projektstart. Om det inte finns, är riskerna en del av en affärsmässig bedömning och beslutade på styrelsenivå.

Risker i byggprocessen hanterar Humlegården genom att ha hög intern projektledarkompetens, välutvecklade interna styringsrutiner och kalkylmodeller för att bedöma projektrisker. En detaljerad riskanalys tas alltid fram i tidigt skede och följs upp och uppdateras löpande under byggprocessen. I samband med större projekt tillämpas genomförandeformen Construction Management som ger ökad styrning och kostnadskontroll. Totalt under året investerades 420 mkr (209) i ny-, till- och ombyggnad av fastigheterna.

#### 2) Värdet på fastigheterna

Humlegårdens ägaruppdrag är att vara en långsiktig fastighetsägare. Därför är det viktigt att trygga fastighetsportföljens långsiktiga värdeutveckling. Humlegårdens bestånd är beläget i attraktiva lägen i Stockholmsregionen där det över lång tid har varit stark ekonomisk tillväxt. En annan viktig faktor är valet att fokusera på en marknad där transaktionsmarknaden är likvid, vilket den är i Stockholmsregionen.

Samtliga fastigheter värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield. Undantag görs för det projektklassade Hagalundsområdet som externvärderas vid helåret. Värderingarna baseras både på ortspriser och fastigheternas kassaflöden. Inom det osäkerhetsintervall som anges i varje värdering lägger sig Humlegården mitt i intervallet. De externa värderingarna som gjordes vid årsskiftet visade ett sammanlagt marknadsvärde på 17 806 mkr (6 629).

### 3) Risker i förvaltningen

Avkastningen från förvaltningen påverkas främst av förändringar i hyresintäkter och fastighetskostnader.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 982 mkr (357). Merparten av Humlegårdens lokaler är uthyrda. Vakanta lokaler kan både utgöra en möjlighet och risk. Humlegården har idag en låg vakansgrad, 7,5 procent. Under 2017 förfaller 12 procent av kontraktsportföljen.

För att behålla hyresgäster arbetar Humlegården långsiktigt och strukturerat med att ha goda kundrelationer. Det återspeglar sig i att hyresgästerna har långa hyreskontrakt och Humlegården placerar sig högt bland samtliga fastighetsbolag i Fastighetsbarometern, Fastighetsägarnas årliga undersökning som mäter kundnöjdheten inom branschen. Den genomsnittliga kontraktslängden är 4,7 år.

#### Fastighetskostnader

De löpande driftkostnaderna består till största delen av taxebundna kostnader som värme, el och vatten. Därtill tillkommer underhållskostnader, fastighets-skatte och kostnader för personal och uthyrning. Humlegården har under flera år arbetat med att sänka energiförbrukningen vilket medfört såväl lägre kostnader som mindre miljöpåverkan.

#### 4) Finansieringsrisk

Den enskilt största kostnadsposten i Humlegården är räntekostnaden, –242 mkr (–112). Inom finansieringsområdet bedöms den största risken vara refinansieringsrisken samt ränterisken. Refinansieringsrisken hanteras genom att ha en spridd förfallostruktur, genom flera kapitalkällor och genom att ha flera motparter. Den minimeras genom att bolaget arbetar för goda och långsiktiga bankrelationer samt goda nyckeltal.

Humlegårdens externa låneskuld var vid årsskiftet 7 870 mkr (3 336). Genomsnittlig återstående kapitalbindning är 2,1 år.

Ränterisken innebär att stigande räntor ger högre räntekostnader. Genom avtal om ränteswappar med fast ränta har risken för kommande räntehöjningar hanterats. Räntebindningstiden för portföljen uppgår till 3,4 år.

#### 5) Miljö och hållbarhet

Hållbarhetsarbetet är en självklar och väl integrerad del i Humlegårdens verksamhet och hållbarhetschefen, som också arbetar som projektchef, är en del av företags ledningsgrupp.

## Resultaträkning – koncern

| mkr                                     | Not  | 2016           | 2015          |
|-----------------------------------------|------|----------------|---------------|
| Hysesintäkter                           | 4    | 981,5          | 356,7         |
| Driftskostnader                         |      | -130,8         | -46,2         |
| Underhållskostnader                     |      | -40,4          | -23,5         |
| Tomträttsavgälder                       | 5    | -10,2          | -7,3          |
| Fastighetsskatt                         |      | -70,7          | -29,4         |
| Fastighetsadministration                |      | -64,8          | -29,1         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>        | 7    | <b>-316,9</b>  | <b>-135,5</b> |
| <b>Driftnetto</b>                       |      | <b>664,6</b>   | <b>221,2</b>  |
| Externa förvaltningsintäkter            |      | 22,3           | 80,7          |
| Externa förvaltningskostnader           |      | -20,8          | -105,6        |
| <b>Resultat från extern förvaltning</b> | 6, 7 | <b>1,5</b>     | <b>-24,9</b>  |
| Central administration                  | 6, 7 | -44,9          | -11,0         |
| Finansiella intäkter                    | 9    | 2,0            | 1,2           |
| Finansiella kostnader                   | 9    | -242,0         | -112,1        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>             |      | <b>381,2</b>   | <b>74,4</b>   |
| Värdeförändringar fastigheter           | 10   | 1 510,2        | 590,0         |
| Värdeförändringar derivat               |      | -108,2         | 26,8          |
| <b>Resultat före skatt</b>              |      | <b>1 783,2</b> | <b>691,2</b>  |
| Aktuell skatt                           | 11   | -1,0           | 0,0           |
| Uppskjuten skatt                        | 11   | -392,0         | -152,9        |
| <b>Årets resultat</b>                   |      | <b>1 390,2</b> | <b>538,3</b>  |
| <i>Årets resultat hänförligt till:</i>  |      |                |               |
| Moderföretagets aktieägare              |      | 1 390,2        | 538,3         |
| Innehav utan bestämmande inflytande     |      | 0,0            | -             |

## Rapport över totalresultatet – koncern

| mkr                                                                   |  |                |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--|----------------|--------------|
| Årets resultat                                                        |  | 1 390,2        | 538,3        |
| <i>Poster som inte kan omföras till årets resultat:</i>               |  |                |              |
| Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner                       |  | -24,1          | -0,2         |
| Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner |  | 5,3            | 0,0          |
| <b>Summa årets övriga totalresultat</b>                               |  | <b>-18,8</b>   | <b>-0,2</b>  |
| <b>Årets totalresultat</b>                                            |  | <b>1 371,4</b> | <b>538,1</b> |
| <i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>                           |  |                |              |
| Moderföretagets aktieägare                                            |  | 1 371,4        | 538,1        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                   |  | 0,0            | -            |

## Kommentarer till koncernens resultaträkning

### En koncern och jämförelsetal

Den 1 januari 2016 bildades en koncern av de tre tidigare koncernerna Humlegården Holding I, Humlegården Holding II och Humlegården Holding III. Före den 1 januari 2016 bestod koncernen av 14 dotterbolag och 9 fastigheter, i samband med sammanslagningen tillkom 35 bolag och 34 fastigheter. Jämförelsetalen avser exklusive Humlegården Holding II och Humlegården Holding III vilket förklarar stor del av förändringen mellan 2016 och 2015.

### Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 981,5 mkr (356,7). Bortsett från att Humlegården Holding II och Holding III numera ingår i koncernen kan ökningen förklaras av högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar samt tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter. Fastighetskostnaderna uppgick till –316,9 mkr (–135,5). Stor del av förändringen beror på tillkommande kostnader från Humlegården Holding II och Holding III.

Sammantaget ökade driftnettot till 664,6 mkr (221,2) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (62).

### Central administration och extern förvaltning

Central administration uppgick till –44,9 mkr. I samband med ihopslagningen av de tre koncernerna har modellen för utfakturering av administration från moderbolaget till dotterbolagen ändrats. Det kan initialt förklara vissa skillnader jämfört med 2015.

Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar AB.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till –240,0 mkr (–110,9). Den förändringen beror på att räntebärande lån är större på grund av det större fastighetsinnehavet. Samtidigt har flera lån omförhandlats vilket har inneburit bättre lånevillkor. De finansiella kostnaderna för perioden uppgick till –242,0 mkr (–112,1).

### Värdeförändringar

Värdet på förvaltningsfastigheterna ökade med 1 510,2 mkr (590,0). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –108,2 mkr (26,8). Det nominella beloppet i derivatportföljen uppgick 5 000 mkr och föregående år var motsvarande belopp 2 500 mkr.

### Skatt

Periodens skatt uppgick till –393,0 mkr (–152,9) och består främst av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter, räntederivat och på redovisade underskott i dotterbolagen.

### Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 381,2 mkr (74,4). Stor del av skillnaden förklaras av tillkommande fastigheter i sammanslagningen av de tre koncernerna. Periodens resultat uppgick till 1 390,2 mkr (538,3) och har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheterna och negativt av realiserade värdeförändringar på räntederivat.

Årets totalresultat har påverkats av omvärdering av pensionsskulden där vissa antagande har ändrats.

### 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.

## Balansräkning – koncern

| mkr                                                            | Not    | 2016-12-31      | 2015-12-31     |
|----------------------------------------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                              |        |                 |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                   |        |                 |                |
| Förvaltningsfastigheter                                        | 12     | 17 806,2        | 6 629,0        |
| Inventarier                                                    | 13     | 13,8            | 10,1           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                             |        | <b>17 820,0</b> | <b>6 639,1</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                   |        |                 |                |
| Hyses- och kundfordringar                                      | 16     | 34,7            | 9,4            |
| Skattefordringar                                               |        | 11,5            | 14,1           |
| Övriga fordringar                                              | 17     | 107,4           | 45,5           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 18     | 32,2            | 20,3           |
| Likvida medel                                                  |        | 164,1           | 50,9           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                             |        | <b>349,9</b>    | <b>140,2</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                        |        | <b>18 169,9</b> | <b>6 779,3</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                |        |                 |                |
| <b>Eget kapital</b>                                            |        |                 |                |
| Aktiekapital                                                   |        | 0,6             | 0,6            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                     |        | 327,3           | 327,3          |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat                   |        | 7 811,1         | 2 389,6        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> |        | <b>8 139,0</b>  | <b>2 717,5</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande                            |        | 3,7             | –              |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                      | 19     | <b>8 142,7</b>  | <b>2 717,5</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |        |                 |                |
| Avsättningar till pensioner                                    | 20     | 101,4           | 72,5           |
| Uppskjuten skatteskuld                                         | 21     | 1 294,6         | 363,7          |
| Långfristiga räntebärande skulder                              | 22     | 3 217,1         | 3 335,8        |
| Derivat                                                        | 23     | 380,1           | 135,9          |
| Övriga långfristiga skulder                                    |        | 4,5             | –              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              |        | <b>4 997,7</b>  | <b>3 907,9</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |        |                 |                |
| Kortfristiga räntebärande skulder                              | 22, 24 | 4 652,7         | –              |
| Leverantörsskulder                                             |        | 55,6            | 31,8           |
| Övriga kortfristiga skulder                                    |        | 16,4            | 8,7            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | 25     | 304,8           | 113,4          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              |        | <b>5 029,5</b>  | <b>153,9</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |        | <b>18 169,9</b> | <b>6 779,3</b> |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 26.

## Kommentarer till koncernens balansräkning

### En koncern och jämförelsetal

Den 1 januari 2016 bildades en koncern av de tidigare koncernerna Humlegården Holding I, Humlegården Holding II och Humlegården Holding III. Före den 1 januari 2016 bestod koncernen av 14 dotterbolag och 9 fastigheter, i samband med sammanslagningen tillkom 35 bolag och 34 fastigheter. Jämförelsetal avser exklusive Humlegården Holding II och Humlegården Holding III vilket förklarar stor del av förändringen mellan 2016 och 2015.

### Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet per 31 december 2016 uppgick till 17 806,2 mkr. Under året förvärvades tre fastigheter för en total köpeskilling om 311,5 mkr. Fastigheten Apelsinen 4 i Solna strand förvärvades från CapMan Real Estate och tillträd- des i juni. Fastigheterna Volund 6 och Volund 7 i Hagalund tillträd- des i april och förvärvades från egenanvändare i området. Inga fastigheter har sålts eller från- trätts under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 419,9 mkr (209). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 511,6 mkr (590).

| Årets förändring av marknadsvärdet, mkr                 | 2016            |
|---------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Ingående balans</b>                                  | <b>6 629,0</b>  |
| + Fastighetsbestånd från Humlegården Holding II och III | 8 934,2         |
| + Förvärv                                               | 311,5           |
| + Investeringar i egna fastigheter                      | 419,9           |
| +/- Orealiserade värdeförändringar                      | 1 511,6         |
| <b>Utgående balans</b>                                  | <b>17 806,2</b> |

### Övriga tillgångar

Övriga tillgångar har ökat och beror bland annat på att verksamhetens omfatt- ning är större från 1 januari 2016.

### Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 8 142,7 mkr (2 717,5). Förändringen beror på aktieägartillskott från moderbolagets ägare i samband med förvärvet av Humlegården Holding II AB och Humlegården Holding III AB. Årets resultat har påverkat med 1 390,2 mkr. Soliditeten uppgick till 44,8 procent (40,1). Substansvärdet uppgick till 8 439 mkr.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeföränd- ringar på räntederivat. Uppskjuten skattefordran som bland annat avser skatte- mässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren har netto- redovisats med uppskjuten skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 1 294,6 mkr (363,7) och förändringen mot föregående år beror främst på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat samt ingående skuld från Humlegården Holding II-III.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 869,8 mkr. Bortsett från effekten av för- värvet av Humlegården Holding II och Humlegården Holding III har skulderna ökat med 127,0 mkr. Ökningen beror på ökat kapitalbehov i samband med genomförda förvärv och investeringar i egna fastigheter.

| Årets förändring räntebärande skulder, mkr                 | 2016           |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Ingående balans</b>                                     | <b>3 335,8</b> |
| + Räntebärande skulder från Humlegården Holding II och III | 4 407,0        |
| + Nettopplåning                                            | 127,0          |
| <b>Utgående balans</b>                                     | <b>7 869,8</b> |

Humlegården strävar efter en bred upplåningsstruktur, där bolaget under 2016 utvidgat finansieringsbasen med ytterligare två bankmotparter samt upplåning via ett nyemitterat företagscertifikatprogram som vid årsskiftet uppgick till 1 402 mkr.

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Finans- policyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Vidare beskrivning av finansiella risker framgår av not 22.

### Övriga skulder

Övriga skulder har ökat och beror i första hand på att verksamhetens omfatt- ning är större från 1 januari 2016.

## Förändringar i eget kapital – koncern

| mkr                                     | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare |                            |                        |                | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------|
|                                         | Aktie-kapital                                    | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Summa          |                                     |                     |
| <b>Ingående balans 1 januari 2015</b>   | <b>0,6</b>                                       | <b>327,3</b>               | <b>1 851,4</b>         | <b>2 179,3</b> | –                                   | <b>2 179,3</b>      |
| Årets resultat                          |                                                  |                            | 538,3                  | 538,3          | –                                   | 538,3               |
| Övrigt totalresultat                    |                                                  |                            | –0,1                   | –0,1           |                                     | –0,1                |
| <b>Utgående balans 31 december 2015</b> | <b>0,6</b>                                       | <b>327,3</b>               | <b>2 389,6</b>         | <b>2 717,5</b> | –                                   | <b>2 717,5</b>      |
| <b>Ingående balans 1 januari 2016</b>   | <b>0,6</b>                                       | <b>327,3</b>               | <b>2 389,6</b>         | <b>2 717,5</b> | –                                   | <b>2 717,5</b>      |
| Årets resultat                          |                                                  |                            | 1 390,2                | 1 390,2        |                                     | 1 390,2             |
| Övrigt totalresultat                    |                                                  |                            | –18,8                  | –18,8          |                                     | –18,8               |
| Aktieägartillskott                      |                                                  |                            | 4 050,1                | 4 050,1        | 3,7                                 | 4 053,8             |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> | <b>0,6</b>                                       | <b>327,3</b>               | <b>7 811,1</b>         | <b>8 139,0</b> | <b>3,7</b>                          | <b>8 142,7</b>      |
|                                         | <b>2016-12-31</b>                                |                            | <b>2015-12-31</b>      |                |                                     |                     |
| Utestående antal aktier                 | 616 274                                          |                            | 616 274                |                |                                     |                     |

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

## Kassaflödesrapport – koncern

| mkr                                                                               | Not | 2016          | 2015          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                                                       |     |               |               |
| Driftnetto                                                                        |     | 664,6         | 221,2         |
| Bruttoresultat extern förvaltning                                                 |     | 1,5           | -24,9         |
| Central administration                                                            |     | -44,9         | -11,0         |
| Ej kassaflödespåverkande poster                                                   | 27  | 8,4           | 3,5           |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 8,0           | 1,2           |
| Betald ränta                                                                      |     | -236,3        | -108,0        |
| Betald skatt                                                                      |     | 0,0           | -1,8          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>401,3</b>  | <b>80,2</b>   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -18,9         | 92,3          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 27,3          | 11,6          |
| <b>Förändring av rörelsekapitalet</b>                                             |     | <b>8,4</b>    | <b>103,9</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>409,7</b>  | <b>184,1</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |               |               |
| Förvärv av fastigheter                                                            | 27  | -309,0        | -             |
| Investeringar i egna fastigheter                                                  |     | -419,9        | -209,0        |
| Återbetalning av långfristig fordran                                              |     | 119,4         | -             |
| Förändring av övriga anläggningstillgångar                                        |     | -1,8          | -2,1          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-611,3</b> | <b>-211,1</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |               |               |
| Upptagna lån                                                                      |     | 5 549,8       | -             |
| Amortering av lån                                                                 |     | -5 418,5      | -             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>131,3</b>  | <b>-</b>      |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-70,3</b>  | <b>-27,0</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 50,9          | 77,9          |
| Likvida medel från Humlegården Holding II och III                                 |     | 183,5         | -             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>164,1</b>  | <b>50,9</b>   |

## Kommentarer till koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 409,7 mkr (184,1).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -611,3 mkr (-211,1) och beror främst på fastighetsförvärvet av Apelsinen 4 i Solna och investeringar i egna fastigheter som uppgick till 419,9 mkr (-209,0). Tidigare säljarreverser i samband fastighetsförsäljningar har återbetalats under året med 119,4 mkr. Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 131,3 mkr (-) och nettoökningen av lån har finansierat gjorda investeringar och förvärv under året.

Årets kassaflöde uppgick till -70,3 mkr (-27,0). Likvida medel vid årets slut uppgick till 164,1 mkr (50,9).

## Resultaträkning – moderbolag

| mkr                                        | Not | 2016          | 2015          |
|--------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                            |     | 118,7         | 108,2         |
| Administrations- och försäljningskostnader |     | -160,9        | -145,0        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>-42,2</b>  | <b>-36,8</b>  |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | 8   | -             | 11,0          |
| Finansiella intäkter                       | 9   | 63,9          | 42,1          |
| Finansiella kostnader                      | 9   | -142,0        | -120,2        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>-120,3</b> | <b>-103,9</b> |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>               |     |               |               |
| Koncernbidrag, erhållna                    |     | 119,2         | 108,8         |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |     | <b>-1,1</b>   | <b>4,9</b>    |
| Aktuell skatt                              | 11  | -             | 0,0           |
| Uppskjuten skatt                           | 11  | -0,6          | 0,7           |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>-1,7</b>   | <b>5,6</b>    |

## Rapport över totalresultatet – moderbolag

| mkr                        |  |             |            |
|----------------------------|--|-------------|------------|
| Årets resultat             |  | -1,7        | 5,6        |
| Övrigt totalresultat       |  | -           | -          |
| <b>Årets totalresultat</b> |  | <b>-1,7</b> | <b>5,6</b> |

## Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 118,7 mkr (108,2). Förändringen beror delvis på en ändrad faktureringsmodell för de tjänster som säljs till koncernföretagen. Rörelseresultat uppgick till -42,2 mkr (-36,8). Resultat efter finansiella poster uppgick till -120,3 mkr (-103,9). Årets resultat blev -1,7 mkr (5,6).

Andelar i koncernföretag har ökat och beror på förvärv av Humlegården Holding II AB, Humlegården Holding III AB och Apelsinen 4 Fastighets AB. Räntebärande skulder har ökat med 2 852 mkr och beror delvis på en större upplåning centralt via moderbolaget. Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar och lånas vidare till andra koncernföretag.

## Balansräkning – moderbolag

| mkr                                            | Not | 2016-12-31      | 2015-12-31     |
|------------------------------------------------|-----|-----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                 |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                 |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                 |                |
| Inventarier                                    | 13  | 3,3             | 3,9            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>3,3</b>      | <b>3,9</b>     |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                 |                |
| Andelar i koncernföretag                       | 14  | 5 801,3         | 1 813,2        |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 15  | 2 630,5         | 2 256,1        |
| Uppskjuten skattefordran                       | 21  | 0,2             | 0,8            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>8 432,0</b>  | <b>4 070,1</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>8 435,3</b>  | <b>4 074,0</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                 |                |
| Kundfordringar                                 | 16  | 13,7            | 5,6            |
| Fordringar hos koncernföretag                  |     | 3 908,5         | 109,0          |
| Skattefordringar                               |     | –               | 2,5            |
| Övriga fordringar                              | 17  | 8,0             | 5,0            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 18  | 2,5             | 13,4           |
| Kassa och bank                                 |     | 158,8           | 32,6           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>4 091,5</b>  | <b>168,1</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>12 526,8</b> | <b>4 242,1</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |     |                 |                |
| <b>Eget kapital</b>                            |     |                 |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                     |     |                 |                |
| Aktiekapital                                   |     | 0,6             | 0,6            |
| Uppskrivningsfond                              |     | 376,1           | 376,1          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |     | <b>376,7</b>    | <b>376,7</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                      |     |                 |                |
| Överkursfond                                   |     | 327,3           | 327,3          |
| Balanserat resultat                            |     | 4 365,3         | 492,6          |
| Årets resultat                                 |     | –1,7            | 5,6            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |     | <b>4 690,9</b>  | <b>825,5</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      | 19  | <b>5 067,6</b>  | <b>1 202,2</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |     |                 |                |
| Avsättningar till PRI-pensioner                | 20  | 47,4            | 43,0           |
| Långfristiga räntebärande skulder              | 22  | 2 273,0         | 1 371,5        |
| Skulder till koncernföretag                    |     | –               | 838,5          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |     | <b>2 320,4</b>  | <b>2 253,0</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |     |                 |                |
| Kortfristiga räntebärande skulder              | 22  | 2 032,2         | 81,6           |
| Leverantörsskulder                             |     | 4,3             | 3,3            |
| Skulder till koncernföretag                    |     | 3 057,9         | 662,4          |
| Skatteskulder                                  |     | 2,6             | –              |
| Övriga kortfristiga skulder                    |     | 9,0             | 9,7            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 25  | 32,8            | 29,9           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |     | <b>5 138,8</b>  | <b>786,9</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |     | <b>12 526,8</b> | <b>4 242,1</b> |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelse se not 26.

## Förändringar i eget kapital – moderbolag

| mkr                                     | Bundet eget kapital |                   | Fritt eget kapital |                        | Summa          |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------------------|----------------|
|                                         | Aktiekapital        | Uppskrivningsfond | Överkursfond       | Balanserade vinstmedel |                |
| <b>Ingående balans 1 januari 2015</b>   | <b>0,6</b>          | <b>376,1</b>      | <b>327,3</b>       | <b>492,5</b>           | <b>1 196,5</b> |
| Årets resultat                          |                     |                   |                    | 5,6                    | 5,6            |
| Fusionsresultat                         |                     |                   |                    | 0,1                    | 0,1            |
| Övrigt totalresultat                    |                     |                   |                    | –                      | –              |
| <b>Utgående balans 31 december 2015</b> | <b>0,6</b>          | <b>376,1</b>      | <b>327,3</b>       | <b>498,2</b>           | <b>1 202,2</b> |
| <b>Ingående balans 1 januari 2016</b>   | <b>0,6</b>          | <b>376,1</b>      | <b>327,3</b>       | <b>498,2</b>           | <b>1 202,2</b> |
| Årets resultat                          |                     |                   |                    | –1,7                   | –1,7           |
| Övrigt totalresultat                    |                     |                   |                    | –                      | –              |
| Aktieägartillskott                      |                     |                   |                    | 3 867,1                | 3 867,1        |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> | <b>0,6</b>          | <b>376,1</b>      | <b>327,3</b>       | <b>4 363,6</b>         | <b>5 067,6</b> |
|                                         | 2016-12-31          | 2015-12-31        |                    |                        |                |
| Utestående antal aktier                 | 616 274             | 616 274           |                    |                        |                |

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

## Kassaflödesrapport – moderbolag

| mkr                                                                               | Not | 2016          | 2015          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                                                       |     |               |               |
| Rörelseresultat                                                                   |     | -42,2         | -36,8         |
| Ej kassaflödespåverkande poster                                                   | 27  | 4,3           | 5,6           |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 63,9          | 42,1          |
| Betald ränta                                                                      |     | -135,4        | -117,1        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-109,4</b> | <b>-106,2</b> |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -2,7          | 29,0          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 2,3           | 2,0           |
| <b>Förändring av rörelsekapitalet</b>                                             |     | <b>-0,4</b>   | <b>31,0</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-109,8</b> | <b>-75,2</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |               |               |
| Förvärv av koncernföretag                                                         |     | -109,9        | -             |
| Investeringar i inventarier                                                       |     | -1,1          | -             |
| Likvida medel från avvecklade dotterbolag                                         |     | -             | 36,0          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-111,0</b> | <b>36,0</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |               |               |
| Upptagna lån                                                                      |     | 3 674,8       | -             |
| Amortering av lån                                                                 |     | -741,5        | -             |
| Erhållna koncernbidrag                                                            |     | 108,8         | 65,7          |
| Förändring av tillgångar till koncernföretag                                      |     | -4 171,0      | -             |
| Förändring av skulder till koncernföretag                                         |     | 1 475,9       | 3,0           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>347,0</b>  | <b>68,7</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>126,2</b>  | <b>29,5</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 32,6          | 3,1           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>158,8</b>  | <b>32,6</b>   |

## Noter

### 1 Redovisningsprinciper

Humlegården Fastigheter AB (publ), org.nr 556682-1202, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets adress är Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 9 mars 2017. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 5 april 2017.

#### Grunder för redovisningen

##### Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

##### Värderingsgrunder

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

##### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

##### Klassificering

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

##### Bedömningar och uppskattningar

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

##### Ändrade redovisningsprinciper

Nya och omarbetade standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på Humlegårdens finansiella rapporter.

##### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

###### IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder

Syftet med en ny intäktsstandard är att en enda principbaserad standard för samtliga branscher ska ersätta befintliga standarder och uttalanden om intäkter. Humlegårdens huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter och regleras inte av IFRS 15, se vidare IFRS 16 Leasing nedan. Intäkter som berörs av IFRS 15 är bland annat moderbolagets intäkter från förvaltningsuppdragen och vissa tjänster till koncernens hyresgäster. Fakturering av förvaltningsuppdragen sker löpande och redovisningen i de finansiella rapporterna bedöms inte ändras nämnvärt jämfört med dagens redovisning. IFRS 15 träder ikraft 1 januari 2018.

###### IFRS 16 Leasing

IFRS 16 kommer att ersätta IAS 17 Leases och tillämpas från januari 2019.

Standarden får tillämpas i förtid givet att IFRS 15 också tillämpas. För lease-tagare försvinner den nuvarande klassificeringen i operationell- och finansiell leasing och ersätts av en modell där tillgångar och skulder för alla leasingavtal där leasingperioden överstiger 12 månader ska redovisas i balansräkningen. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader eller den underliggande tillgången är av lågt värde finns en valmöjlighet att tillämpa en lätttnadsregel. I resultaträkningen ska avskrivningar redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden. För leasegivare bibehålls i princip reglerna som finns i IAS 17 varför en klassificering i operationell- och finansiell leasing liknande den nuvarande ska göras även fortsättningsvis.

Humlegården som leasegivare kommer inte påverkas nämnvärt då principerna för leasegivare i stora drag är oförändrade. Dock kan det finnas delar av ett hyresavtal som klassificeras som intäkter enligt IFRS 15 och hanteras inom denna standard. Humlegården är leasetagare för vissa tillgångar och dessa kommer att redovisas i balansräkningen men storleken kommer inte påverkas av de finansiella posterna i någon större skala.

###### IFRS 9 Finansiella instrument

Ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder samt såringsredovisning. Humlegårdens nuvarande bedömning är att den nya standarden inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. IFRS 9 träder ikraft 1 januari 2019.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

### Konsolideringsprinciper

#### Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

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

#### Innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)

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

#### Ändringar i ägande

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

#### Tillgångsförvärv

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

#### Utländsk valuta

##### Transaktioner i utländsk valuta

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

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

## Segmentredovisning

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 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

### Hysesintäkter

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

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

### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

### Intäkter från tjänsteupdrag

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

## Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar.

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

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

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

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

### Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställts.

## Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

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

## Skatter

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

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

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

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

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

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

## Förvaltningsfastigheter

### Definition och värdering

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

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

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPDs riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning skall ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebemotningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 12.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade 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 risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

### Tillkommande utgifter

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

## Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

### Avskrivningsprinciper

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

### Tillkommande utgifter

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

### Humlegården som leasetagare

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell- eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. När så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet.

Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna skrivs av över respektive tillgångs nyttjandeperiod medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

För tillgångar som hyrs enligt operationell leasing kostnadsförs avgifterna linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

## Finansiella instrument

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

### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

### Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits

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

## Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

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

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

### Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

### Andra finansiella skulder

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

### Derivat och ränterisk

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

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

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

## Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IAS 39.

### Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i intresseföretag

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

En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde

diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Alla sena betalningar följs upp kontinuerligt. Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra senast när dessa har förfallit till betalning med 45 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Egetkapitalinstrument som klassificerats som en finansiell tillgång som kan säljas, anses ha ett nedskrivningsbehov och skrivs ner om det verkliga värdet understiger anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen.

### Återföring av nedskrivningar

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

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

### Ersättningar till anställda

#### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal- eller informell förpliktelse att betala något ytterligare, även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs. att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

#### Förmånsbestämda pensionsplaner

Som förmånsbestämda planer räknas alla andra planer som inte är att klassificera som avgiftsbestämda enligt tidigare definition. 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 förmånsbestämda förpliktelser fastställs baserat på den tillämpade diskonteringsräntan och redovisas i resultatet som finansiell kostnad.

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

### Kortfristiga ersättningar

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

### Avsättningar

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

### Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar.

### Eventualförpliktelser

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

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer, en rekommendation utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget 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 anskaffningsvärdeprincipen. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

### Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

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

### Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. 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.

### Anticiperade utdelningar

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

### Skatter

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

### Koncernbidrag

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

### Aktieägartillskott

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

### Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

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

## 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 12.

### 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 förvärvat 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.

### 3 Segmentredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av tre geografiska delmarknader och segmentet utvecklingsfastigheter. Utvecklingsfastigheter består av projekt-fastigheter och tillfällig förvaltning av utvecklingsområdet Hagalund i Solna.

| Resultaträkning<br>mkr        | Östra city     |              | Solna/Sundbyberg |              | Övriga Stockholm |          | Utvecklings-<br>fastigheter |             | Ej fördelade poster<br>och elimineringar |               | Koncernen      |              |
|-------------------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|----------|-----------------------------|-------------|------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|
|                               | 2016           | 2015         | 2016             | 2015         | 2016             | 2015     | 2016                        | 2015        | 2016                                     | 2015          | 2016           | 2015         |
| Hysesintäkter                 | 410,9          | 258,5        | 420,6            | 98,2         | 80,6             | –        | 75,9                        | –           | –6,5                                     | –             | 981,5          | 356,7        |
| Fastighetskostnader           | –125,1         | –93,8        | –132,0           | –39,3        | –22,4            | –        | –43,6                       | –2,4        | 6,2                                      | –             | –316,9         | –135,5       |
| <b>Driftnetto</b>             | <b>285,8</b>   | <b>164,7</b> | <b>288,6</b>     | <b>58,9</b>  | <b>58,2</b>      | <b>–</b> | <b>32,3</b>                 | <b>–2,4</b> | <b>–0,3</b>                              | <b>–</b>      | <b>664,6</b>   | <b>221,2</b> |
| Extern förvaltning            | –              | –            | –                | –            | –                | –        | –                           | –           | 1,5                                      | –24,9         | 1,5            | –24,9        |
| Central administration        | –              | –            | –                | –            | –                | –        | –                           | –           | –44,9                                    | –11,0         | –44,9          | –11,0        |
| Finansnetto                   | –              | –            | –                | –            | –                | –        | –                           | –           | –240,0                                   | –110,9        | –240,0         | –110,9       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>   | <b>285,8</b>   | <b>164,7</b> | <b>288,6</b>     | <b>58,9</b>  | <b>58,2</b>      | <b>–</b> | <b>32,3</b>                 | <b>–2,4</b> | <b>–283,7</b>                            | <b>–146,8</b> | <b>381,2</b>   | <b>74,4</b>  |
| Värdeförändringar fastigheter | 957,5          | 513,6        | 435,9            | 59,4         | 15,3             | –        | 101,5                       | 17,0        | –                                        | –             | 1 510,2        | 590,0        |
| Värdeförändringar derivat     | –              | –            | –                | –            | –                | –        | –                           | –           | –108,2                                   | 26,8          | –108,2         | 26,8         |
| <b>Resultat före skatt</b>    | <b>1 243,3</b> | <b>678,3</b> | <b>724,5</b>     | <b>118,3</b> | <b>73,5</b>      | <b>–</b> | <b>133,8</b>                | <b>14,6</b> | <b>–391,9</b>                            | <b>–120,0</b> | <b>1 783,2</b> | <b>691,2</b> |
| Skatt                         | –              | –            | –                | –            | –                | –        | –                           | –           | –393,0                                   | –152,9        | –393,0         | –152,9       |
| <b>Årets resultat</b>         | <b>1 243,3</b> | <b>678,3</b> | <b>724,5</b>     | <b>118,3</b> | <b>73,5</b>      | <b>–</b> | <b>133,8</b>                | <b>14,6</b> | <b>–784,9</b>                            | <b>–272,9</b> | <b>1 390,2</b> | <b>538,3</b> |

| Nyckeltal                                       | Östra city |         | Solna/Sundbyberg |         | Övriga Stockholm |      | Utvecklings-<br>fastigheter |       | Ej fördelade poster<br>och elimineringar |      | Koncernen |         |
|-------------------------------------------------|------------|---------|------------------|---------|------------------|------|-----------------------------|-------|------------------------------------------|------|-----------|---------|
|                                                 | 2016       | 2015    | 2016             | 2015    | 2016             | 2015 | 2016                        | 2015  | 2016                                     | 2015 | 2016      | 2015    |
| Marknadsvärde förvaltnings-<br>fastigheter, mkr | 8 552,0    | 5 088,0 | 6 843,0          | 1 196,0 | 1 148,0          | –    | 1 263,2                     | 345,0 | –                                        | –    | 17 806,2  | 6 629,0 |
| Investeringar i egna fastig-<br>heter, mkr      | 119,5      | 64,4    | 180,0            | 26,6    | 6,7              | –    | 113,7                       | 118,0 | –                                        | –    | 419,9     | 209,0   |
| Förvärv av förvaltnings-<br>fastigheter, mkr    | –          | –       | 295,7            | –       | –                | –    | 15,8                        | –     | –                                        | –    | 311,5     | –       |
| Overskottsgrad, %                               | 69,6       | 63,7    | 68,6             | 60,0    | 72,2             | –    | 42,6                        | –     | –                                        | –    | 67,7      | 62,0    |

### 4 Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kontors- och butiks-lokalerna, bostäder samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3–5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 4,7 år (3,6). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1 029,3 mkr (363,6). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

| Förfallostruktur kontrakterad hyra | Koncern        |            |
|------------------------------------|----------------|------------|
|                                    | Årshyra, mkr   | Andel, %   |
| 2017                               | 126,2          | 12         |
| 2018                               | 147,6          | 14         |
| 2019                               | 203,4          | 20         |
| 2020                               | 151,7          | 15         |
| 2021 och senare                    | 359,5          | 35         |
| <b>Totalt</b>                      | <b>988,4</b>   | <b>96</b>  |
| Garage, parkering och bostäder     | 40,9           | 4          |
| <b>Totalt</b>                      | <b>1 029,3</b> | <b>100</b> |

| Avtalade framtida hyresintäkter<br>avseende befintliga hyresavtal | Koncern        |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                   | 2016           | 2015           |
| Inom 1 år                                                         | 953,3          | 338,3          |
| Mellan 1 år och 5 år                                              | 2 247,3        | 844,7          |
| Senare än 5 år                                                    | 1 621,8        | 108,7          |
|                                                                   | <b>4 822,3</b> | <b>1 291,6</b> |

### 5 Tomträttsavtal

Årets kostnader för tomträttsavgälder och arrenden uppgick totalt till 10,2 mkr (7,3) varav tomträttsavgälder motsvarande 9,7 mkr (7,1).

| Förfallostruktur tomträttsavtal | Koncern     |            |
|---------------------------------|-------------|------------|
|                                 | Avgäld, mkr | Andel, %   |
| Inom 1 år                       | 0,7         | 7          |
| Mellan 1 år och 5 år            | 7,6         | 78         |
| Senare än 5 år                  | 1,4         | 14         |
| <b>Totalt</b>                   | <b>9,7</b>  | <b>100</b> |

## 6 Extern förvaltning och central administration

### Extern förvaltning

Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar AB.

### 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.

|                                  | Koncern    |            | Moderbolag |            |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                  | 2016       | 2015       | 2016       | 2015       |
| <b>Ersättning till revisorer</b> |            |            |            |            |
| Revisionsuppdrag, KPMG           | 1,3        | 0,5        | 0,3        | 0,3        |
| Andra uppdrag, KPMG              | 0,2        | 0,2        | 0,2        | 0,2        |
| <b>Totalt</b>                    | <b>1,5</b> | <b>0,7</b> | <b>0,5</b> | <b>0,5</b> |

## 7 Styrelse och personal

|                             | Koncern   |           | Moderbolag |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|
|                             | 2016      | 2015      | 2016       | 2015      |
| <b>Medelantal anställda</b> |           |           |            |           |
| Män                         | 50        | 48        | 50         | 48        |
| Kvinnor                     | 34        | 32        | 34         | 32        |
| <b>Totalt</b>               | <b>84</b> | <b>80</b> | <b>84</b>  | <b>80</b> |

|                                            | Koncern     |             | Moderbolag  |             |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                            | 2016        | 2015        | 2016        | 2015        |
| <b>Personalkostnader</b>                   |             |             |             |             |
| <i>Styrelse och företagsledning</i>        |             |             |             |             |
| Löner och ersättningar                     | 19,8        | 13,3        | 19,8        | 13,3        |
| Sociala kostnader (exkl pensionskostnader) | 6,2         | 4,2         | 6,2         | 4,2         |
| Pensionskostnader                          | 2,6         | 2,9         | 2,6         | 2,9         |
| <b>Totalt</b>                              | <b>28,6</b> | <b>20,4</b> | <b>28,6</b> | <b>20,4</b> |
| <i>Övriga anställda</i>                    |             |             |             |             |
| Löner och ersättningar                     | 40,2        | 40,6        | 40,2        | 40,6        |
| Sociala kostnader (exkl pensionskostnader) | 13,4        | 16,2        | 13,4        | 16,2        |
| Pensionskostnader                          | 9,6         | 9,8         | 9,6         | 9,8         |
| <b>Totalt</b>                              | <b>63,2</b> | <b>66,6</b> | <b>63,2</b> | <b>66,6</b> |
| <b>Totalt</b>                              |             |             |             |             |
| Löner och ersättningar                     | 60,0        | 53,9        | 60,0        | 53,9        |
| Sociala kostnader (exkl pensionskostnader) | 19,6        | 20,4        | 19,6        | 20,4        |
| Pensionskostnader                          | 12,2        | 12,7        | 12,2        | 12,7        |
| <b>Totalt</b>                              | <b>91,8</b> | <b>87,0</b> | <b>91,8</b> | <b>87,0</b> |

Samtliga pensionsåtaganden är täckta genom försäkring eller avsättning till pensionsskuld. Årets betalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner för koncernen tillika moderbolaget uppgår till 4,7 mkr (4,3).

### Fortsättning Not 7

#### Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – Koncern / moderbolag Tkr

|                                                        | Styrelsearvode/Grundlön |               | Rörlig ersättning |              | Pensionskostnad |              |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------|--------------|-----------------|--------------|
|                                                        | 2016                    | 2015          | 2016              | 2015         | 2016            | 2015         |
| <b>Styrelse</b>                                        |                         |               |                   |              |                 |              |
| Tomas Eriksson (ordförande)                            | 263                     | 216           | –                 | –            | –               | –            |
| Cecilia Ardström (frånträdde december 2016)            | –                       | –             | –                 | –            | –               | –            |
| Anders Grånäs                                          | 100                     | 100           | –                 | –            | –               | –            |
| Bengt-Erik Lindgren (tillträdde april 2015)            | 200                     | 78            | –                 | –            | –               | –            |
| Peter Lindgren                                         | 164                     | 128           | –                 | –            | –               | –            |
| Sören Schelander (tillträdde april 2015)               | 100                     | 50            | –                 | –            | –               | –            |
| Anna-Greta Lundh (frånträdde april 2015)               | –                       | 50            | –                 | –            | –               | –            |
| Sten Lundqvist (frånträdde april 2015)                 | –                       | 50            | –                 | –            | –               | –            |
| <b>Företagsledning</b>                                 |                         |               |                   |              |                 |              |
| Anneli Jansson (vd)                                    | 430                     | –             | –                 | –            | 165             | –            |
| Per-Arne Rudbert (fd. vd)                              | 7 087                   | 3 362         | –                 | –            | 731             | 1 426        |
| Övriga företagsledning 8 personer (8)                  | 10 259                  | 8 143         | 1 230             | 1 056        | 1 750           | 1 477        |
| <b>Summa ersättningar styrelse och företagsledning</b> | <b>18 603</b>           | <b>12 177</b> | <b>1 230</b>      | <b>1 056</b> | <b>2 646</b>    | <b>2 903</b> |

| Antal medlemmar i styrelse och företagsledning Koncern / moderbolag | Styrelse |          | Företagsledning |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------------|----------|
|                                                                     | 2016     | 2015     | 2016            | 2015     |
| Kvinnor                                                             | –        | 1        | 6               | 4        |
| Män                                                                 | 5        | 5        | 3               | 5        |
| <b>Totalt</b>                                                       | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>9</b>        | <b>9</b> |

### Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2016 till 3,5 basbelopp per år för ordförande och för övriga styrelseledamöter 2,25 basbelopp per år. Därutöver ersätts styrelseledamöter som inte är anställda inom länsförsäkringsgruppen med ett dagarvode om 4.000 kronor per mötesdag. För anställda inom Länsförsäkringar AB (LFAB) utbetalas inte några arvoden. Till vd utgår fast lön samt rörlig ersättning om tre månadslöner.

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 2-planen som ger livsvarig ålderspension baserat på 75 procent av slutlönen från 65 års ålder.

Kapitalvärdet av pensionsskulden för vd uppgår till 0 mkr och företagsledningen till 2,6 mkr.

### Avgångsvederlag

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

## 8 Resultat från andelar i koncernföretag

| mkr                                              | Moderbolag |             |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|
|                                                  | 2016       | 2015        |
| Återförda nedskrivningar av aktier i dotterbolag | –          | 11,0        |
| Likvidationsresultat koncernföretag              | –          | 0,0         |
| <b>Totalt</b>                                    | <b>–</b>   | <b>11,0</b> |

## 9 Finansiella intäkter och kostnader

| Finansiella intäkter<br>mkr       | Koncern    |            | Moderbolag  |             |
|-----------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|
|                                   | 2016       | 2015       | 2016        | 2015        |
| Ränteutgifter                     | 2,0        | 1,2        | 0,1         | –           |
| Ränteutgifter från koncernföretag | –          | –          | 63,8        | 42,1        |
| <b>Totalt</b>                     | <b>2,0</b> | <b>1,2</b> | <b>63,9</b> | <b>42,1</b> |

| Finansiella kostnader<br>mkr                | Koncern       |               | Moderbolag    |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             | 2016          | 2015          | 2016          | 2015          |
| Räntekostnader                              | –231,2        | –105,9        | –97,0         | –81,8         |
| Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner | –2,1          | –1,8          | –1,8          | –             |
| Övriga finansiella kostnader                | –8,7          | –4,4          | –4,4          | –4,1          |
| Räntekostnader från koncernföretag          | –             | –             | –38,8         | –34,3         |
| <b>Totalt</b>                               | <b>–242,0</b> | <b>–112,1</b> | <b>–142,0</b> | <b>–120,2</b> |

## 10 Värdeförändringar fastigheter

| mkr                            | Koncern        |              |
|--------------------------------|----------------|--------------|
|                                | 2016           | 2015         |
| Realiserade värdeförändringar  | –1,4           | –            |
| Orealiserade värdeförändringar | 1 511,6        | 590,0        |
| <b>Totalt</b>                  | <b>1 510,2</b> | <b>590,0</b> |

## 11 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 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 realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat. Den avsatta uppskjutna skatten kommer att betalas vid en direktförsäljning av en fastighet. I de fall ett dotterbolag avyttras som äger en fastighet görs denna avyttring skattefritt enligt gällande regler om näringsbetingande andelar.

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

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

| Skatteberäkning, koncern<br>mkr                                   | Underlag 2016 |                  | Underlag 2015 |                  |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                                                                   | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt |
| Resultat före skatt                                               | 1 783,2       |                  | 691,2         | –                |
| Skattemässiga avdragsgilla                                        |               |                  |               | –                |
| avskrivningar                                                     | –256,8        | 256,8            | –50,6         | 50,6             |
| investeringar                                                     | –24,0         | 24,0             | –57,6         | 57,6             |
| Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla                                 |               |                  |               |                  |
| orealiserade värdeförändringar, fastigheter                       | –1 511,6      | 1 511,6          | –590,0        | 590,0            |
| realiserade värdeförändringar, fastigheter                        | 1,4           | –                |               |                  |
| orealiserade värdeförändringar, räntederivat                      | 108,2         | –108,2           | –26,8         | 26,8             |
| Övriga skattemässiga justeringar                                  | –0,4          | 2,5              | 5,8           | –1,8             |
| <b>Skattemässigt resultat före underskottsavdrag</b>              | <b>100,0</b>  | <b>1 686,7</b>   | <b>–28,0</b>  | <b>723,2</b>     |
| Underskottsavdrag, ingående balans                                | –41,3         | 41,3             | –13,3         | 13,3             |
| Underskottsavdrag, ingående balans Humlegården Holding II och III | –80,3         | 80,3             | –             | –                |
| Underskottsavdrag, utgående balans                                | 26,3          | –26,3            | 41,3          | –41,3            |
| <b>Skattepliktigt resultat</b>                                    | <b>4,7</b>    | <b>1 782,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>695,2</b>     |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                                    | <b>–1,0</b>   | <b>–392,0</b>    | <b>0,0</b>    | <b>–152,9</b>    |

| Avstämning effektiv skatt<br>mkr                                | Koncern       |               | Moderbolag  |            |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|------------|
|                                                                 | 2016          | 2015          | 2016        | 2015       |
| Resultat före skatt                                             | 1 783,2       | 691,2         | –1,1        | 4,9        |
| Skatt enligt gällande skattesats, 22% (22)                      | –392,3        | –152,1        | 0,2         | –1,1       |
| Skatteeffekt avseende                                           |               |               |             |            |
| Ej avdragsgilla kostnader                                       | –0,9          | –0,7          | –0,6        | –0,6       |
| Ej skattepliktiga intäkter                                      | 0,2           | 0,2           | –           | –          |
| Ej redovisad skatt på nedskrivningar/reverserade nedskrivningar | –             | –             | –           | 2,4        |
| Övriga skattemässiga justeringar                                | 0,1           | –0,3          | –0,2        | –          |
| <b>Redovisad skattekostnad/intäkt</b>                           | <b>–393,0</b> | <b>–152,9</b> | <b>–0,6</b> | <b>0,7</b> |
| varav aktuell skatt                                             | –1,0          | 0,0           | –           | 0,0        |
| varav uppskjuten skatt                                          | –392,0        | –152,9        | –0,6        | 0,7        |

## 12 Förvaltningsfastigheter

| Årets förändring av marknadsvärdet<br>mkr         | Koncern         |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                   | 2016-12-31      | 2015-12-31     |
| Ingående balans                                   | 6 629,0         | 5 830,0        |
| Marknadsvärde från Humlegården Holding II och III | 8 934,2         | –              |
| + Förvärv                                         | 311,5           | –              |
| + Investeringar                                   | 419,9           | 209,0          |
| +/- Orealiserade värdeförändringar                | 1 511,6         | 590,0          |
| <b>Marknadsvärde, utgående balans</b>             | <b>17 806,2</b> | <b>6 629,0</b> |

### Definition

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

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

### Värdering

Humlegårdens fastighetsbestånd värderas av den oberoende värderingsfirman Cushman & Wakefield två gånger per år. Undantag görs för det projekt-klassade Hagalundsområdet som externvärderas en gång per år. Sammanlagt värde för detta område utgör en mindre del av det totala beståndet.

Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles.

### Värderingsmetod

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortspris-metod 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 åter spegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets 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<br>Väsentliga icke observerbara data | Förändring      | Värdepåverkan,<br>mkr |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Hyresnivå                                                                  | +/- 10%         | +/- 1 821             |
| Fastighetskostnader                                                        | +/- 50 kr / kvm | -/+ 458               |
| Direktavkastningskrav                                                      | +/- 0,25%       | -955/+ 1 069          |
| Längsiktig vakansgrad                                                      | +/- 2%          | -/+ 364               |

### Värderingsantaganden

Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga hyreskontrakt fram till avtals-tidens slut. Hyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, 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 och
- 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 | Intervall        | Genomsnitt  |
|----------------------------------|------------------|-------------|
| Stockholm innerstad              | 3,70–4,15        | 3,90        |
| Stockholm övriga delar           | 4,60–6,35        | 5,28        |
| Utvecklingsfastigheter           | 5,00–7,00        | 5,65        |
| <b>Totalt</b>                    | <b>3,70–7,00</b> | <b>4,70</b> |

| Värde utifrån normaliserat<br>driftnetto<br>2016-12-31<br>mkr | Stockholm<br>innerstad | Stockholm<br>övriga<br>delar | Utveck-<br>lingsfastig-<br>heter | Totalt        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Hyresvärde                                                    | 446                    | 569                          | 181                              | 1 196         |
| Längsiktig vakansgrad, %                                      | 3,9                    | 5,4                          | 8,6                              | 5,3           |
| Hyresintäkter                                                 | 429                    | 538                          | 166                              | 1 133         |
| Fastighetskostnader                                           | -96                    | -120                         | -42                              | -258          |
| <b>Normaliserat driftnetto,</b>                               | <b>333</b>             | <b>418</b>                   | <b>124</b>                       | <b>875</b>    |
| Direktavkastningskrav, %                                      | 3,90                   | 5,28                         | 5,65                             | 4,70          |
| Kalkylerat värde före<br>justeringar                          | 8 543                  | 7 921                        | 2 188                            | 18 652        |
| Justeringar:                                                  |                        |                              |                                  |               |
| Nuvärde återstående<br>investeringar                          | -124                   | -403                         | -1 111                           | -1 638        |
| Initiala vakanser                                             | 13                     | -121                         | -31                              | -140          |
| Övriga justeringar                                            | 121                    | 594                          | 217                              | 932           |
| <b>Verkligt värde</b>                                         | <b>8 552</b>           | <b>7 991</b>                 | <b>1 263</b>                     | <b>17 806</b> |

| Redovisat i förvaltningsresultatet<br>mkr                       | Koncern |        |
|-----------------------------------------------------------------|---------|--------|
|                                                                 | 2016    | 2015   |
| Hyresintäkter                                                   | 981,5   | 356,8  |
| Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden    | -316,9  | -104,7 |
| Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden | 0,0     | -1,8   |

| Färdigställda och<br>pågående större projekt<br>mkr | Bedömd tidpunkt<br>för färdigställande | Nedlagd<br>investering | Beräknad<br>investering |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Stenhöga 2 Hotell                                   | 2018                                   | 37                     | 210                     |
| Stenhöga 4 Kontor                                   | 2019                                   | 46                     | 1 030                   |
| <b>Totalt</b>                                       |                                        | <b>83</b>              | <b>1 240</b>            |

## 13 Inventarier

| mkr                                               | Koncern      |              | Moderbolag  |             |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
|                                                   | 2016-12-31   | 2015-12-31   | 2016-12-31  | 2015-12-31  |
| Ingående anskaffningsvärde                        | 30,5         | 28,7         | 12,3        | –           |
| Ingående anskaffningsvärde Humlegården II och III | 20,0         | –            | –           | –           |
| Fusion                                            | –            | –            | –           | 11,8        |
| Investeringar                                     | 1,8          | 2,1          | 1,1         | 0,8         |
| Avyttringar och utrangeringar                     | –0,9         | –0,3         | –0,3        | –0,3        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>51,4</b>  | <b>30,5</b>  | <b>13,1</b> | <b>12,3</b> |
| Ingående avskrivningar                            | –20,4        | –17,7        | –8,4        | –           |
| Ingående anskaffningsvärde Humlegården II och III | –13,8        | –            | –           | –           |
| Fusion                                            | –            | –            | –           | –7,1        |
| Avyttringar och utrangeringar                     | 0,9          | 0,3          | 0,2         | 0,3         |
| Årets avskrivningar                               | –4,3         | –3,0         | –1,6        | –1,6        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                     | <b>–37,6</b> | <b>–20,4</b> | <b>–9,8</b> | <b>–8,4</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                            | <b>13,8</b>  | <b>10,1</b>  | <b>3,3</b>  | <b>3,9</b>  |

## 14 Andelar i koncernföretag

| mkr                                 | Moderbolag     |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde          | 1 451,3        | 1 469,8        |
| Förvärv                             | 3 978,1        | –              |
| Fusion                              | –              | –8,2           |
| Likvidation av koncernföretag       | –              | –10,3          |
| Aktieägartillskott                  | 10,0           | –              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>   | <b>5 439,4</b> | <b>1 451,3</b> |
| Ingående uppskrivningar             | 376,1          | 376,1          |
| <b>Utgående uppskrivningar</b>      | <b>376,1</b>   | <b>376,1</b>   |
| Ingående nedskrivningar             | –14,2          | –25,2          |
| Under året återförda nedskrivningar | –              | 11,0           |
| <b>Utgående nedskrivningar</b>      | <b>–14,2</b>   | <b>–14,2</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>              | <b>5 801,3</b> | <b>1 813,2</b> |

| Moderbolagets direktägda koncernföretag | Org. nr     | Säte      | Antal andelar | Kapitalandel, % | Redovisat värde, mkr |                |
|-----------------------------------------|-------------|-----------|---------------|-----------------|----------------------|----------------|
|                                         |             |           |               |                 | 2016-12-31           | 2015-12-31     |
| Apelsinen 4 Fastighets AB               | 556983-7502 | Stockholm | 50 000        | 100             | 109,9                | –              |
| Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6       | 556769-6132 | Stockholm | 100 000       | 100             | 244,5                | 244,5          |
| Fastighets AB Cirkusstenen Holding      | 556891-5481 | Stockholm | 50 000        | 100             | 50,5                 | 40,6           |
| Fastighets AB Citygården                | 556053-5253 | Stockholm | 12 674 016    | 100             | 474,7                | 474,7          |
| Fastighets AB Kungsbrunnen              | 556683-3835 | Stockholm | 1 000         | 100             | 137,9                | 137,9          |
| Fastighets AB NMT                       | 556738-3509 | Stockholm | 1 000         | 100             | 11,2                 | 11,2           |
| Fastighets AB Nystenen                  | 556673-5790 | Stockholm | 1 000         | 100             | 113,6                | 113,6          |
| Fastighets AB Riny                      | 556683-3819 | Stockholm | 1 000         | 100             | 187,9                | 187,9          |
| Fastighets AB Styrpinnen                | 556738-4036 | Stockholm | 1 000         | 100             | 470,8                | 470,8          |
| Humlegården Holding II AB               | 556682-1178 | Stockholm | 616 274       | 100             | 2 936,8              | –              |
| Humlegården Holding III AB              | 556682-1186 | Stockholm | 616 274       | 100             | 931,5                | –              |
| Humlegården Slottsbacken AB             | 556683-3850 | Stockholm | 1 000         | 100             | 132,0                | 132,0          |
| Riddaren City AB                        | 559088-2550 | Stockholm | 500           | 100             | 0,1                  | –              |
| <b>Totalt</b>                           |             |           |               |                 | <b>5 801,3</b>       | <b>1 813,2</b> |

Fortsättning **Not 14**

| Moderbolagets indirektägda koncernföretag | Org. nr     | Säte      |
|-------------------------------------------|-------------|-----------|
| Blasieholmen 24 AB                        | 556883-9105 | Stockholm |
| Cirkusängen Komplementär AB               | 556892-6066 | Stockholm |
| Erlandsson International AB               | 556255-1415 | 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 Hagaindustri                | 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 Månjärden                   | 556605-0729 | Stockholm |
| Fastighets AB Pärnet 6                    | 556822-2482 | Stockholm |
| Fastighets AB SH 9                        | 556667-2621 | Stockholm |
| Fastighets AB Solna Ugnator               | 556660-5498 | Stockholm |
| Fastighets AB Solnaaprikosen 3 Holding    | 556891-5440 | Stockholm |
| Fastighets AB Solnasmulttrönet 2 Holding  | 556891-5424 | Stockholm |

| Moderbolagets indirektägda koncernföretag | Org. nr     | Säte      |
|-------------------------------------------|-------------|-----------|
| Fastighets AB Stenhöga Ettan              | 556994-3730 | Stockholm |
| Fastighets AB Stenhöga Tvåan              | 556994-3722 | Stockholm |
| Fastighets AB Stenhöga Trean              | 556994-3755 | Stockholm |
| Fastighets AB Stenhöga Fyran              | 556994-3748 | Stockholm |
| Fastighets AB Stockholm EBR               | 556070-6433 | Stockholm |
| Fastighets AB Volund 11                   | 556868-2529 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB        | 916628-5289 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Underhill AB            | 556933-0938 | Stockholm |
| Gelbfyren AB                              | 556788-7087 | Stockholm |
| Hagalunds Fastighets AB                   | 556421-3055 | Stockholm |
| Humlegården Kungsholmen AB                | 556398-3765 | Stockholm |
| Humlegården AB                            | 556994-3771 | Stockholm |
| Kommanditbolaget Cirkusängen              | 969715-5902 | Stockholm |
| Mjölnerfyran AB                           | 556788-6998 | Stockholm |
| Pärnet 8 Fastighets AB                    | 556807-6508 | Stockholm |
| Riddaren Bostäder AB                      | 559088-2667 | Stockholm |
| Ugnesjuan AB                              | 556788-7012 | Stockholm |
| Ugnetrean AB                              | 556788-7004 | Stockholm |
| Volund 6 och 7 Fastighets AB              | 556104-7902 | Stockholm |

**15** Fordringar hos koncernföretag

| mkr                     | Moderbolag     |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
| Ingående balans         | 2 256,2        | 2 256,2        |
| Tillkommande fordringar | 5 108,5        | –              |
| Reglerade fordringar    | –4 734,2       | –              |
| <b>Utgående balans</b>  | <b>2 630,5</b> | <b>2 256,2</b> |

**16** Hyres- och kundfordringar

| mkr                               | Koncern     |            | Moderbolag  |            |
|-----------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                                   | 2016-12-31  | 2015-12-31 | 2016-12-31  | 2015-12-31 |
| Ej förfallna                      | 19,1        | 0,9        | 3,2         | –          |
| Förfallna upp till 30 dagar       | 13,6        | 4,4        | 9,5         | 3,9        |
| Förfallna 31–360 dagar            | 1,4         | 2,3        | 1,0         | 1,7        |
| Förfallna mer än 360 dagar        | 7,5         | 6,8        | –           | –          |
| Reserverade osäkra kundfordringar | –6,9        | –5,0       | –           | –          |
| <b>Totalt</b>                     | <b>34,7</b> | <b>9,4</b> | <b>13,7</b> | <b>5,6</b> |

Angående kreditrisk se not 22.

**17** Övriga fordringar

| mkr               | Koncern      |             | Moderbolag |            |
|-------------------|--------------|-------------|------------|------------|
|                   | 2016-12-31   | 2015-12-31  | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Momsfordran       | 75,0         | 40,1        | –          | –          |
| Övriga fordringar | 32,4         | 5,4         | 8,0        | 5,0        |
| <b>Totalt</b>     | <b>107,4</b> | <b>45,5</b> | <b>8,0</b> | <b>5,0</b> |

**18** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| mkr                                                 | Koncern     |             | Moderbolag |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|
|                                                     | 2016-12-31  | 2015-12-31  | 2016-12-31 | 2015-12-31  |
| Förutbetalda hyresutgifter                          | 0,2         | 1,8         | 0,2        | 1,8         |
| Upplupna hyror och avgifter                         | 23,0        | 6,7         | –          | 0,1         |
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 1,5         | 0,5         | 0,1        | 0,1         |
| Förutbetalda bankavgifter                           | –           | 2,2         | –          | 2,2         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7,5         | 9,1         | 2,2        | 9,2         |
| <b>Totalt</b>                                       | <b>32,2</b> | <b>20,3</b> | <b>2,5</b> | <b>13,4</b> |

**19** Eget kapital

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Antal aktier uppgår till 616 274 och aktiens kvotvärde är 1 SEK.

**Upplysningar om kapital och kapitalstruktur**

Enligt ägardirektivet ska verksamheten bedrivas aktsamt och över en konjunkturykel ge avkastning på substansvärdet på 8 procent per år. Avkastning ska återinvesteras för att nå mål, det vill säga ingen utdelning ska ske. 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. Finanspolicyen siktar på en belåningsgrad om 45–55 procent.

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

## 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 ömsidiga försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti. Den viktade genomsnittliga löptiden på förpliktelsen är 22 år.

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. Från 2014 har koncernen valt att övergå till att tillämpa långsiktig marknadsförväntad inflation istället för Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.

| Aktuella antaganden <sup>1)</sup><br>Procent | Koncern |      |
|----------------------------------------------|---------|------|
|                                              | 2016    | 2015 |
| Diskonteringsränta                           | 2,3     | 2,9  |
| Löneökning                                   | 3,0     | 2,2  |
| Inkomstbasbelopp                             | 3,0     | 3,0  |
| Inflation                                    | 1,6     | 1,6  |
| Avgångsintensitet                            | 5,0     | 5,0  |

<sup>1)</sup> Antagandena som redovisas för 2016 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2016-12-31 medan antagandena för 2015 används för att beräkna 2015 års pensionskostnad.

| Känslighetsanalys som visar inverkan på<br>förpliktelsens nuvärde<br>mkr | Koncern |      |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|------|
|                                                                          | 2016    | 2015 |
| Diskonteringsränta -0,5 procentenheter                                   | 10,6    | 7,2  |
| Diskonteringsränta +0,5 procentenheter                                   | -9,1    | -6,2 |
| Löneökning -0,5 procentenheter                                           | -4,6    | -2,8 |
| Löneökning +0,5 procentenheter                                           | 5,0     | 3,2  |
| Inflation -0,5 procentenheter                                            | -6,1    | -4,4 |
| Inflation +0,5 procentenheter                                            | 6,7     | 4,9  |
| Livslängd -1 år                                                          | -3,5    | -2,4 |
| Livslängd +1 år                                                          | 3,5     | 2,4  |

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 den 31 december 2016. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

| Utveckling av förpliktelsens nuvärde<br>mkr      | Koncern      |             |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|
|                                                  | 2016-12-31   | 2015-12-31  |
| Förpliktelsens nuvärde vid periodens början      | 72,4         | 67,7        |
| Förmåner intjänade under perioden                | 4,1          | 3,9         |
| Pensionsutbetalningar <sup>1)</sup>              | -1,4         | -1,2        |
| Ränta                                            | 2,1          | 1,8         |
| Aktuariella vinster(-)/förluster(+)              | 24,2         | 0,2         |
| <b>Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut</b> | <b>101,4</b> | <b>72,4</b> |

<sup>1)</sup> Budgeterade pensionsutbetalningar för 2017 uppgår till 1,2 mkr.

| Belopp redovisade i resultaträkning och<br>övrigt totalresultat<br>mkr | Koncern      |             |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
|                                                                        | 2016         | 2015        |
| Förmåner intjänade under perioden <sup>2)</sup>                        | -4,1         | -3,9        |
| Räntekostnad                                                           | -2,1         | -1,8        |
| <b>Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen</b>                   | <b>-6,2</b>  | <b>-5,7</b> |
| Aktuariell vinst(-)/förlust(+) redovisad i övrigt<br>totalresultat     | -18,8        | -0,1        |
| <b>Pensionskostnad redovisad i totalresultatet</b>                     | <b>-25,0</b> | <b>-5,8</b> |

<sup>2)</sup> Redovisas på raderna för fastighetskostnader, externa förvaltningskostnader och central administration.

## 21 Uppskjuten skatt

Redovisad uppskjuten skatteskuld är beräknad på aktuell gällande nominell skattesats, för närvarande 22 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället på tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt som ej är redovisad i balansräkningen på grund av att fastigheterna har förvärvats genom så kallade tillgångsförvärv uppgår till 1 112,9 mkr (591,1).

Skattemässiga underskottsavdrag beräknas till 26,3 mkr (41,3) per 2016-12-31 vilket är underlaget till redovisad uppskjuten skatt för skattemässiga underskott. Redovisad uppskjuten skatt i resultaträkningen framgår av not 11.

| Uppskjuten skatteskuld<br>mkr | Koncern        |              | Moderbolag  |             |
|-------------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
|                               | 2016-12-31     | 2015-12-31   | 2016-12-31  | 2015-12-31  |
| Förvaltningsfastigheter       | 1 395,9        | 409,8        | -           | -           |
| Räntederivat                  | -83,6          | -29,9        | -           | -           |
| Pensionsavsättningar          | -11,9          | -6,5         | -           | -           |
| Skattemässiga underskott      | -5,8           | -9,7         | -0,2        | -0,8        |
| <b>Totalt</b>                 | <b>1 294,6</b> | <b>363,7</b> | <b>-0,2</b> | <b>-0,8</b> |

| Förändring av<br>uppskjuten skatteskuld<br>mkr         | Koncern        |              | Moderbolag  |             |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
|                                                        | 2016           | 2015         | 2016        | 2015        |
| Ingående balans                                        | 363,7          | 210,8        | -0,8        | -0,1        |
| Ingående balans<br>Humlegården II och III              | 544,2          | -            | -           | -           |
| Uppskjuten skatt<br>redovisad i resultat-<br>räkningen | 392,0          | 152,9        | 0,6         | -0,7        |
| Uppskjuten skatt<br>redovisad i totalresultatet        | -5,3           | 0,0          | -           | -           |
| <b>Utgående balans</b>                                 | <b>1 294,6</b> | <b>363,7</b> | <b>-0,2</b> | <b>-0,8</b> |

## 22 Finansiering och finansiella risker

| Räntebärande skulder<br>mkr | Koncern        |                | Moderbolag     |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                             | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
| <i>Långfristiga skulder</i> |                |                |                |                |
| Banklån                     | 3 217,1        | 3 335,8        | 2 273,0        | 1 371,5        |
| <i>Kortfristiga skulder</i> |                |                |                |                |
| Banklån                     | 3 250,5        | –              | 630,0          | 81,6           |
| Certifikat                  | 1 402,2        | –              | 1 402,2        | –              |
| <b>Totalt</b>               | <b>7 869,8</b> | <b>3 335,8</b> | <b>4 305,2</b> | <b>1 453,1</b> |

### Finanspolicy och finansiella risker

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

- Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,0 år. Andelen låneförfall inom de kommande 12 månaderna får max uppgå till 35 procent.
- Belåningsgraden ska på koncernnivå vara i intervallet 45–55 procent.
- 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.

### Covenanter

Covenanter, det vill säga de villkor en låntagare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger och en belåningsgrad om maximalt 70 procent.

### 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 utnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter motsvara 100 procent av låneförfall inom 12 månader.

| Likviditetsreserv                                       | Koncern      |              | Moderbolag   |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                         | 2016-12-31   | 2015-12-31   | 2016-12-31   | 2015-12-31   |
| Obundna bankmedel                                       | 164,1        | 50,9         | 158,8        | 32,6         |
| Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)   | 100,0        | 70,0         | 100,0        | 70,0         |
| Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån) | 95,0         | 269,2        | 95,0         | 269,2        |
| <b>Totalt</b>                                           | <b>359,1</b> | <b>390,1</b> | <b>353,8</b> | <b>371,8</b> |

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 7 869,8 mkr (3 335,8). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan.

| Förfallostruktur                    | Koncern              |              |                    |                        |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|--------------------|------------------------|
|                                     | Kapitalbindning, mkr | Andel, %     | Räntebindning, mkr | Genomsnittlig ränta, % |
| Företagscertifikat                  | 1 402,2              | 17,8         | –                  | –                      |
| År 1                                | 3 250,5              | 41,3         | 2 878,2            | 4,7                    |
| År 2                                | 944,0                | 12,0         | –                  | –                      |
| År 3                                | 427,0                | 5,4          | 2 000,0            | 1,9                    |
| År 4                                | 546,7                | 6,9          | 2 000,0            | 1,8                    |
| År 5 eller senare                   | 1 307,8              | 16,6         | 1 000,0            | 1,9                    |
| Förutbetalda finansieringskostnader | –8,4                 | –            | –8,4               | –                      |
| <b>Totalt</b>                       | <b>7 869,8</b>       | <b>100,0</b> | <b>7 869,8</b>     | <b>2,9</b>             |

### Ränterisk

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

Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 5 000 mkr (2 500) och ett redovisat värde om –380,1 mkr (–135,9). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (4,3) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 9 mkr (2), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

### Kredit- och motpartsrisk

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

### Kommersiell kreditrisk

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

### Finansiell kredit- och motpartsrisk

För att minska kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal under International Swaps and Derivatives- Association (ISDA) master netting avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden skall regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i rapport över finansiell ställning. Detta beror på att kvittning enligt ISDA-avtalen endast är tillåten om motparten eller koncernen inte kan reglera sina åtaganden. Därtill är det inte heller motpartens eller koncernens avsikt att reglera mellanhavanden på nettobasis eller vid samma tidpunkt. Bolaget varken ställer eller tar emot säkerheter för motpartsrisiker i derivatavtal.

Fortsättning **Not 22****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. Redovisat värde för de räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2016 till 7 869,8 mkr (3 335,8). Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos, vilket innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan observeras på marknaden och som därför tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

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

**23 Derivat****Förfallostruktur  
– derivat**

Koncern

| Förfall under     | Nominellt<br>belopp, mkr | Orealiserad värde-<br>förändring, mkr | Genomsnittlig<br>ränta, % |
|-------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| År 1              | –                        | –                                     | –                         |
| År 2              | –                        | –                                     | –                         |
| År 3              | –                        | –                                     | –                         |
| År 4              | 2 000                    | –140,3                                | 1,9                       |
| År 5 eller senare | 3 000                    | –239,8                                | 1,8                       |
| <b>Totalt</b>     | <b>5 000</b>             | <b>–380,1</b>                         | <b>1,9</b>                |

**Verkligt värde för finansiella instrument**

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som alltså inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för optionsvärdering där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

**24 Finansiella instrument**

| mkr                       | Koncern                  |              |                                                                                  |              |                |                |
|---------------------------|--------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
|                           | Kund- och lånefordringar |              | Finansiella tillgångar/skulder värde-<br>rade till verkligt värde via resultatet |              | Övriga skulder |                |
|                           | 2016-12-31               | 2015-12-31   | 2016-12-31                                                                       | 2015-12-31   | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
| <b>Tillgångar</b>         |                          |              |                                                                                  |              |                |                |
| Hyses- och kundfordringar | 34,7                     | 9,4          | –                                                                                | –            | –              | –              |
| Övriga fordringar         | 94,5                     | 45,5         | –                                                                                | –            | –              | –              |
| Likvida medel             | 164,1                    | 50,9         | –                                                                                | –            | –              | –              |
| <b>Skulder</b>            |                          |              |                                                                                  |              |                |                |
| Räntebärande skulder      | –                        | –            | –                                                                                | –            | 7 869,8        | 3 335,8        |
| Räntederivat              | –                        | –            | 380,1                                                                            | 135,9        | –              | –              |
| Leverantörsskulder        | –                        | –            | –                                                                                | –            | 55,6           | 31,8           |
| Övriga skulder            | –                        | –            | –                                                                                | –            | 16,4           | 8,7            |
| <b>Totalt</b>             | <b>293,3</b>             | <b>105,8</b> | <b>380,1</b>                                                                     | <b>135,9</b> | <b>7 941,8</b> | <b>3 376,3</b> |

**Likviditetsflöde – Finansiella skulder**

| 2016-12-31<br>Förfall under         | Koncern                                     |                           |                                 |                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|
|                                     | Räntebärande<br>skulder inkl räntor         | Ränte-<br>derivat         | Leverantörs-<br>skulder         | Övriga<br>skulder         |
| År 1                                | 4 782,6                                     | 123,0                     | 55,6                            | 16,4                      |
| År 2                                | 973,6                                       | 123,2                     | –                               | –                         |
| År 3                                | 451,9                                       | 123,2                     | –                               | –                         |
| År 4                                | 569,8                                       | 106,4                     | –                               | –                         |
| År 5 eller senare                   | 1 320,7                                     | 147,9                     | –                               | –                         |
| <b>Totalt</b>                       | <b>8 098,7</b>                              | <b>623,8</b>              | <b>55,6</b>                     | <b>16,4</b>               |
| <b>2015-12-31<br/>Förfall under</b> | <b>Räntebärande<br/>skulder inkl räntor</b> | <b>Ränte-<br/>derivat</b> | <b>Leverantörs-<br/>skulder</b> | <b>Övriga<br/>skulder</b> |
| År 1                                | 1 750,9                                     | 58,0                      | 31,8                            | 8,7                       |
| År 2                                | 3 101,6                                     | 61,5                      | –                               | –                         |
| År 3                                | –                                           | 61,6                      | –                               | –                         |
| År 4                                | –                                           | 61,6                      | –                               | –                         |
| År 5 eller senare                   | –                                           | 127,2                     | –                               | –                         |
| <b>Totalt</b>                       | <b>4 852,4</b>                              | <b>369,9</b>              | <b>31,8</b>                     | <b>8,7</b>                |

## 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| mkr                        | Koncern      |              | Moderbolag  |             |
|----------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
|                            | 2016-12-31   | 2015-12-31   | 2016-12-31  | 2015-12-31  |
| Förutbetalda hyresintäkter | 220,0        | 68,0         | –           | –           |
| Upplupna driftskostnader   | 6,5          | 2,4          | –           | –           |
| Upplupna personalkostnader | 16,2         | 18,1         | 16,2        | 18,1        |
| Upplupna räntekostnader    | 21,1         | 8,4          | 12,4        | 7,5         |
| Övriga poster              | 41,0         | 16,5         | 4,2         | 4,3         |
| <b>Totalt</b>              | <b>304,8</b> | <b>113,4</b> | <b>32,8</b> | <b>29,9</b> |

## 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Ställda säkerheter<br>mkr                                     | Koncern        |                | Moderbolag     |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                               | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
| <i>För egna skulder</i>                                       |                |                |                |                |
| Fastighetsinteckningar                                        | 6 476,0        | 3 346,7        | Inga           | Inga           |
| Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar | –              | –              | 2 771,1        | –              |
| Aktier i dotterbolag                                          | –              | 3 643,8        | –              | 1 813,2        |
| Pantsatta reversfordringar                                    | –              | 662,3          | –              | 662,3          |
| <i>Övriga ställda säkerheter</i>                              |                |                |                |                |
| Övriga ställda säkerheter                                     | Inga           | Inga           | Inga           | Inga           |
| <b>Totalt</b>                                                 | <b>6 476,0</b> | <b>7 652,8</b> | <b>2 771,1</b> | <b>2 475,5</b> |

| Eventalförpliktelser<br>mkr | Koncern    |            | Moderbolag |            |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                             | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Garantiåtagande, PRI        | 0,9        | 0,9        | 0,9        | 0,9        |

## 27 Upplysningar till kassaflödesrapport

| Ej kassaflödespåverkande poster<br>mkr | Koncern    |            | Moderbolag |            |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                        | 2016       | 2015       | 2016       | 2015       |
| Avskrivningar                          | 4,3        | 2,9        | 1,7        | 2,9        |
| Avsättningar till pensionsskulder      | 4,1        | 2,9        | 2,6        | 2,9        |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | –          | –2,3       | –          | –0,2       |
| <b>Totalt</b>                          | <b>8,4</b> | <b>3,5</b> | <b>4,3</b> | <b>5,6</b> |

| Förvärv av fastigheter via dotterbolag                  | Koncern       |            |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------|
|                                                         | 2016-12-31    | 2015-12-31 |
| <i>Identifierbara förvärvade tillgångar och skulder</i> |               |            |
| Förvaltningsfastigheter                                 | 311,5         | –          |
| Rörelsefordringar                                       | 0,2           | –          |
| Likvida medel                                           | 12,3          | –          |
| Rörelseskulder                                          | –6,9          | –          |
| Lån                                                     | –190,6        | –          |
| <b>Netto tillgångar och skulder</b>                     | <b>126,5</b>  | <b>–</b>   |
| Köpeskilling aktier                                     | –126,5        | –          |
| Ej betald/återbetald köpeskilling                       | –4,2          | –          |
| Erlagd likvid återbetalning av lån                      | –190,6        | –          |
| Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten       | 12,3          | –          |
| <b>Påverkan på likvida medel från förvärvade bolag</b>  | <b>–309,0</b> | <b>–</b>   |

## 28 Transaktioner med närstående

|                     |                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Moderbolagets ägare | Moderbolagets ägare består av 19 Länsförsäkringsbolag samt LF Sak AB där den största ägaren innehar 16 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 7.                                                                                            |
| Företagsledning     | Företagsledningen anses som närstående. Ersättningar till företagsledningen framgår av not 7.                                                                                                           |
| Dotterbolag         | Transaktioner framgår av tabellen nedan.                                                                                                                                                                |

| Transaktioner och mellanhavande mellan moderbolaget och andra koncernbolag<br>mkr | Moderbolag |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
|                                                                                   | 2016       | 2015    |
| Försäljning till dotterbolag                                                      | 96,3       | 79,5    |
| Inköp från dotterbolag                                                            | –6,6       | –23,7   |
| Ränteintäkter från dotterbolag                                                    | 63,8       | 42,1    |
| Räntekostnader från dotterbolag                                                   | –38,8      | –34,3   |
| Fordringar på dotterbolag                                                         | 6 539,0    | 2 365,1 |
| Skulder till dotterbolag                                                          | 3 057,9    | 1 500,9 |

## 29 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

## 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Överkursfond                                                        | 327 311 310          |
| Balanserad vinst                                                    | 4 365 375 940        |
| Årets resultat                                                      | –1 769 165           |
| <b>Summa</b>                                                        | <b>4 690 918 085</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr): |                      |
| I ny räkning överförs                                               | 4 690 918 085        |
| <b>Summa</b>                                                        | <b>4 690 918 085</b> |

## Årsredovisningens undertecknande

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

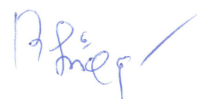
Stockholm den 9 mars 2017



Tomas Eriksson  
Ordförande



Anders Grånäs  
Styrelseledamot



Bengt-Erik Lindgren  
Styrelseledamot



Peter Lindgren  
Styrelseledamot



Sören Schelander  
Styrelseledamot



Anneli Jansson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2017



Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–77 i detta dokument.

Enligt min 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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–49 och 80–98. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt 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 jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 10 mars 2017



Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

# Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen syftar till att skapa förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för ägarna genom en god riskkontroll och företagskultur. Grunden för bolagsstyrningen i Humlegården utgörs, förutom av tillämpliga lagar, av bolagsordningen, konsortialavtal och ägardirektiv. Dessutom finns ett antal styrdokument såsom styrelsens arbetsordning, policydokument, tydliga mål och strategier.

## Koncernstruktur

Under 2015 pågick ett arbete med att slå ihop de tre koncernerna Humlegården Holding I-III AB till en och samma koncern. Den nya koncernen med 49 dotterbolag blev klar 1 januari 2016. Vid årsstämman 2016 bytte moderbolaget namn till Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202.

## Ägande

Bolaget ägs av 19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak Försäkrings AB. Sistnämnda bolag är ett dotterbolag till Länsförsäkringar AB (publ). Länsförsäkringar AB ägs gemensamt av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. Se sidan 95 för en fullständig ägarförteckning.

## Ägardirektiv

Ägarna till bolaget har formulerat ägardirektiv som kan sammanfattas enligt nedan.

1. Humlegården ska äga, förvalta och utveckla egna fastigheter.
2. Beståndet ska finnas i attraktiva kontorslägen i Stockholm.
  - a. Tyngdpunkt på kontorsfastigheter – från tid till annan andra fastighetstillgångar, som stödjer kontorsfastigheterna.
3. Verksamheten ska drivas aktsamt, innehavet är långsiktigt (minst 10 år).
  - a. Över en konjunkturcykel ska verksamheten ge en avkastning på substansvärde om 8 procent per år.
4. Ska verka för hållbarhet.
5. Humlegården ska vara ett långsiktigt innehav och verka som börsnoterat i syfte att
  - a. Bygga varumärke
  - b. Ha alternativ till bankfinansiering
  - c. Ha möjlighet till benchmark.

## Årsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 13 april 2016 hölls årsstämma i Stockholm. Årsstämma 2017 kommer att hållas 5 april 2017.

## Valberedning

Valberedningen representerar bolagets ägare och föreslår ordförande vid årsstämman samt nominerar styrelseledamöter, styrelsens ordförande och revisorer. Valberedningen föreslår även arvoden och annan ersättning till styrelseledamöterna och revisorerna. 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.

## Styrelsen

Styrelsen består av sex ledamöter valda på två år. Vd ingår inte i styrelsen. Från och med årsstämman 2016 till och med årsstämman 2017 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Cecilia Ardröm, Anders Grånäs, Peter Lindgren, Bengt-Erik Lindgren och Sören Schelander. Cecilia Ardröm avgick ur styrelsen i december 2016. Styrelsens sekreterare är en bolagsjurist från Länsförsäkringar AB.

## 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. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen av styrelsens arbete.

## Styrelseåret 2016

Under 2016 höll styrelsen 15 sammanträden och fattade ett mindre antal beslut per capsulam.

## Ersättningsutskott

Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar vds ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Tomas Eriksson och Peter Lindgren.

## Verkställande direktör och ledningsgrupp

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. Under 2016 bestod ledningsgruppen av vd, ekonomi- och finanschef, två fastighetschefer, chef Investering och Utveckling, chef Teknisk förvaltning, arkitektchef, hållbarhetschef och HR-chef. Marknad- och kommunikationschef har ingått i ledningsgruppen sedan augusti 2016. Arkitektchef har varit vakant under hösten 2016.

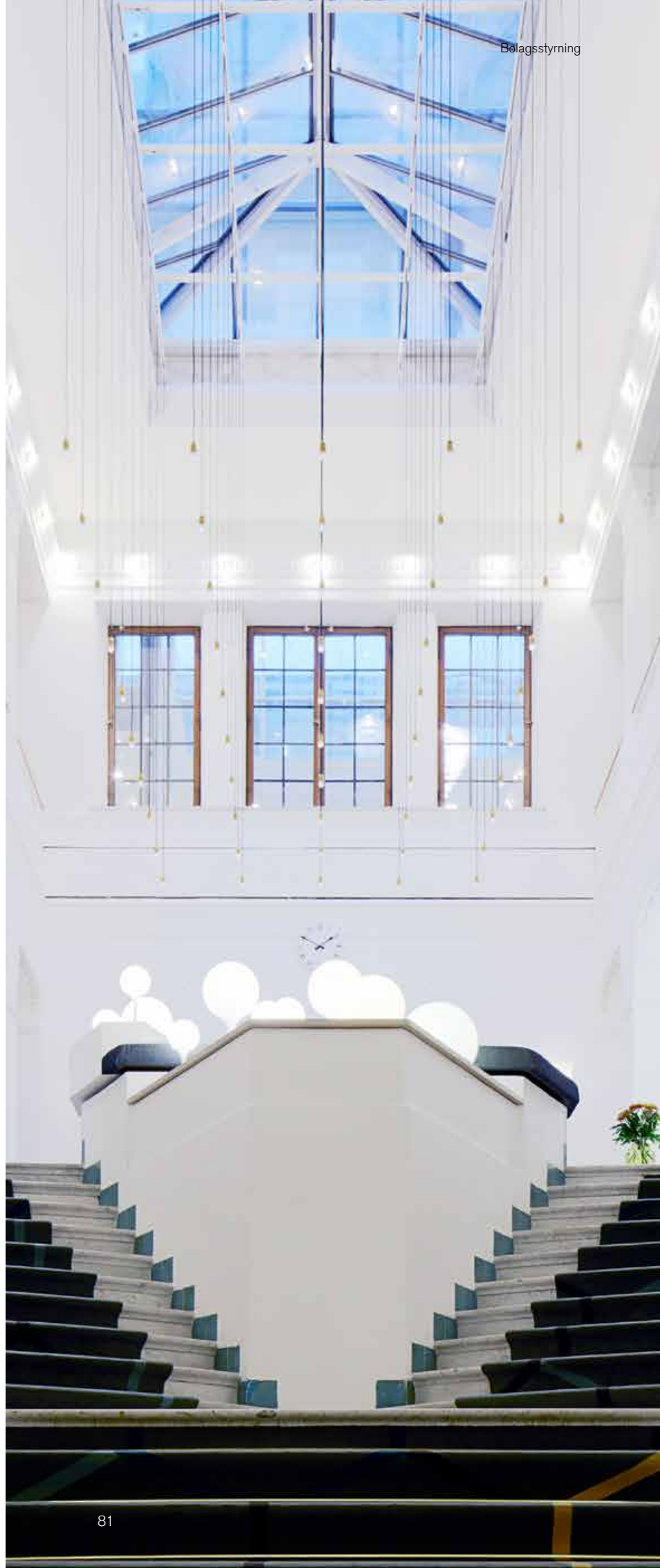
## Revisorer

Vid årsstämman 2015 valdes auktoriserade revisorn Peter Dahllöf från KPMG till bolagets revisor för tiden intill årsstämman 2018.

**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.

Bolagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, attestering, finanspolicy etc. som alla syftar till ansvarsfördelning och effektivare hantering av verksamhetens risker. Bolaget gör årligen en genomgång av de risker som bolaget står inför. Risker identifieras och hanteras vidare även i affärsplane- och budgetprocessen.



# Företagsledning



## Anna-Karin Hag

Född 1973

*CFO, anställd sedan 2015*

**Utbildning:** Ekonomie magister, Stockholms universitet.



## Anneli Jansson

Född 1974

*Verkställande direktör, anställd sedan 2016*

**Utbildning:** Civilingenjör, KTH.

**Övriga engagemang:** Styrelseledamot: RICS Sverige.



## Rebecka Yrlid

Född 1973

*Projektschef/ Hållbarhetschef, anställd sedan 2008*

**Utbildning:** Civilingenjör Väg och vatten, KTH. Civilingenjörsprogrammet del 1 och 2, Handelshögskolan Stockholm. Sustainable Urban Systems, KTH Executive School.

**Övriga engagemang:** Humlegårdens representant i expertgruppen "Forum för hållbara fastigheter"



## Maria Lidström

Född 1972

*Chef Investering och Utveckling, anställd sedan 2010.*

**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten, LuTH. Executive Leadership Program, Handelshögskolan.



## David Johansson ↑

Född 1972

*Fastighetschef, anställd sedan 2005*

**Utbildning:** Civilingenjör Väg och vatten, KTH. Civilingenjörsprogrammet och Executive Management Program, Handelshögskolan Stockholm.

**Övriga engagemang:** Styrelseordförande: Haga-staden Fastighetsägare. Styrelseledamot: Korsbol Invest AB.



## Peter Lind

Född 1970

*Fastighetschef, anställd sedan 2003*

**Utbildning:** Fastighets-ekonomi. Byggnads-administration, KTH. Ingenjörsexamen, KTH. Stanford Executive Program (SEP) vid Stanford Business School, USA.



## Marie Edling

Född 1971

*HR-chef, anställd sedan 2015*

**Utbildning:** Personalvetarlinjen, Stockholms universitet.



## ↑ Per Rosén

Född 1961

*Chef Drift och Teknik, anställd sedan 1996*

**Utbildning:** Drifttekniker, Högskolan Västerås. Sjöingenjör, KTH.



## Madeleine Castenvik Holt

Född 1981

*Marknad- och kommunikationschef, anställd sedan 2016*

**Utbildning:** Kandidatexamen Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Väst. Informationsproduktion, Göteborgs universitet.

# Styrelse



## Tomas Eriksson

Född 1960

Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.

Vd Länsförsäkringar Jämtland AB.

**Utbildning:** Marknadsekonom.

**Övriga engagemang:** Styrelseordförande: Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag, SkiAB Invest AB, Logen 6 Fastighets AB, Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot: Länsförsäkringar Norr Holding AB



## Anders Grånäs

Född 1966

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2014.

Vd Dalarnas Försäkringsbolag.

**Utbildning:** Civilingenjör i teknisk fysik, Uppsala universitet, MBA Stanford University.

**Övriga engagemang:** Styrelseledamot: Länsförsäkringar Bank AB, Länsförsäkringar Secondary PE Investments S.A, Lansa Fastigheter AB.



## Bengt-Erik Lindgren

Född 1950

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2015. Tidigare vice vd Swedbank.

**Utbildning:** Högskoleekonom.

**Övriga engagemang:** Styrelseordförande: Länsförsäkringar Bergslagen.

Vice ordförande: Prevas AB. Styrelseledamot: Länsförsäkringar Bank AB, Nordanå Trä AB, Lansa Fastigheter AB.



## Cecilia Ardström ↑

Född 1965

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2012. Avgick i december 2016.



## Peter Lindgren ↑

Född 1959

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2012.

Egen konsultverksamhet.

**Utbildning:** Civilekonom Örebro universitet.

**Övriga engagemang:**

Styrelseordförande: Länsförsäkringar Östgöta, Developing Design Sweden AB. Styrelseledamot: Länsförsäkringar Bank AB, Ryssnäs AB, FemSju AB.



## Sören Schelander

Född 1965

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2015. Vd Länsförsäkringar Älvsborg.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Övriga engagemang:**

Vice ordförande: Gothia Science Park AB. Styrelseledamot: Länsförsäkringar Älvsborg, Länsförsäkringar Bank AB och Skaraborgs Invest AB.

# Hållbarhetsstyrning

## Intressentdialog och väsentlighetsanalys enligt GRI

För att få en djupare förståelse kring hur våra intressenter ser på ämnet hållbarhet och vilka förväntningar de har på Humlegården, genomfördes under våren och försommaren 2016 en intressentdialog som mynnade ut i en väsentlighetsanalys enligt GRI. Arbetet har stöttats av en tredje part, Hallvarsson & Halvarsson.

Avsikten med initiativet var att förbereda inför Humlegårdens GRI-rapportering, som är en del av hållbarhetsredovisningen. Övergripande har det gjorts en inventering, en intern och en extern intressentdialog samt en prioritering. Resultatet har validerats och legat till grund för urval av indikatorer att rapportera på inom GRI-ramverket.

### Intressentdialog

I den inledande fasen av arbetet med intressentdialogen genomfördes intervjuer med företagsledningen, utförda och sammanställda av Humlegårdens hållbarhetschef Rebecka Yrlid. Samtliga deltagare blev tillfrågade om vilka hållbarhetsfrågor de ansåg viktigast för Humlegården.

En inledande workshop hölls med Humlegårdens interna arbetsgrupp som diskuterade verksamhetens värdekedja. En benchmark över branschens hållbarhetsarbete användes som utgångspunkt, där fyra av Humlegårdens konkurrenter ingick. Inventeringen var baserad på offentligt tillgänglig information. Värdekedjan och de frågor som kartlades låg till grund för framtagning av en intervjuguide med externa intressenter.

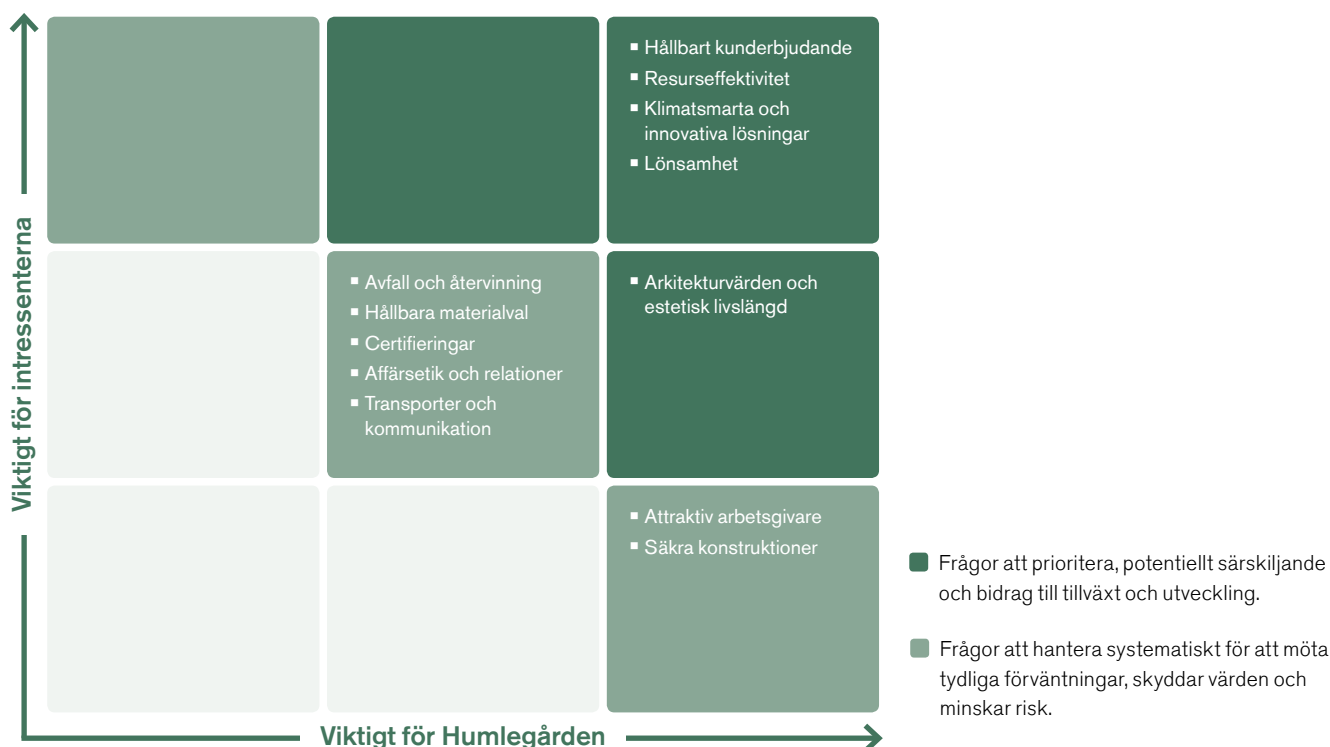
Humlegården valde därefter ut ett antal nyckelintressenter bland ägare, kunder och finansiärer. Intervjuer baserade på en intervjuguide bestående av öppna frågor genomfördes. Intervjuerna hölls i direkta möten eller per telefon och syftet var att ringa in intressenternas syn på hållbarhet och vilka förväntningar de har på Humlegården med koppling till väsentliga frågor. Intervjuerna syftade till att ge svar på hur väl intressenterna anser att Humlegården hanterar dessa frågor. Totalt genomfördes tio intervjuer, och samtliga intressenter besvarade samma frågor – utifrån sin relation till Humlegården; som ägare, kund eller finansiär.

### Väsentlighetsanalys

Resultatet från de interna och externa intressentdialogerna sammanställdes av Hallvarsson & Halvarsson och presenterades i en andra workshop där Humlegårdens företagsledning diskuterade och justerade väsentlighetsanalysen. Denna fastställde Humlegårdens mest väsentliga hållbarhetsfrågor och godkändes. De områden som lyftes som allra viktigast för Humlegården och dess hållbarhetsarbete presenteras nedan.

### Identifiering av G4-indikatorer och innehåll

Med utgångspunkt i utfallet av väsentlighetsanalysen matchades väsentliga frågor mot GRI:s aspekter och relevanta indikatorer. Indikatorerna har diskuterats med respektive ansvarig person i företagsledningen och inom övriga organisationen. Det har resulterat i ett urval som rapporteras i 2016 års redovisning, samt identifierat relevanta indikatorer att utveckla i rapporteringen över tid.



## Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Humlegårdens hållbarhetsstyrning presenteras nedan och innehåller förklaringar till varför olika hållbarhetsaspekter är väsentliga samt hur dessa hanteras och följs upp av organisationen. Humlegården hållbarhetsredovisar för första gången i

enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) G4, nivå Core. GRI-index presenteras på sidan 88. Hållbarhetsrapporten har inte granskats av revisorerna.

Tabellen nedan visar de aspekter som klassificerats som "högst prioriterade"

av både Humlegården och våra intressenter. På sidan 84 återfinns en processbeskrivning av den intressentdialog och väsentlighetsanalys som har genomförts under året.

| Väsentliga frågor                            | Varför är de väsentliga?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Uppföljning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hållbart kunderbjudande</b>               | Ett långsiktigt och värdeskapande hållbarhetsarbete blir allt viktigare och efterfrågas i större utsträckning av kunden. Som hyresvärd förväntas vi vara ett stöd för våra kunder i deras hållbarhetsarbete. Det hållbara kunderbjudandet omfattar alla perspektiv i kundrelationen och hela dess livscykel.<br>Nya lagar kring energikartläggning och hållbarhetsredovisning i kombination med överenskommelser på global nivå har ökat medvetenheten inom området och därmed också efterfrågan. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Under året upprättades vår första hållbarhetsredovisning. I samband med denna genomfördes en väsentlighetsanalys där det framkom att det finns en efterfrågan i form av fler initiativ inom ramen för det hållbara kunderbjudandet.</li> <li>Green Fingerprint, verktyget där kunderna kan följa sin elförbrukning, få tips på optimering och inspireras till beteendeförändring.</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Genom årlig NKI-mätning (Fastighetsbarometern).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Resurseffektivitet</b>                    | Att hantera resurser på ett effektivt sätt är en lönsamhetsfråga och kommer på lång sikt bli allt viktigare då exempelvis flera material är begränsade resurser.<br>Klimatförändringarna sätter nytt fokus på vattenanvändningen, då vi i samband med häftiga skyfall får stora problem med inträngande vatten, med risk för vattenskador i våra fastigheter som följd.                                                                                                                           | <p>Genom att arbeta med energieffektivisering minskar vi vårt CO<sub>2</sub>-avtryck och vår klimatpåverkan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Installation av snålspolande toaletter minskar vattenförbrukningen.</li> <li>Gröna tak skapar effekten av ett fördröjningsmagasin vid regn.</li> <li>"Sunda hus" alternativt "Byggvaru-bedömningen" används vid val av material i utvecklingsprojekt. Ambitionen är att denna process ska omfatta alla typer av projekt, även lokal-anpassningar.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Årliga mål avseende el- och värmeförbrukning.</li> <li>Certifiering genom exempelvis Miljöbyggnad och Breeam In-Use.</li> <li>Löpande uppföljning av avfallshandling i respektive fastighet.</li> <li>Under året har vi förberett för att kunna utveckla handlingen av avfall i samband med lokal-anpassningar.</li> <li>Löpande uppföljning av klimatpåverkan från servicebilar.</li> </ul> |
| <b>Klimatsmarta och innovativa lösningar</b> | För att nå goda resultat krävs ett nytänkande förhållningssätt. Därför vill vi skapa processer och verktyg som inspirerar våra kunder till ett mer medvetet agerande.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Vi skapar verktyg och initierar samarbeten som sträcker sig både över kort och lång sikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Utveckling av en ny version av Green Fingerprint.</li> <li>Samarbete med Umbilical Design med syfte att utveckla och testa en ny process för tekniköverföring från rymdsektorn till svensk byggindustri.</li> <li>Installation av solpaneler på ett hustak i innerstaden, ett projekt i samarbete med Fortum.</li> </ul>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mål för antalet användare av Green Fingerprint definieras inför 2017.</li> <li>Samarbetet med Umbilical Design resulterar i en rapport som skapar vägledning för framtida initiativ.</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |
| <b>Lönsamhet</b>                             | Humlegården ska ge en avkastning på substansvärdet på 8 procent mätt över en konjunkturcykel. Avkastningen ska uppnås med aktsamhet om risk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>För att ägarna ska få en avkastning utifrån vald risknivå finns ägardirektiv som säger att avkastningen ska uppgå till 8 procent på substansvärde över en konjunkturcykel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | För att säkerställa avkastningen på lång sikt definierar bolaget årligen mål på både kort och lång sikt. Målen är både finansiella och hållbarhetsmål. Detta för att man anser att även nöjda kunder och nöjda medarbetare bidrar till lönsamheten. Läs mer om Humlegårdens mål på sidan 15 ff.                                                                                                                                     |

| Väsentliga frågor                              | Varför är de väsentliga?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uppföljning                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arkitekturvärden och estetisk livslängd</b> | Humlegården arbetar för att både bevara och utveckla arkitekturen i våra fastigheter. Hög kvalitet i utförandet minskar förvaltningskostnaderna och behovet av framtida lokalanpassningar. Att förvalta och utveckla byggnader med ett ambitiöst arkitektoniskt perspektiv är stärkande för varumärket, för såväl fastighetsägaren som för kunden som hyr lokaler. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fastighetsplaner med tydliga riktlinjer för hur byggnaden förvaltas på bästa sätt.</li> <li>Stor vikt läggs vid valet av samarbetspartner i projekt.</li> <li>Initiativ såsom stadsvandringar i form av en audioguide berättar mer om fastigheternas historia med ambitionen att öka kunskapen bland såväl kunder som medarbetare.</li> </ul>                                                          | Ett bolagsövergripande mål avseende antalet föreläsningar inom arkitektur samt hållbarhet.                                                                                                                                                                                             |
| <b>Avfall och återvinning</b>                  | Vår verksamhet i form av lokalanpassningar och utvecklingsprojekt genererar en stor mängd avfall.                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Initiativ till samarbeten kring återvinning av material vid lokalanpassningar, exempelvis samarbetet med Tarkett kring återvinningsbara mattor.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Statistik från kontorsavfall.</li> <li>Statistik från avfallsentreprenören för samtliga utvecklingsprojekt.</li> </ul>                                                                                                                          |
| <b>Hållbart materialval</b>                    | Material är en av de stora resurserna vi använder som även påverkar hälsa och inomhusmiljön.                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Material som används ska vara miljöprövade och godkända för användning samt väljas utifrån ett långsiktigt perspektiv.</li> <li>Material i utvecklingsprojekt dokumenteras i miljödatas. Mängd och placering.</li> <li>Samarbeten med rymdindustrin för att möjliggöra användandet av cirkulära material.</li> </ul>                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Under året påbörjades en kartläggning med målsättning att teckna avtal för en gemensam miljödatas för alla våra projekt (även lokal-anpassningar och förvaltning)</li> <li>Avvikelsehantering av de material som inte fyller kraven.</li> </ul> |
| <b>Certifieringar</b>                          | Miljöcertifieringar är ett viktigt verktyg för att ständigt förbättra miljön för de som verkar i våra fastigheter. Breeam In-Use fokuserar till stor del på användaren genom att beakta ljus-, ljud, luft- och vattenkvalitet. Certifieringen är också en viktig del i vår dialog med långivare för grön finansiering.                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Humlegården har beslutat att samtliga utvecklingsprojekt ska byggas med högsta möjliga miljöklass för att det vi tillför staden ska hålla god kvalitet.</li> <li>Samtliga förvaltningsfastigheter ska certifieras enligt Breeam In-Use, byggnad och förvaltning.</li> <li>Fastigheter som kommer att påverkas av utvecklingsprojekt (såsom i Hagalund) certifieras i samband med projekten.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ett långsiktigt mål om att samtliga ägda fastigheter ska nå nivån "Very Good".</li> <li>Antal miljöcertifierade fastigheter följs upp årsvis.</li> <li>Antal miljöcertifierade kvadratmeter LOA följs upp årsvis.</li> </ul>                    |
| <b>Affärsetik och relationer</b>               | Samtliga intressenter ställer höga krav avseende etik och antikorruption. Att inte arbeta med dessa frågor är kopplat till stora ekonomiska risker men också en varumärkesrisk eftersom vi är en stor inköpare som ingår ett stort antal avtal varje år.                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bolagets uppförandekod utgår från våra värderingar och hur våra medarbetare förväntas agera i olika situationer.</li> <li>Vi har också varit med i framtagandet av en branschgemensam leverantörskod som introduceras under våren 2017.</li> <li>Samtliga avtal för lokalanpassningar och utvecklingsprojekt innehåller krav på miljö, kvalitet och arbetsmiljö.</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uppförandekod samt värderingarna diskuteras vid den årliga bolagskonferensen samt i samband med regelbundna chefsmöten.</li> <li>HR-chefen går igenom uppförandekod samt värderingar med alla nyanställda.</li> </ul>                           |

| Väsentliga frågor                  | Varför är de väsentliga?                                                                                                                                                                                                                  | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uppföljning                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Transport och kommunikation</b> | Det sker många transporter till och från våra fastigheter; dels under driftskedet men framför allt vid lokalanpassningar och under utvecklingsprojekt.                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cykelrum och omklädningsrum med dusch byggs för att möjliggöra ett mer hållbart resande till och från fastigheterna.</li> <li>▪ Humlegården erbjuder en kostnadsfri elbusslinje mellan St Eriksplan och Hagalund.</li> <li>▪ Tillsammans med andra fastighetsägare i Solna strand erbjuder vi möjligheten att pendla med en elbåt i linjetrafik mellan Solna strand och Stockholm city.</li> </ul>                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Löpande uppföljning av klimatpåverkan genererad av våra servicebilar.</li> <li>▪ Löpande uppföljning av antalet resenärer på elbusslinjen.</li> <li>▪ Breeam In-Use certifieringar där transporter följs upp.</li> </ul> |
| <b>Attraktiva arbetsgivare</b>     | Att ha goda arbetsvillkor, utvecklingsmöjligheter, hög trivsel och att ha förutsättningar för att kunna vara effektiv i sitt arbete är viktiga parametrar för att en medarbetare ska kunna prestera och trivas i sin roll på Humlegården. | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vi erbjuder utvecklingsmöjligheter.</li> <li>▪ Humlegården är ett värderingsstyrkt bolag.</li> <li>▪ Vi strävar efter att vara en jämställd arbetsplats.</li> <li>▪ Vi erbjuder tillsvidareanställningar, marknadsmässiga löner och flera attraktiva förmåner.</li> <li>▪ Nolltolerans mot diskriminering.</li> </ul>                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Årlig NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index).</li> <li>▪ Attraktiv Arbetsgivarindex.</li> <li>▪ Performance Management-samtal.</li> </ul>                                                                              |
| <b>Säkra konstruktioner</b>        | Förebyggande av olyckor i och kring våra fastigheter och projekt är en högt prioriterad fråga och nolltolerans i form av olyckor råder.                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Krisledning och krisplan finns upprättad inom organisationen som vem som helst får kontakta i händelse av kris.</li> <li>▪ Riskseminarium hålls för samtliga utvecklingsprojekt där en projekt-specifik riskanalys tas fram. För de största riskerna tas handlingsplaner fram och riskanalysen hålls uppdaterad.</li> <li>▪ I utvecklingsprojekt tas en second opinion fram av oberoende konstruktör för att säkra konstruktionerna innan produktion.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Genomgång och uppdatering av krisplanen varannat år.</li> <li>▪ Löpande uppdatering av riskanalysen i projekt.</li> </ul>                                                                                                |

# GRI-index

## GRI-index 2016, Core

| GRI-upplysning                                         | Beskrivning                                                                                    | Sida      |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Strategi och analys</b>                             |                                                                                                |           |
| G4-1                                                   | Kommentar från vd och ordförande                                                               | 6         |
| <b>Organisationsprofil</b>                             |                                                                                                |           |
| G4-3                                                   | Organisationens namn                                                                           | 50        |
| G4-4                                                   | Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster                                                | 50        |
| G4-5                                                   | Huvudkontorets lokalisering                                                                    | 50        |
| G4-6                                                   | Länder där bolaget är verksamt                                                                 | 50        |
| G4-7                                                   | Ägarstruktur och bolagsform                                                                    | 50        |
| G4-8                                                   | Marknader där bolaget är verksamt                                                              | 50        |
| G4-9                                                   | Bolagets storlek                                                                               | 50        |
| G4-10                                                  | Total personalstyrka                                                                           | 4, 22, 23 |
| G4-11                                                  | Procent av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal                                      | 23        |
| G4-12                                                  | Bolagets leverantörskedja                                                                      | 29        |
| G4-13                                                  | Större förändringar under redovisningsperioden                                                 | 50        |
| G4-14                                                  | Försiktighetsprincipens tillämpning                                                            | 26        |
| G4-15                                                  | Externa stadgor, principer och initiativ                                                       | 28–29     |
| G4-16                                                  | Medlemskap i organisationer                                                                    | 29        |
| <b>Process för att identifiera väsentliga aspekter</b> |                                                                                                |           |
| G4-17                                                  | Enheter som ingår alternativt exkluderas                                                       | 4         |
| G4-18                                                  | Process för att definiera redovisningens innehåll                                              | 84        |
| G4-19                                                  | Identifierade väsentliga aspekter                                                              | 84        |
| G4-20                                                  | Respektive aspekts avgränsningar inom organisationen                                           | 85–87     |
| G4-21                                                  | Respektive aspekts avgränsningar utanför organisationen                                        | 85–87     |
| G4-22 <sup>1)</sup>                                    | Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter                                          | –         |
| G4-23 <sup>1)</sup>                                    | Förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar | –         |

<sup>1)</sup> Första året Humlegården redovisar enligt GRI.

| GRI-upplysning              | Beskrivning                                                        | Sida       |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Intressentrelationer</b> |                                                                    |            |
| G4-24                       | Intressentgrupper                                                  | 84         |
| G4-25                       | Identifiering och urval av intressenter                            | 84         |
| G4-26                       | Metoder för samarbete med intressenter                             | 84–87      |
| G4-27                       | Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter            | 84         |
| <b>Rapportprofil</b>        |                                                                    |            |
| G4-28                       | Redovisningsperiod                                                 | 85         |
| G4-29                       | Senaste redovisningen                                              | 85         |
| G4-30                       | Redovisningscykel                                                  | 85         |
| G4-31                       | Kontaktperson för rapporten                                        | 99         |
| G4-32                       | GRI innehållsindex och rapporteringsnivå                           | 85         |
| G4-33                       | Policy och praxis för extern granskning                            | 85         |
| <b>Styrning</b>             |                                                                    |            |
| G4-34                       | Styrningsstruktur                                                  | 80–81      |
| <b>Etik och integritet</b>  |                                                                    |            |
| G4-56                       | Värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etisk policy | 22, 29, 81 |

## Väsentlighetsanalys

| GRI-indikator                                  | Beskrivning                                               | Sida                 |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Hållbart kunderbjudande</b>                 |                                                           |                      |
| <b>Kunders välbefinnande</b>                   | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                | <b>18, 85</b>        |
| G4-PR5                                         | Kundnöjdhet                                               | 19                   |
| <b>Resurseffektivitet</b>                      |                                                           |                      |
| <b>Energi</b>                                  | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                | <b>16, 28, 85</b>    |
| G4-EN3                                         | Energianvändning i organisationen                         | 28                   |
| CRE1                                           | Energiintensitet, fastigheter                             | 29                   |
| <b>Vatten</b>                                  | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                | <b>28, 85</b>        |
| G4-EN8                                         | Vattenförbrukning                                         | 28                   |
| <b>Klimatsmarta och innovativa lösningar</b>   |                                                           |                      |
| <b>Utsläpp</b>                                 | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                | <b>28–29, 85</b>     |
| G4-EN16                                        | Totala mängden indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt  | 29                   |
| G4-EN17                                        | Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt | 29                   |
| CRE3                                           | Koldioxidintensitet, fastigheter                          | 29                   |
| <b>Lönsamhet</b>                               |                                                           |                      |
| <b>Ekonomiska resultat</b>                     | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                | <b>85</b>            |
| G4-EC1 <sup>1)</sup>                           | Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde              | 49–61                |
| <b>Arkitekturvärden och estetisk livslängd</b> |                                                           |                      |
| <b>Indirekt ekonomisk påverkan</b>             | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                | <b>24, 86</b>        |
| G4-EC7                                         | Investering i infrastruktur och kringtjänster             | 24, 26               |
| <b>Hållbara materialval</b>                    |                                                           |                      |
| <b>Material</b>                                | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                | <b>28, 86</b>        |
| G4-EN2                                         | Andel återanvänt respektive återvunnet material           | 28                   |
| <b>Kunders välbefinnande</b>                   | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                | <b>18, 26, 86–87</b> |

| GRI-indikator                        | Beskrivning                                                                                | Sida             |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Certifieringar</b>                |                                                                                            |                  |
| <b>Produktansvar</b>                 | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>7, 29, 86</b> |
| CRE8                                 | Certifieringar eller märkningar avseende hållbarhet, för nya och existerande fastigheter   | 4, 5, 29         |
| <b>Affärsetik och relationer</b>     |                                                                                            |                  |
| <b>Anti-korruption</b>               | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>29, 86</b>    |
| G4-SO5                               | Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder                                                | 29               |
| <b>Transporter och kommunikation</b> |                                                                                            |                  |
| <b>Transporter</b>                   | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>29, 87</b>    |
| G4-EN30                              | Miljöpåverkan från transporter och pendling                                                | 29, 87           |
| <b>Attraktiv arbetsgivare</b>        |                                                                                            |                  |
| <b>Anställning</b>                   | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>22–23, 87</b> |
| G4-LA1                               | Nyanställda och personalomsättning                                                         | 23               |
| G4-LA2                               | Förmåner till heltidsanställd personal                                                     | 23, 68 (not 7)   |
| <b>Arbetsmiljö och hälsa</b>         | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>23, 87</b>    |
| G4-LA6                               | Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, frånvaro och olyckor                                   | 23               |
| <b>Utbildning</b>                    | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>22, 87</b>    |
| G4-LA11                              | Regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling                | 22               |
| <b>Mångfald och jämställdhet</b>     | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>23, 87</b>    |
| G4-LA12                              | Mångfald i styrelse och ledning och bland medarbetare                                      | 23, 82–83        |
| <b>Diskriminering</b>                | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>23, 87</b>    |
| G4-HR3                               | Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder                                       | 23               |
| <b>Säkra konstruktioner</b>          |                                                                                            |                  |
| <b>Kunders välbefinnande</b>         | <b>Hållbarhetsstyrning</b>                                                                 | <b>87</b>        |
| G4-PR2 <sup>2)</sup>                 | Incidenter kopplade till regler och frivilliga koder gällande hälso- och säkerhetspåverkan | –                |

<sup>1)</sup> Från förvaltningsberättelse till sista räkning.<sup>2)</sup> Inga incidenter rapporterade under året.

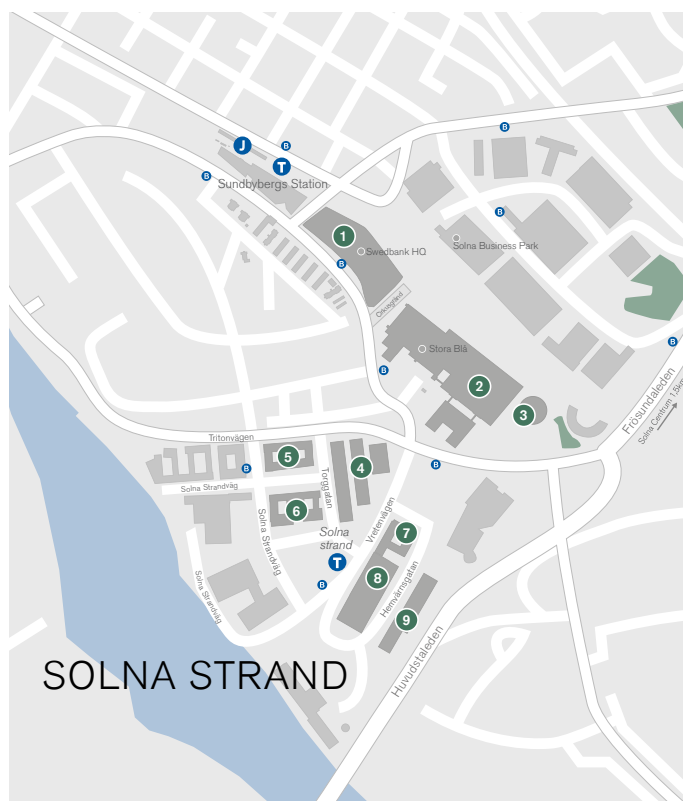
# Fastighetsförteckning

## Östra city



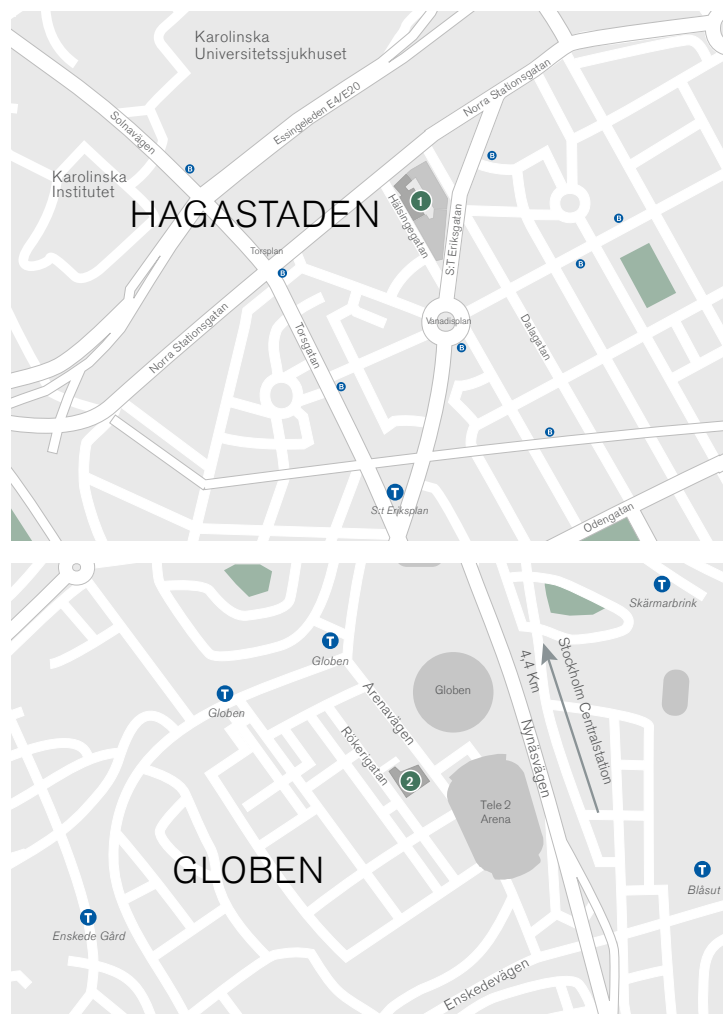
| UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m²) |                         |                        |                      |        |       |                   |            |                          |       |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|--------|-------|-------------------|------------|--------------------------|-------|
| Fastighet                   | Gatuadress              | Kontor                 | Butik/<br>Restaurang | Övrigt | Summa | Nybygg-<br>nadsår | Värdeår    | Taxerings-<br>värde, mkr |       |
| 1                           | Sparbössan 1            | Engelbrektsplan 1      | 7 835                | 2 112  | 1 784 | 11 731            | 1907       | 1992                     | 427   |
| 2                           | Humlegården 60          | Linnégatan 2-6         | 7 628                | 1 999  | 524   | 10 151            | 1883, 1963 | 1964                     | 367   |
| 3                           | Österbotten 8           | Birger Jarlsgatan 27   | 2 810                | 1 316  | 152   | 4 278             | 1910       | 1974                     | 161   |
| 4                           | Österbotten 8           | David Bagares gata 3   | 1 991                | 0      | 112   | 2 103             | 1912       | 1945                     | 70    |
| 5                           | Österbotten 8           | Birger Jarlsgatan 25   | 5 606                | 508    | 158   | 6 272             | 1902       | 2000                     | 241   |
| 6                           | Kåkenhusen 25           | Kungsgatan 12-14       | 8 074                | 3 293  | 612   | 11 979            | 1983       | 1990                     | 549   |
| 7                           | Riddaren 18             | Nybrogatan 11          | 5 452                | 2 029  | 165   | 7 646             | 1912       | 1930                     | 239   |
| 8                           | Skravelberget Större 20 | Birger Jarlsgatan 6    | 4 927                | 979    | 99    | 6 005             | 1963       | 1963                     | 331   |
| 9                           | Styrpinnen 22           | Kungsträdgårdsgatan 20 | 3 874                | 933    | 217   | 5 024             | 1941       | 2010                     | 331   |
| 10                          | Styrpinnen 19           | Hamngatan 15           | 5 780                | 847    | 115   | 6 742             | 1881, 1989 | 1988                     | 359   |
| 11                          | Styrpinnen 20           | Berzeli Park 9         | 2 276                | 0      | 2 554 | 4 830             | 1928       | –                        | 0     |
| 12                          | Blasieholmen 24         | Blasieholmsgatan 5     | 3 284                | 0      | 1 084 | 4 368             | 1979       | 1979                     | 189   |
| 13                          | Blasieholmen 55         | Hovslagargatan 3       | 8 369                | 209    | 78    | 8 656             | 1898, 1908 | 2006                     | 469   |
| 14                          | Käpplingeholmen 3       | Nybrokajen 5           | 3 560                | 0      | 169   | 3 729             | 1880       | 1997                     | 185   |
| Summa Östra city            |                         |                        | 71 466               | 14 225 | 7 823 | 93 514            |            |                          | 3 919 |

## Solna strand/Sundbyberg



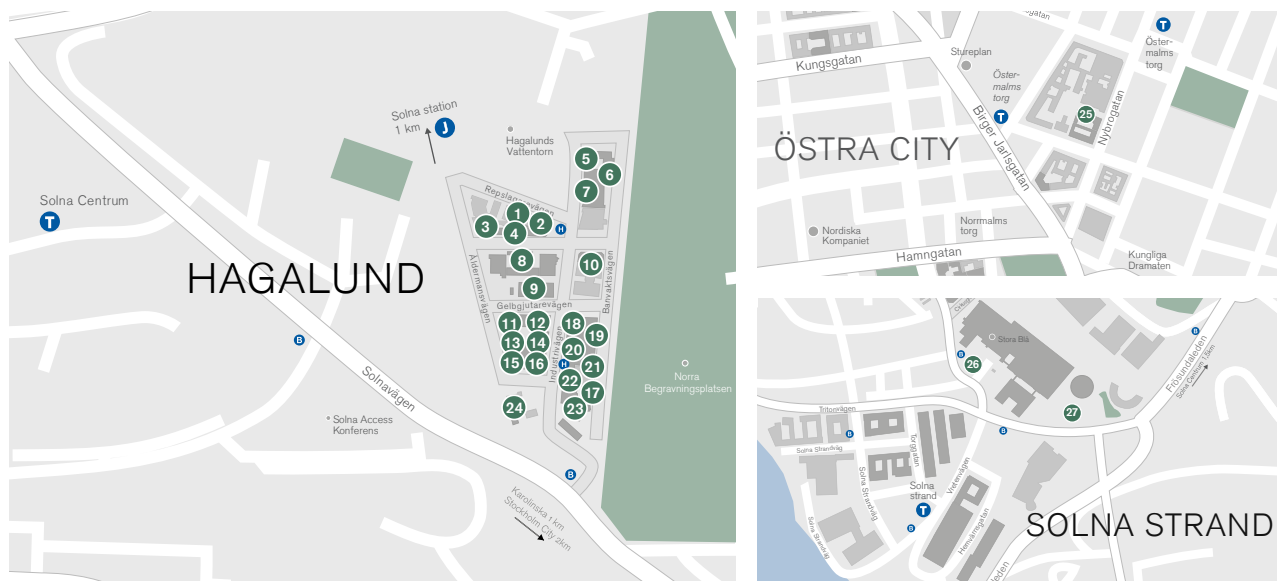
|                               |               | UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m²)     |                      |        |        |                   |            |                          |       |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------|----------------------|--------|--------|-------------------|------------|--------------------------|-------|
| Fastighet                     | Gatuadress    | Kontor                          | Butik/<br>Restaurang | Övrigt | Summa  | Nybygg-<br>nadsår | Värdeår    | Taxerings-<br>värde, mkr |       |
| 1                             | Cirkusängen 6 | Landsvägen 40                   | 33 134               | 2 157  | 0      | 35 291            | 2014       | 2014                     | 764   |
| 2                             | Stenhöga 1    | Röntgenvägen 2                  | 22 406               | 1 120  | 43 615 | 67 141            | 1972       | 1972                     | 279   |
| 3                             | Stenhöga 3    | Röntgenvägen 9                  | 0                    | 0      | 0      | 0                 | 2016       | –                        | 0     |
| 4                             | Smultronet 2  | Vretenvägen 2-12                | 27 468               | 1 754  | 6 826  | 36 048            | 1963       | 1965                     | 310   |
| 5                             | Päronet 6     | Solna strandv 3/Torgg 15        | 16 521               | 586    | 2 849  | 19 956            | 1951, 1960 | 1980                     | 149   |
| 6                             | Päronet 8     | Korta gatan 10                  | 20 738               | 0      | 700    | 21 438            | 1978       | 2009                     | 302   |
| 7                             | Apelsinen 4   | Hemvärnsg 8-10/<br>Vretenv 7-11 | 12 587               | 202    | 490    | 13 279            | 1974       | 1974                     | 125   |
| 8                             | Apelsinen 5   | Vretenvägen 13                  | 15 932               | 972    | 3 321  | 20 225            | 1970       | 1971                     | 223   |
| 9                             | Aprikosen 3   | Hemvärnsgatan 11-17             | 17 243               | 405    | 3 892  | 21 540            | 1972       | 1972                     | 205   |
| Summa Solna strand/Sundbyberg |               |                                 | 166 029              | 7 196  | 61 693 | 234 918           |            |                          | 2 358 |

## Övriga Stockholm

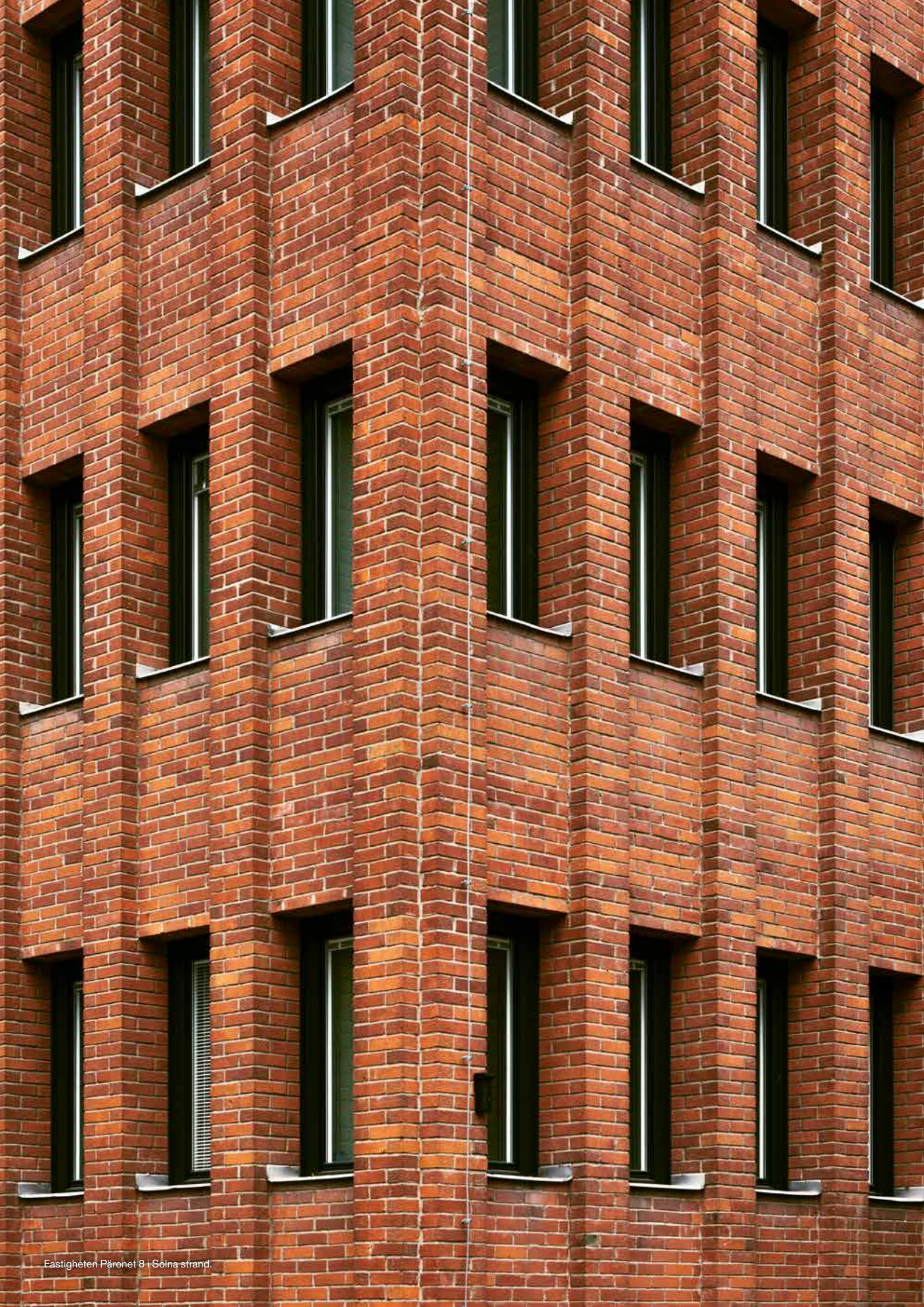


|                               |                  | UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m <sup>2</sup> ) |                      |            |               | Nybygg-<br>nadsår | Värdeår | Taxerings-<br>värde, mkr |
|-------------------------------|------------------|------------------------------------------|----------------------|------------|---------------|-------------------|---------|--------------------------|
| Fastighet                     | Gatuadress       | Kontor                                   | Butik/<br>Restaurang | Övrigt     | Summa         |                   |         |                          |
| 1 Härden 15                   | Hälsingegatan 38 | 21 535                                   | 48                   | 432        | 22 015        | 1965,<br>2002     | 2002    | 534                      |
| 2 Sandhagen 9                 | Rökerigatan 19   | 4 860                                    | 655                  | 126        | 5 641         | 1989              | 1989    | 70                       |
| <b>Summa Övriga Stockholm</b> |                  | <b>26 395</b>                            | <b>703</b>           | <b>558</b> | <b>27 656</b> |                   |         | <b>604</b>               |

## Utvecklingsfastigheter



|                                     |                      | UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m <sup>2</sup> ) |                      |                |                | Nybygg-<br>nadsår | Värdeår | Taxerings-<br>värde, mkr |
|-------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|-------------------|---------|--------------------------|
| Fastighet                           | Gatuadress           | Kontor                                   | Butik/<br>Restaurang | Övrigt         | Summa          |                   |         |                          |
| 1 Volund 6                          | Repslagarevägen 5    | 0                                        | 0                    | 575            | 575            | 1938              | 1948    | 2                        |
| 2 Volund 7                          | Repslagarevägen 3    | 0                                        | 0                    | 1 305          | 1 305          | 1938              | 1955    | 4                        |
| 3 Volund 11                         | Fabriksvägen 10      | 0                                        | 0                    | 1 929          | 1 929          | 1940              | 1940    | 5                        |
| 4 Volund 16                         | Fabriksvägen 6–8     | 309                                      | 0                    | 2 971          | 3 280          | 1940              | 1986    | 8                        |
| 5 Ugnen 7                           | Industrivägen 1      | 2 944                                    | 588                  | 739            | 4 271          | 1986              | 1986    | 27                       |
| 6 Ugnen 3                           | Banvaktsvägen 2      | 0                                        | 0                    | 0              | 0              | 1945              | –       | 1                        |
| 7 Ugnen 4                           | Industrivägen 3–5    | 6 077                                    | 0                    | 2 008          | 8 085          | 1971              | 1971    | 57                       |
| 8 Instrumentet 2                    | Fabriksvägen 5–7     | 2 035                                    | 0                    | 1 392          | 3 427          | 1943, 1956        | 1947    | 11                       |
| 9 Instrumentet 5                    | Gelbgjutarevägen 4–6 | 2 475                                    | 0                    | 2 275          | 4 750          | 1942              | 1942    | 13                       |
| 10 Mjölner 4                        | Banvaktsvägen 12     | 3 172                                    | 0                    | 486            | 3 658          | 1991              | 1990    | 24                       |
| 11 Gelbgjutaren 13                  | Gelbgjutarevägen 7–9 | 970                                      | 49                   | 3 219          | 4 238          | 1947              | 1947    | 10                       |
| 12 Gelbgjutaren 4                   | Gelbgjutarevägen 5   | 1 652                                    | 0                    | 661            | 2 313          | 1945              | 1975    | 11                       |
| 13 Gelbgjutaren 10                  | Äldermansvägen 15    | 0                                        | 0                    | 0              | 0              | –                 | –       | 1                        |
| 14 Gelbgjutaren 3                   | Industrivägen 10     | 1 082                                    | 0                    | 470            | 1 552          | 1946              | 1970    | 4                        |
| 15 Gelbgjutaren 14                  | Äldermansvägen 17–21 | 2 980                                    | 345                  | 875            | 4 200          | 1930              | 1950    | 23                       |
| 16 Gelbgjutaren 17                  | Industrivägen 12–14  | 4 089                                    | 0                    | 3 024          | 7 113          | 1959              | 1959    | 32                       |
| 17 Kassaskåpet 4                    | Banvaktsvägen 24     | 2 196                                    | 0                    | 430            | 2 626          | 1955              | 1955    | 14                       |
| 18 Kassaskåpet 9                    | Industrivägen 17     | 1 061                                    | 0                    | 916            | 1 977          | 1945              | 1945    | 10                       |
| 19 Kassaskåpet 10                   | Banvaktsvägen 18     | 1 362                                    | 0                    | 959            | 2 321          | 1988              | 1986    | 13                       |
| 20 Kassaskåpet 16                   | Industrivägen 19–23  | 5 987                                    | 1 227                | 2 188          | 9 402          | 1939              | 1939    | 49                       |
| 21 Kassaskåpet 15                   | Banvaktsvägen 20–22  | 658                                      | 0                    | 5 664          | 6 322          | 1945              | 1986    | 29                       |
| 22 Kassaskåpet 2                    | Industrivägen 25     | 0                                        | 0                    | 1 100          | 1 100          | 1955              | 1955    | 4                        |
| 23 Kassaskåpet 1                    | Industrivägen 27     | 0                                        | 0                    | 540            | 540            | 1943              | 1943    | 0                        |
| 24 Äldermannen 1                    | Äldermansvägen 10    | 900                                      | 0                    | 12             | 912            | 1902              | 1976    | 0                        |
| 25 Riddaren 18                      | Nybrogatan 15–17     | 3 355                                    | 1 571                | 0              | 4 926          | 1873              | 1955    | 95                       |
| 26 Stenhöga 2                       | Landsvägen 30        | 0                                        | 0                    | 0              | 0              | –                 | –       | 0                        |
| 27 Stenhöga 4                       | Röntgenvägen 11–13   | 0                                        | 0                    | 0              | 0              | –                 | –       | 0                        |
| <b>Summa Utvecklingsfastigheter</b> |                      | <b>43 304</b>                            | <b>3 780</b>         | <b>33 738</b>  | <b>80 822</b>  |                   |         | <b>449</b>               |
| <b>Summa Humlegården</b>            |                      | <b>307 194</b>                           | <b>25 904</b>        | <b>103 812</b> | <b>436 910</b> |                   |         | <b>7 331</b>             |



# Ägarstruktur

19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak äger Humlegården, vars ägande i fastigheter är en långsiktig förvaltning av försäkringsbolagstillgångar med aktsamt risktagande. Uppdraget från ägarna är att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter i attraktiva kontorslägen i Stockholmsregionen.

| Ägare                                |                                                       |              |                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| Länsförsäkringsbolag                 | Aktieägare 2016-12-31                                 | Ägarandel, % | Organisationsnummer |
| Älvsborg                             | Länsförsäkringar Älvsborg Förvaltning AB              | 15,7         | 556664-7136         |
| Dalarna                              | Dalarnas Försäkringsbolag Förvaltningsaktiebolag      | 11,2         | 556683-6044         |
| Länsförsäkringar Sak                 | Länsförsäkringar Sak Fastighets AB                    | 8,6          | 556683-6416         |
| Bergslagen                           | Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB            | 7,7          | 556683-5855         |
| Östgöta                              | Östgöta Brand Fastighet AB                            | 6,8          | 556666-1111         |
| Södermanland                         | Strimlusen Förvaltnings AB                            | 6,3          | 556683-5905         |
| Göteborg och Bohuslän                | Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB | 6,3          | 556683-5897         |
| Jönköping                            | Länet Förvaltning i Jönköping AB                      | 5,9          | 556683-5871         |
| Kalmar                               | LFK Finans AB                                         | 5,1          | 556661-7907         |
| Uppsala                              | Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB                | 3,8          | 556683-4023         |
| Halland                              | Länsförsäkringar Halland Förvaltningsaktiebolag       | 3,8          | 556596-0837         |
| Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad | AB Tivoliparken                                       | 3,8          | 556684-8247         |
| Jämtland                             | Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter AB              | 2,8          | 556660-2537         |
| Skåne                                | Länshem AB                                            | 2,8          | 556364-3781         |
| Västernorrland                       | Fastighetsförvaltningsbolaget Gården 35 AB            | 2,4          | 556683-4031         |
| Blekinge                             | BLF Fastighet AB                                      | 2,2          | 556683-4007         |
| Kronoberg                            | Länsgården AB                                         | 1,6          | 556683-4015         |
| Gotland                              | Humlegården Gotland AB                                | 1,5          | 556676-2687         |
| Norrbottn                            | LF Norrbotten Holding AB                              | 0,9          | 556656-7755         |
| Värmland                             | Länsförsäkringar Värmland Aktieförvaltning AB         | 0,7          | 556763-7250         |
| <b>Totalt</b>                        |                                                       | <b>100</b>   |                     |

# Flerårsöversikt

## Resultaträkning

| mkr                                                                | 2016         | 2015*        | 2014*      | 2013*      |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|
| <b>Resultaträkning</b>                                             |              |              |            |            |
| Hysesintäkter                                                      | 982          | 915          | 858        | 750        |
| Fastighetskostnader                                                | -317         | -327         | -313       | -286       |
| <b>Driftnetto</b>                                                  | <b>665</b>   | <b>588</b>   | <b>545</b> | <b>464</b> |
| Extern förvaltning                                                 | 1            | -            | -          | -          |
| Central administration (2015 och tidigare inkl extern förvaltning) | -45          | -39          | -19        | -14        |
| Finansnetto                                                        | -240         | -238         | -241       | -180       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                        | <b>381</b>   | <b>311</b>   | <b>285</b> | <b>270</b> |
| Värdeförändringar fastigheter                                      | 1 510        | 1 527        | 494        | 45         |
| Värdeförändringar derivat                                          | -108         | 54           | -371       | 45         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                         | <b>1 783</b> | <b>1 892</b> | <b>408</b> | <b>360</b> |
| Skatt                                                              | -393         | -414         | -89        | -76        |
| <b>Årets resultat</b>                                              | <b>1 390</b> | <b>1 478</b> | <b>319</b> | <b>284</b> |

## Balansräkning

| mkr                                   | 2016          | 2015*         | 2014*         | 2013*         |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter               | 17 806        | 15 563        | 13 247        | 12 194        |
| Övriga anläggningstillgångar          | 14            | 135           | 198           | 126           |
| Omsättningstillgångar                 | 186           | 189           | 297           | 638           |
| Likvida medel                         | 164           | 235           | 176           | 158           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>18 170</b> | <b>16 122</b> | <b>13 918</b> | <b>13 116</b> |
| Eget kapital                          | 8 143         | 6 772         | 5 295         | 4 985         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 1 295         | 908           | 498           | 408           |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 3 217         | 4 248         | 7 393         | 7 326         |
| Derivat                               | 380           | 272           | 326           | -             |
| Övriga långfristiga skulder           | 106           | 72            | 66            | 54            |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 4 653         | 3 490         | -             | -             |
| Övriga kortfristiga skulder           | 377           | 360           | 340           | 343           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>18 170</b> | <b>16 122</b> | <b>13 918</b> | <b>13 116</b> |

\* Resultat och ställning i tabellerna för åren 2013–2015 avser summerade resultat- och balansräkningar för koncernerna Humlegården Holding I–III.

## Nyckeltal

|                                               | 2016    | 2015*   | 2014*   | 2013*   |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>         |         |         |         |         |
| Fastigheter area, kvm                         | 436 910 | 421 403 | 412 796 | 440 518 |
| Fastigheter, antal                            | 52      | 46      | 45      | 46      |
| Fastigheter marknadsvärde, mkr                | 17 806  | 15 563  | 13 247  | 12 527  |
| Ekonomisk vakansgrad, %                       | 7,5     | 7,9     | 8,3     | 11,6    |
| Överskottsgrad, %                             | 68      | 64      | 64      | 62      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>               |         |         |         |         |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr       | 311     | 672     | 44      | –       |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr   | –       | 272     | 349     | –       |
| Investeringar i egna fastigheter, mkr         | 420     | 390     | 497     | 733     |
| <b>Finansrelaterade nyckeltal</b>             |         |         |         |         |
| Genomsnittlig ränta, %                        | 2,9     | 3,0     | 3,1     | 3,1     |
| Genomsnittlig återstående räntebindning, år   | 3,4     | 4,3     | 5,4     | 4,2     |
| Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år | 2,1     | 1,3     | 2,3     | 1,9     |
| Räntetäckningsgrad, ggr                       | 2,6     | 2,3     | 2,1     | 2,1     |
| Belåningsgrad, %                              | 44,2    | 49,8    | 55,8    | 58,5    |
| Skuldsättningsgrad, ggr                       | 1,0     | 1,1     | 1,4     | 1,5     |
| Soliditet, %                                  | 44,8    | 42,0    | 38,0    | 38,0    |
| Eget kapital, mkr                             | 8 143   | 6 772   | 5 295   | 4 985   |
| Avkastning på eget kapital, %                 | 18,6    | 24,5    | 6,0     | 5,8     |
| Avkastning på totalt kapital, %               | 11,8    | 14,2    | –       | –       |
| Substansvärde, mkr                            | 8 439   | 6 985   | 5 629   | 4 936   |
| Förändring substansvärdet, %                  | 21      | 24      | 14      | 8       |
| <b>Övriga nyckeltal</b>                       |         |         |         |         |
| Medelantal anställda                          | 84      | 80      | 81      | 78      |

\* Resultat och ställning i tabellerna för åren 2013–2015 avser summerade resultat- och balansräkningar för koncernerna Humlegården Holding I–III.

# Definitioner

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

### Direktavkastningskrav, %

Bedömning av vilket krav på direktavkastning en investerare har för att investera på en marknad, vilket speglar risk och förväntningar om framtida värde.

### Ekonomisk vakansgrad, %

Bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler dividerat med justerat hyresvärde.

### Energiprestanda totalt, kWh/kvm

Total energi per kvadratmeter som innefattar energislagen värme, kyla och fastighetsel.

### Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Marknadsvärde fastigheter, mkr

Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att fastigheten varit utbjuden till försäljning på för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

### Prime yield, %

Direktavkastningskrav för en fullt uthyrd fastighet av bästa kvalitet, i bästa läge och med den bästa hyresgästsammansättningen.

### Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med hyresintäkter.

## Finansrelaterade nyckeltal

### Avkastning på eget kapital, %

Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

### Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### Driftnetto, mkr

Intäkter minus fastighetskostnader (drift- och underhållskostnader, tomträttsavgifter, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

### Genomsnittlig kapitalbindning, %

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall för de externa räntebärande lånen på balansdagen.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats för externa räntebärande skulder på balansdagen.

### Genomsnittlig räntebindning, %

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för externa räntebärande skulder på balansdagen.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader.

### Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### Substansvärde, mkr

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

### Substansvärde förändring, %

Årets förändring av substansvärdet dividerat med ingående substansvärde.

**Kontakt**

Anna-Karin Hag

CFO

08-678 92 14

[anna-karin.hag@humlegarden.se](mailto:anna-karin.hag@humlegarden.se)

**Madeleine Castenvik Holt**

Marknad- och kommunikationschef

08-678 92 35

[madeleine.castenvik@humlegarden.se](mailto:madeleine.castenvik@humlegarden.se)

**Rebecka Yrlid**

Hållbarhetschef

08-678 92 89

[rebecka.yrlid@humlegarden.se](mailto:rebecka.yrlid@humlegarden.se)

Producerad av Humlegården i samarbete  
med Hallvarsson & Halvarsson.

Foto: Jonas Eriksson, Lars Clason,  
Adam Mørk, Gustav Kaiser, Jonas Lindström,  
Åke E:son Lindman och Arne Ljung.

Renderingar: 3XN och Tham & Videgård Arkitekter.

Tryck: Göteborgstryckeriet 2017.

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

