

Humlegården Fastigheter
Årsöversikt 2015







God arkitektur och hållbarhet är den grund som Humlegården bygger sin verksamhet på.

Allt Humlegården gör med och i en fastighet ska hålla över tiden – god arkitektur ska beröra och berika men också vara långsiktig och därmed hållbar.

Digitalisering är en väsentlig del i vårt hållbarhetsarbete och har pågått i många år. Vi ser inga begränsningar, bara möjligheter att bli ännu mer hållbara.



Om Humlegården

Humlegården är ett fastighetsbolag som ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges största bank- och försäkringsgrupp.

19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak äger koncernerna Humlegården Holding I-III. Humlegården äger 46 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 15,6 miljarder kronor. Humlegården förvaltar även fastighetstillgångar för Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak med ett marknadsvärde om cirka 3,7 miljarder kronor och 118 000 kvm. Fastighetsfakta, resultat och avkastning i denna årsöversikt avser Humlegården Holding I-III.

Sammanfattning av ägardirektiv

- 1 Äga, förvalta och utveckla egna fastigheter.
- 2 Beståndet i attraktiva kontorslägen i Stor-Stockholm.
- 3 Risktaganden ska ske aktsamt och vara en del i en långsiktig (minst tio år) förvaltning av försäkringsbolagstillgångar.
- 4 Över en konjunkturcykel ge totalavkastning på substansvärde om 8 procent per år. Maximal belåningsgrad om 60 procent. Vid belåningsgrad över 40 procent, krävs högre andel säkrade räntekostnader.
- 5 Ska i all verksamhet verka för hållbarhet.
- 6 Ska vara ett långsiktigt innehav och verka som börsnoterat.

Våra delmarknader

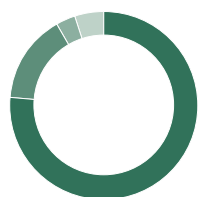
ÖSTRA CITY

Andel av det totala marknadsvärdet

48%

Nyckeltal

Antal fastigheter	14
Hyresvärde, Mkr	430
Ekonomisk vakansgrad, %	3,4
Marknadsvärde, Mkr	7 475



Kontor	71 356 kvm
Butik/Restaurang	14 236 kvm
Industri/Lager	3 095 kvm
Övrigt	4 519 kvm

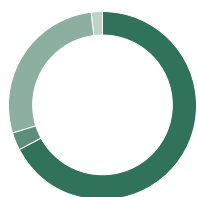
SOLNA/SUNDBYBERG

Andel av det totala marknadsvärdet

36%

Nyckeltal

Antal fastigheter	6
Hyresvärde, Mkr	405
Ekonomisk vakansgrad, %	5,1
Marknadsvärde, Mkr	5 515



Kontor	135 847 kvm
Butik/Restaurang	6 065 kvm
Industri/Lager	56 039 kvm
Övrigt	3 515 kvm

HAGASTADEN/ÖVRIGT

Andel av det totala marknadsvärdet

7%

Nyckeltal

Antal fastigheter	2
Hyresvärde, Mkr	81
Ekonomisk vakansgrad, %	0,7
Marknadsvärde, Mkr	1 126



Kontor	26 418 kvm
Butik/Restaurang	703 kvm
Industri/Lager	540 kvm

Innehåll

2 INLEDNING

- 2 Om Humlegården
- 4 Året i korthet
- 6 Vd-kommentar
- 7 Vår syn på Stockholms utveckling

10 VERKSAMHETEN

- 10 Strategier och värdeskapande åtgärder
- 11 Mål och resultat
- 12 Våra transaktioner
- 13 Våra medarbetare
- 16 Vår syn på arkitektur
- 18 Vår syn på hållbarhet
- 23 Kunder, konkurrenter och uthyrning
- 24 Våra delmarknader
- 27 Våra utvecklingsprojekt
- 28 Risker

30 BOLAGSSTYRNING

- 30 Bolagsstyrning
- 31 Styrelse
- 32 Företagsledning

34 FINANSIELLA RAPPORTER

- 34 Resultaträkning
- 35 Balansräkning
- 36 Nyckeltal

37 ÖVRIGT

- 37 Ägarstruktur
- 38 Fastighetsförteckning
- 40 Definitioner

Foto: Jonas Eriksson (sid 6), Åke E:son Lindman (sid 3), Linus Flodin (sid 18), Gustav Kaiser (sid 3, 5, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 20, 21, 23, 25, 26, 31, 32), Gunnar Lenander (sid 26), Camilla Lindqvist (sid 2), Adam Mörk (sid 2, 17, 18), Peter Rutherhagen (sid 02, 3). Illustrationer: Walk the room (sid 24), 3XN (sid 27).

Tryck: Stråhlins, Falun, mars 2016.



Villa Wera i Solna strand öppnade 2015 och fyller behovet av en modern lunchrestaurang i området.

Nyckeltal

	2011	2012	2013	2014	2015
Hyresvärde, Mkr	686	903	919	996	1 051
Vakansgrad exklusive projekt, %	9,3	12,7	8,3	5,4	3,9
Årets resultat, Mkr	45	149	284	319	1 478
Marknadsvärden fastigheter, Mkr	9 690	11 731	12 527	13 247	15 563
Belåningsgrad, %	52,7	58,7	58,4	55,8	49,7
Förändring substansvärde, %	8,0	7,0	8,0	14,0	24,0

*Bolaget redovisar sedan 2014 enligt IFRS. Nyckeltal för 2013–2015 är enligt dessa principer. Övriga är enligt gamla redovisningsprinciper.

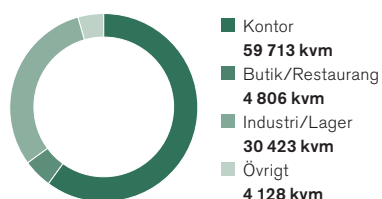
PROJEKTFASTIGHETER

Andel av det totala marknadsvärdet

9%

Nyckeltal

Antal fastigheter	24
Hyresvärde, Mkr	135
Ekonomisk vakansgrad, %	32,4
Marknadsvärde, Mkr	1 447



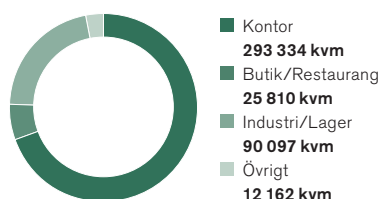
TOTALT

Andel av det totala marknadsvärdet

100%

Nyckeltal

Antal fastigheter	46
Hyresvärde, Mkr	1 051
Ekonomisk vakansgrad, %	7,9
Marknadsvärde, Mkr	15 563



Året i korthet

- Driftnetto ökade med 9,5 procent, till 597 (545) Mkr.
- Vakansgraden exkl projekt minskade till 3,9 procent (5,4) procent.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 527 (494) Mkr, en ökning om 11,5 (4,2) procent.
- Förvärv av Pärnet 8 för 639 Mkr. Investeringar i egna fastigheter uppgick till 390 (497) Mkr.
- NKI uppgick till index 82 (79), näst bäst i branschen, och NMI till 98 (94).

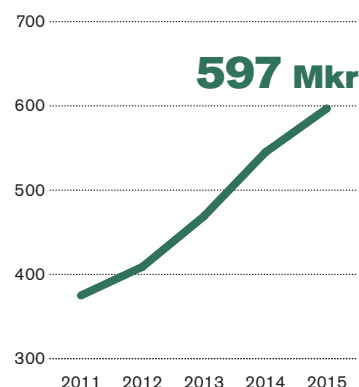
Driftnetto

597 Mkr

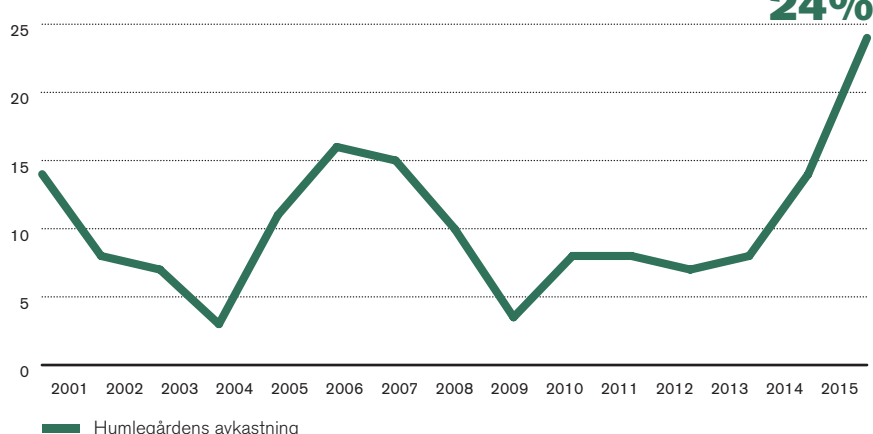
Marknadsvärde

15,6 mdr

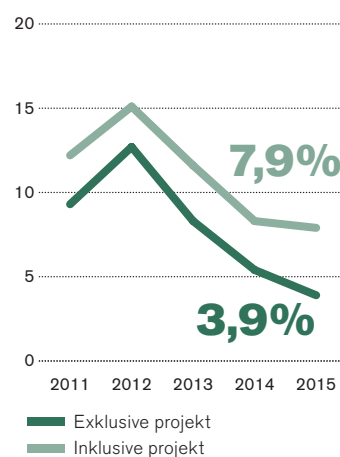
Driftnetto, Mkr



Substansvärdeförändring exklusive utdelningar, %



Vakansgrad, %



HUMLEGÅRDENS UTVECKLING

1999

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 1,9 mdr.
Länsförsäkringar köper ut Humlegården från börsen och lägger ihop med det egna beståndet. Marknadsvärdet i det samlade fastighetsbeståndet uppgår till 4,5 mdr.

2002–2003

Vidgar uppdraget till att förvalta andras fastigheter, bland annat Länsförsäkringar Livs fastigheter med ett värde om 3,9 miljarder och Länsförsäkringar Saks fastigheter till ett värde om 2,1 miljarder.
Bildar ett hälftenägt förvaltningsbolag med Länsförsäkringar Liv.

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

1999–2001

Renodling av beståndet startades genom att fastigheter i utlandet, London och Bryssel, avyttras.

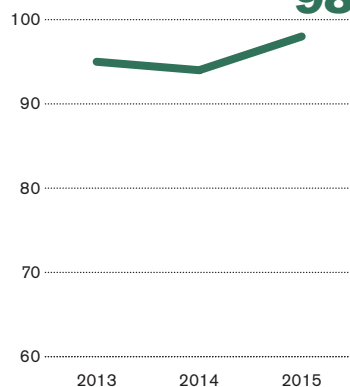
1999–2005

Renodling av det svenska beståndet genom att alla fastigheter utanför Stockholmsregionen avyttrades.

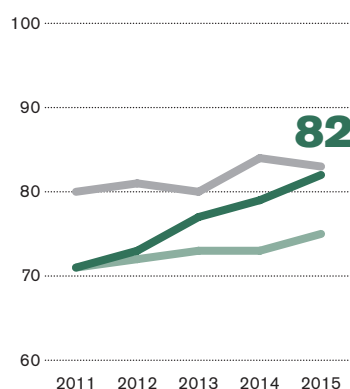
2006

Tar över förvaltningen av DNB:s fastigheter till ett värde om 5,8 miljarder.

Nöjd-Medarbetar-Index 98



Nöjd-Kund-Index 82



■ NKI Humlegården
 ■ NKI branschsnitt
 ■ NKI högsta betyg



2008

Strategi inledd om att förvärva fastigheter med låg uthyrningsgrad och behov av upprustning i centrala Stockholm och Solna. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 7,8 mdr, de förvaltade fastigheternas marknadsvärde uppgår till 20,3 mdr.

2013

Arbete med att minska vakanserna faller väl ut. Arkitektur och hållbarhet identifieras som fokusområden för att öka lönsamhet och kundnöjdhet.

2015

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 15,6 mdr och den ekonomiska uthyrningsgraden är 95,9 procent.

2012

Förvärv av Länsförsäkringar Livs fastigheter i Solna till ett värde av 2,7 mdr, många av dem med stora vakanser. Verksamheten fokuseras på ökad kundnöjdhet och att minska vakanser.

2014

Renodling till att endast förvalta och utveckla egna fastigheter. Förvaltningsuppdraget med DNB avslutas. Sköter fortsatt förvaltning av Länsförsäkringar Livs kvarstående fastighetsbestånd liksom Länsförsäkringar Saks.

2016

De tre koncernerna slås ihop till en koncern.

Året då allt lossnade!

VD-KOMMENTAR



Återigen presenterar Humlegården nya rekordresultat. Att marknaden går bra är inte hela förklaringen. De senaste årens fokus på nöjda kunder och att minska vakanserna fick fullt genomslag i organisation, verksamhet och resultat. Näst högst Nöjd-Kund-Index och ett Nöjd-Medarbetar-Index i särklass är tydliga kvitton på detta. Ett företagande där samverkan sker mellan form, funktion, hållbarhet, medarbetare och ekonomi är Humlegårdens signum.



Tydlig inriktning

Vi blandar långsiktighet med nytänkande i allt vi gör. Denna kombination märker kunderna och är en förklaring till att vi 2015 fick utmärkelsen "Bästa uthyrningsteam". Vi bidrar till att kunderna får såväl ökad arbetsglädje som en bättre livsmiljö på sina arbetsplatser. Långsiktigheten kommer till uttryck i vår syn på att arkitektur och hållbarhet hänger ihop. Satsningen på arkitektur har resulterat i att vår arkitekturförstärkning tagit 21:a plats i tidsskriften Rums "Maktlista 2016" som rankar de 100 i Sverige med mest inflytande inom arkitektur, form och design.

Nytänkandet märks genom nytänkande lösningar för bland annat ventilation, ljud och ljus som ger kraftiga energireduceringar. "Intelligenta" hissar som vet när de ska befinna sig på olika våningsplan installeras successivt med start 2016. Fler innovationer är redo att rullas ut.

Ett arbete som lämnar avtryck

Humlegårdens inriktning lämnar tydliga avtryck hos kunder, ägare och medarbetare. Kunderna är de näst mest nöjda i fastighetsbranschen och beror på en serviceinriktad och innovativ organisation där varje medarbetare får ta mycket ansvar och vara engagerade i hela

affären. Kunderna stannar längre och omförhandlingarna blir större. Allt färre kunder lämnar oss – nöjda kunder trivs. Humlegårdens starka varumärke ökar intresset för vårt erbjudande och fler blir kunder. Avkastningen på substansvärdet är bäst i vår historia. Medarbetarna är bland de mest nöjda och engagerade bland jämförbara företag i Sverige.

Arbete med att ta fram en vision

Under året har vi tagit fram en ny vision för Humlegården. Hela företaget; styrelse, ledning och medarbetare, har varit engagerade i arbetet. Allt framgångsrikt företagande startar internt genom att skapa delaktighet hos medarbetare. Vi har arbetat med tvärgrupper för att skapa såväl ökad förståelse som engagemang mellan avdelningar. Så stärks helheten.

Imorgon

Det är glädjande att politikerna börjar ta klimatfrågan på allvar och att miljökonferensen i Paris gav tydligt resultat. Företagen måste nu ta över stafett-pinnen. Vi ska miljöcertifiera samtliga fastigheter och fortsätta arbetet med kraftiga energireduceringar. 2015 erhöll vi Solna stads miljöpris, bland annat för att vi erbjuder laddstolpar för bilar samt

trafikerar sträckan Sankt Eriksplan – Hagalund med en elbuss som har i princip noll utsläpp av koldioxid. Bussresan är utan kostnad för våra kunder.

Från att framgångsrikt ha arbetat med att minska vakanser är fokus nu på att behålla kunden.

Arbetet med tillväxt sker genom att projektutveckla fastigheter främst i Solna strand och Sundbyberg, som är Stockholmsregionens näst mest framväxande arbetsplatsområde. Vårt hittills största utvecklingsprojekt, Swedbank HQ, får fortsatt stor uppmärksamhet med hundratals visningar och många artiklar i media.

Avslutningsvis ett stort tack till bolagets ägare och medarbetare. Ägarna visar tydligt intresse genom att delta i våra i IR-dagar – "Humlegårdsdagarna". Utan tydliga ägare är det svårt att driva en verksamhet. Utan kompetenta medarbetare går det inte. Humlegården har båda delarna, vilket borgar för fortsatta bra resultat i framtiden.

Stockholm i mars 2016

Per-Arne Rudbert

Stark ekonomisk utveckling i Stockholm



VÅR SYN PÅ STOCKHOLMS UTVECKLING

Fastighetsmarknaden idag präglas av god tillgång på kapital till låg ränta och svag avkastning från alternativa tillgångar som obligationer. Andra starka kännetecken är en stark efterfrågan på lokaler och stigande hyror.

Global utveckling

Globalt avlöser de ekonomiska orosmolnen varandra. Osäkerheten om utvecklingen i Kina har ökat och därmed spridningsriskerna. Redan nu bromsar världshandeln in och historiskt har det indikerat lågkonjunktur. Samtidigt faller råvarupriserna och inte minst oljepriset, vilket dämpar inflationsimpulserna. USA:s centralbank avvaktar därför i närtid och lågräntemiljön består ännu en tid.

Svensk ekonomi befinner sig i en stark tillväxtfas. BNP-prognosen för helåret 2015 beräknas till 3,0 och 3,1 procent 2016. För Stockholmsregionen är prognosen både för 2015 och 2016 3,5 procent per år. Därefter väntas tillväxten gradvis sjunka till 2,4 procent år 2020.

I snitt har Sveriges årliga sysselsättningstillväxt 2010–2014 legat på 1,4 procent per år. SCB:s senaste statistik indikerar en begynnande avmattning på arbetsmarknaden. För Sverige pekar

flera prognoser på en genomsnittlig årlig sysselsättningstillväxt om 0,5 procent för perioden 2016–2020. För Stockholmsregionen är motsvarande prognos 0,8 procent.

Stockholmsregionen har en väldiversifierad näringsstruktur med arbetstillfällen som återfinns inom en rad stora branscher. Detta innebär att sysselsättningen inte är beroende av någon enskild del av ekonomin. Framför allt återfinns en hög andel arbetstillfällen inom privat tjänstenäring med tyngdpunkt på handel, transport, hotell och restaurang samt finansiell verksamhet och kommunikation. Stockholmsregionen har Sveriges största andel av jobb inom privat tjänstenäring.

Arbetslösheten beräknas, trots god konjunktur, att fortsätta vara relativt hög men kommer troligen att minska till 6,0 procent om några år i Sverige och Stockholmsregionen förväntas följa landets utveckling.

Digitalisering påverkar stadens utbredning

Stockholms befolkning började öka vid mitten av 1980-talet efter att ha stagnerat under några decennier. Det är en utveckling som följer de globala tendenserna om såväl urbanisering som stark tillväxt i storstadsområden. För de kommande 20 åren beräknas befolkningstillväxten i Stockholmsregionen vara fortsatt stigande och ökningen det senaste decenniet har varit högre än de flesta prognoser visat.

Övergripande trender som påverkar arbetsplatsutformning och efterfrågan på kontorslokaler är globalisering, urbanisering och digitalisering. Särskilt digitaliseringen har en stor betydelse. Etableringen av säkra och snabba trådlösa nätverk har påverkat sättet vi kan röra oss inom ett kontor och kan sägas vara en förutsättning för de aktivitetsbaserade kontor som just nu efterfrågas

av många företag. Likaledes har digitaliseringen i form av molntjänster minskat vårt beroende av att arbeta från en viss geografisk plats.

En mer specifik trend, som i viss mån förstärks av dessa övergripande trender, är en tilltagande konkurrens om de bästa medarbetarna. Det kan ta sig olika uttryck beroende på i vilken bransch man befinner sig – men läget, fastighetens karaktär och arbetsplatsens utformning spelar in. De starkaste argumenten i detta sammanhang är ett brett serviceutbud och bra kollektiva kommunikationer.

Dessa trender förstärks av att företagens förändringstakt ökar. Kunder efterfrågar allt flexiblare kontraktsvillkor för att kunna möta både tillväxt som omfattande rationaliseringar.

En global trend vid sidan av urbanisering är att framgångsrika storstadskluster förtätar sina miljöer. Storstadsmiljöer som är utspridda över ett stort geogra-

fiskt område har inte samma positiva utveckling, vilket tydligt framgår när exempelvis New Yorks Manhattan jämförs med Los Angeles.

Stockholmsregionen är en relativt utspridd storstadsmiljö med cirka 3 000 bostäder vid varje tunnelbanestation. Nu sker en utveckling där områden nära de centrala delarna i Stockholm i ökande grad nyttjas för bostads- och kontorsbyggande, bland annat i Hammarby sjöstad och Norra Djurgårdsstaden. Det som också karaktäriserar Stockholms-



BNP växer mer i Stockholm än i övriga Sverige.

regionen är att en stor del av invånarna bor söder om den centrala innerstaden. Det faktum att de välbetalda kontorsjobben finns i innerstaden eller i den norra delen av Stockholmsregionen leder till mycket arbetspendlande. Stockholmsregionen är de storstadsbor i Europa som pendlar mest.

Kraftig utbyggnad av eftersatt infrastruktur

Visionen för den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen är att bli Europas mest attraktiva storstadsregion. För att kunna utveckla både Stockholmsregionen och hela landet genom den trafik som går genom Stockholm, finns idag ett antal pågående och kommande trafiksatsningar och kollektivtrafiksatsningar. Nu byggs det kollektiva trafikinätet ut för att bättre knyta ihop och underlätta persontransporter inom regionen. Citybanan och Förbifart Stockholm är främst satsningar på att öka kapacitet och minska trängsel genom regionen. Nya infrastruktursatsningar gör att nya områden har möjlighet att växa när nya flöden uppstår i regionen.

Efter att i stort sett inga investeringar gjordes för infrastrukturen i Stockholmsregionen under 25 år, har under det senaste decenniet Södra länken färdigställts och Norra länken till stor del tagits i bruk. Nästa år kommer den då färdiga Citybanan möjliggöra ett nytt spår i pendeltågstrafiken som ger en kraftigt ökad kapacitet och därmed förbättrad tågfrekvens. Omkring 2025 får Stockholm två nya tunnelbanelinjer till Nacka och Arenastaden. Ungefär samtidigt kommer Förbifart Stockholm att stå färdig.

Fram till dess att nämnda infrastrukturprojekt är klara kommer Stockholmsregionen att fortsätta dras med underkapacitet i kollektivtrafiken som kan utgöra hinder för tillväxt. Även den allt ökande bostadsbristen kan komma att hämma utvecklingen.

Innerstaden och västra Stockholmsregionen vinnare

De förbättringar som följer av utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i Stockholmsregionen innebär att ännu fler av regionens invånare på cirka 30 minuter kan ta sig från sina hem till sina arbetsplatser.



Den tydliga slutsatsen är att det framför allt blir de centrala delarna av innerstaden som kommer att dra mest nytta av den förbättrade infrastrukturen och utbyggda kollektivtrafiken. Men även Solna och Sundbyberg kommer att vara vinnare i detta hänseende.

Ökat behov av fler kontorsarbetsplatser

Den kraftiga inflyttningen till Stockholmsregionen, den ökande befolkningstillväxten och näringslivsutvecklingen kommer att öka behovet av fler kontorsarbetsplatser. De senaste fem åren har kontorsbranscherna ökat sin sysselsättning med drygt 68 000 personer. Sett till Stockholmsmarknaden står kontorsbranschen för i genomsnitt 55 procent av den totala sysselsättningsökningen.

Till del kan detta lösas med förtätningar, men det behövs också en ökad nyproduktion. De tomrum som stora företags och organisationers flytt från innerstaden skapat, exempelvis Skandia, Swedbank och snart SEB, har snabbt fyllts ut av marknaden. Nyproduktionen av kontorshus är begränsad i innerstaden och istället har nyproduktion framför allt skett i Sundbyberg och området vid Arenastaden i Solna.

År 2014 producerades närmare 56 000 kvm kontor i Stockholmsregionen, samtidigt revs eller bostadsomvandlades dock närmare 61 000 kvm kontor, vilket gav ett nettotillskott på minus 5 000 kvm.

Det finns en vilja att behålla existerande byggnader, vilket kraftigt försvårar nybyggnation och rejäl ökning av antalet

vid Waterfront, kongressområdet vid Stockholms Centralstation, innebär att övrig påbyggnad ovanpå spåren begränsas på höjden.

Eftersom tjänstesektorn i regionen ökar mest och vars export är större än varuexporten kommer efterfrågan på kontor att fortsatt öka.



Enligt JLLs Nordic City Report har prime rent (de högst begärda hyrorna för de mest attraktiva lokalerna) ökat med 16 procent i city och med 9 procent i Solna/Sundbyberg. Det finns flera förklaringar till detta. De låga vakanserna i city liksom den låga räntan gör att investerarna söker sig utanför citykärnan och in på andra delmarknader.

Vakansgraden i Stockholmsregionen har minskat betydligt under senare år och bedöms vara oförändrad fram till 2018 då den återigen beräknas öka något. Avkastningskraven väntas förbli relativt oförändrade de närmaste tre åren för att därefter gradvis justeras uppåt.

”Kontorshyrorna i city har gått upp med 16% och med 9% i Solna/Sundbyberg.

kontorsarbetsplatser. Påbyggnad av befintliga fastigheter kan ske i viss mån, men det finns också det så kallade riksintresset för innerstaden att beakta, som innebär att staten begränsar det kommunala planmonopolet. Detta gäller för hela Stockholms innerstad och innebär framför allt höjdmässig begränsning av fastigheter. De relativt höga byggnaderna

Högre eller oförändrade hyresnivåer att vänta

Sammantaget innebär utvecklingen att fastighetsägare under kommande år kan förvänta sig nuvarande eller högre hyresnivåer för kontorsfastigheter i Stockholms innerstad. Den starka efterfrågan har pressat upp hyrorna både i city och i strategiskt attraktiva ytterområden.

Transaktionsmarknaden

På transaktionsmarknaden har investerare under året fortsatt att söka avkastning och sprida sina investeringar till många fastighetskategorier. Stockholm var den enskilt största marknaden, var tredje krona som investerades i Sverige hamnade i regionen. Kontorsfastigheter stod för 23 procent av investeringarna i Stockholmsregionen.

Våra strategier och värdeskapande åtgärder

Humlegården har under den senaste tioårsperioden gått från att vara förvaltningsbolag till att bli ett fastighetsägende bolag med egen förvaltning. Under denna period har vi framför allt fokuserat på högre uthyrningsgrad, ett ökat kundfokus, en värdestyrd organisation och ett mer känt varumärke.

Arbetet med att sänka vakanserna har varit framgångsrikt. Från en vakansgrad vid årsskiftet 2010 på 12 procent (exklusive projekt) är vi nu nere på 4 procent (exklusive projekt). Det har inneburit att perspektivet i organisationen förändrats – från att skaffa nya kunder till att fokusera på att behålla våra befintliga.

Ett målmedvetet kundfokusarbete har lett till att vi nu har bland de mest nöjda kunderna i branschen. Arbetet har genomsyrat hela organisationen så att

alla medarbetare är medvetna om vad som är viktigt för kunden.

Den målstyrda organisationen har inneburit att övergripande mål brutits ned på individnivå. Tillsvidareanställda medarbetare har vid uppnådda mål fått upp till en månadslön extra. Medarbetarnöjdheten och engagemanget är fortsatt stigande och bland de högsta bland jämförbara företag i Sverige.

Humlegårdens varumärke har tydliggjorts till kommunpolitiker i Stock-

holm, Solna och Sundbyberg liksom till övriga intressenter.

Bolagets ägare fastställde på bolagsstämman 2015 nya ägardirektiv, som framgår på sidan 2.

För att bibehålla och stärka långsiktig lönsamhet är strategiskt fokus fortsatt arkitektur och hållbarhet.

Vi ser fortsatt stark tillväxt för bolaget, med ett mål år 2020 om 20 mdr i fastighetsvärde med egna medel. Tillväxt är viktigt för att kunna fortsätta erbjuda befintliga och nya kunder ett bra och brett utbud av lokaler i Stockholmsområdet. Men det är lika viktigt för att kunna behålla en kompetent organisation och attrahera god kompetens. Från den 1 januari 2016 slås de tre koncernerna ihop till en koncern.

Vision

Genom långsiktighet och ny-tänkande 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.

Värdegrund

- Engagemang
- Kompetens
- Ansvarstagande

Vårt arbetsätt

För att nå visionen och för att nå lönsamhet på kort och lång sikt har vi skapat en värderingsstyrd organisation och affärsmodell som utgår från värdegrunden.

Våra strategiska prioriteringar

Nöjda medarbetare ger nöjda kunder.

Arkitektur och hållbarhet – en förutsättning för långsiktighet.



Mål och resultat

Humlegårdens mål är både kort- och långsiktiga och omfattar väsentliga aspekter för ägare, kunder och medarbetare samt tydliga hållbarhetsmål. För 2015 nåddes samtliga.

Humlegårdens långsiktiga mål

1

8% avkastning på substansvärde över en konjunkturcykel.

2

20 mdkr i fastighetstillgångar år 2020.

3

Topp 3-placering i kundnöjdhetsmätning.

4

Engagerade medarbetare och goda ledare.

5

Fokus på arkitektur och hållbarhet.

Humlegårdens mål

Humlegårdens mål		Mål 2015	Utfall 2015	Mål 2016
Finansiellt mål	Driftnetto	> 560 Mkr	597 Mkr	640 Mkr
NKI	Placering i branschen	Topp 3	Nr 2	Topp 3
NMI	Engagerade medarbetare	>40%	46%	50%
	Ledarskapsindex	>75	78	80
Hållbarhet	Reducering värmeförbrukning	>2%/kvm	3,5%/kvm	>2%/kvm
	Reducering fastighetselförbrukning	>1%/kvm	1,7%/kvm	>1%/kvm
	Antal miljöcertifierade fastigheter	10	10	10
Arkitektur	Antal fastighetsplaner	>5	9	>7
	Utbildningar/företag	>2	5	>8



Päronet 6 i Solna strand.

Våra transaktioner

En del i Humlegårdens strategi är att köpa, utveckla och sälja fastigheter, med målet att renodla och öka fastighetsportföljerna i de områden som är strategiska för oss.

Humlegården arbetar aktivt med att öka sin fastighetsportfölj, varför en ny investeringsstrategi fastställdes under året.

Under 2015 har fastigheten Päronet 8 förvärvats av Union Investment Real Estate GmbH. Fastigheten ligger i Solna strand, precis i anslutning till övrigt bestånd och var ett strategiskt viktigt förvärv.

Kassaskåpet 4 i Hagalund tillträdde i februari 2015. Tomträtten förvärvades av Ljungström & Andersson Fastigheter AB i december 2014.

Terminalen 2 i Sollentuna avyttrades till Kungsleden i juni 2015 och frånträddes i oktober 2015. Fastigheten var det enda innehavet i Sollentuna och försäljningen var därför ett steg i den renodling av det geografiska området som pågått under några år.

Transaktioner

	2014	2015
Förvärv, Mkr	44	672
Försäljningar, Mkr	349	272
Transaktionsvolym i procent av fastigheters marknadsvärde	3,0	6,1
Antal transaktioner	5	3



Hagalund är ett av våra strategiska framtidsområden. Här äger vi cirka 70 procent av beståndet.

Engagerade medarbetare ger nöjda kunder

VÅRA MEDARBETARE

Kraven på medarbetare i fastighetsbranschen ökar och förändras, framför allt inom den rena fastighetsförvaltningen. Den tekniska kompetensen är grunden men behöver vara kompletterad med bred kompetens inom ekonomi, juridik, service men också inom miljöområdet.

Bransch i generationsskifte

Fastighetsbranschen står inför ett generationsskifte med stora pensionsavgångar. För att möta dessa utmaningar arbetar Humlegården, förutom med rekrytering, kontinuerligt med kompetensöverföring mellan medarbetare och långsiktiga utvecklingsplaner för varje medarbetare. Vid sidan av detta har ett samarbete inletts med en yrkeshögskola för att definiera framtida kompetensbehov för nya utbildningsprogram.

upplever Humlegårdens kundengagemang. Medarbetarna anser att kunderna får både bra service och återkopplingar vid felanmälningar, men att det finns förbättringsmöjligheter. Under 2016 kommer det därför vara ett område som ska analyseras vidare och ligga till grund för en handlingsplan.

Att vara bra på service tar tid – det är ett alltid pågående arbete att nog

lyssna på kunden och göra kontinuerliga förändringar i servicen utifrån kundens behov. I NKI-mätningen framgår att det arbetet skulle ge ännu större effekt om vi stärker vår image. I praktiken innebär det hur medarbetare möter, agerar samt kommunicerar med kunderna. Detta visar också en stark korrelation till NMI samt den serviceutbildning som är obligatorisk för alla medarbetare.

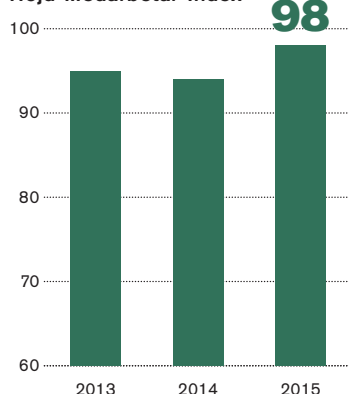
Engagerade medarbetare

Finns ett bra arbetsklimat, ett gott ledarskap samt engagerade och lojala medarbetare återspeglar sig detta i nöjda och lojala kunder. Det i sin tur ger ökat affärsvärde.

I 2015 års Nöjd-Kund-Index (NKI) ökade Humlegårdens index från 79 till 82, vilket var det näst högsta i fastighetsbranschen. I den parallella Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) ökade medarbetarloyaliteten från 62 till 70, vilket kan jämföras med benchmark om 22 för högpresterande företag.

Medarbetarundersökningen 2015 kompletterades med frågor om kundfokus för att jämföra hur medarbetare

Nöjd-Medarbetar-Index



Under 2015 har stort fokus varit ledarskapet och speciellt på prestationsstyrning, tydlighet och återkoppling. Arbetet har givit resultat; ledarskapsindex har ökat från 70 till 78. För att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare kommer ansträngningarna att fortsätta inom det området under 2016.

Humlegården har ett mycket starkt arbetsgivarvarumärke, medarbetarna är stolta över att arbeta på företaget. Utmärkande är bland annat att Humlegården anses vara en arbetsgivare som lyssnar och där varje enskild medarbetare har stort eget mandat, känner sig uppskattade och att det är hög kompetens i hela organisationen. Företaget anses ha bra och sunda värderingar med hög delaktighet att påverka det dagliga arbetet och således goda möjligheter att utvecklas. Medarbetarna är inte bara nöjda utan också högt motiverade.

Involvera medarbetare

Under året har alla medarbetare varit delaktiga i framtagande av ny vision. Det har skett i tvärgrupper samt på en bolagskonferens där värderingarna, EKA – Engagemang, Kompetens och Ansvar, utarbetades.

Löpande genomförs informationsmöten för alla medarbetare om företagets resultat, utveckling samt pågående projekt liksom föreläsningar i syfte att involvera alla i företagets verksamhet så att samtliga medarbetare känner delaktighet och ansvar.

Rekryteringsfilosofi

För att alla medarbetare ska se möjligheter att utvecklas inom Humlegården, startar varje rekrytering med en intern process. Finns inte sökande eller saknas erforderlig kompetens internt, startar en extern rekryteringsprocess. Kompetens är det enda som står i fokus vid rekrytering.

Jämställdhet och mångfald

Humlegården Fastigheter ska uppfattas och vara en jämställd arbetsplats. Att så anses vara fallet bekräftas av NMI-mätningen.

En annan del i jämställdhetsarbetet är en jämn könsfördelning mellan män och kvinnor på chefsbefattning. Idag har vi 55 procent kvinnor och 45 procent män inom samtliga nivåer. Att skapa en jäm-



Humlegården anses vara en arbetsgivare som lyssnar och där medarbetarna har stort eget mandat.

Medarbetare

	2014	2015
Tillsvidareanställda	81	80
varav män	48	48
varav kvinnor	33	32

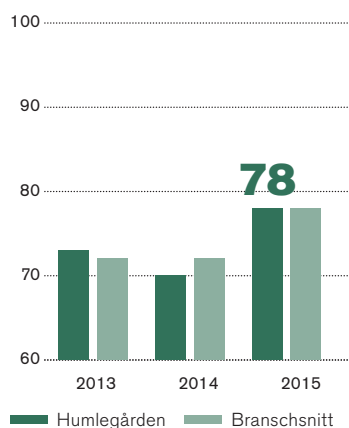
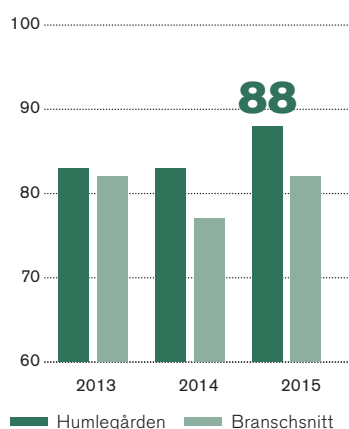
Rekryteringar

	2014	2015
Antal rekryteringar	5	9

Åldersintervall

	2014	2015
0–30 år	6	5
31–40 år	18	15
41–50 år	31	34
51–60 år	18	18
61–	8	8
Medelålder kvinnor, år	43	45
Medelålder män, år	48	47



Ledarskapsindex**Engagemangsindex**

nare könsfördelning inom alla yrkeskategorier är ett kontinuerligt arbete.

Säker och trygg arbetsplats

Arbetsmiljödelegering sker för att säkerställa arbetsmiljön. Arbetsmiljödelegeringen utgår från vd och delegeras till personalledande chefer. Humlegården har en arbetsmiljökommitté där frågor rörande medarbetarnas säkerhet och fysiska arbetsmiljö diskuteras för att ytterligare utvecklas.

Humlegården arbetar löpande med systematiskt brandskyddsarbete för att såväl minska sannolikheten att en brand inträffar som för att reducera konsekvensen om en brand inträffar. Alla medarbetare utbildas kontinuerligt inom sitt ansvarsområde. En brandskyddspolicy och en brandskyddsorganisation finns framtagna.

Humlegården verkar för att skapa trygga arbetsplatser både för egen personal och för våra kunder genom att löpande följa upp berörda lagar och förordningar.

Utvecklingsmöjligheter

För att alla ska ha möjligheter att utvecklas inom företaget tillhandahålls ett flertal utvecklingsprogram för såväl

medarbetare som chefer. Alla medarbetare har en individuell utvecklingsplan där chef och medarbetare flera gånger per år går igenom medarbetarens prestation. Det sker dels utifrån individuella mål, dels nedbrutet från övergripande mål och där även frågor diskuteras om förutsättningarna att kunna prestera utifrån rätt utbildning och arbetsverktyg.

NMI visar att Humlegården ligger väsentligt över benchmark för jämförbara företag avseende kompetensutveckling och möjlighet att utvecklas på befintlig arbetsplats.

Hälsofrämjande aktiviteter

För att öka såväl arbetseffektivitet som för att förbättra sammanhållning i företaget, erbjuds alla ett generöst friskvårdsbidrag, massage, samt gemensamma aktiviteter i form av löpning med löpcoach och promenadgrupper. Humlegården tillhandahåller omklädningsrum på kontoret för att kunna att cykla till jobbet eller motionera på lunchen. Humlegården sponsrar även deltagaravgifter till olika gemensamma sportevenemang för medarbetarna.

Hälsa och bra arbetsmiljö är viktiga förutsättningar för medarbetarens prestation varför dessa områden följs upp i såväl medarbetarsamtal som i årlig NMI-undersökning. Resultaten inom dessa områden ligger över benchmark. I och med arbetsgivarens rehabiliteringsansvar finns löpande rutiner om vilka eventuella förebyggande insatser som krävs.

Humlegården står för varje medarbetares individuella sjukvårdsförsäkring för att vid behov få snabb möjlighet till privat vård.

Sjukfrånvaro

	2014	2015
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid, %	2,4	2,5

Ersättningar

Ersättning till anställda utgörs av lön samt möjlighet till rörlig ersättning. Alla tillsvidareanställda medarbetare har möjlighet att få en månadslön i rörlig ersättning och för ett fåtal tjänster högst tre månadslöner, kopplat till företagets resultat. Rörlig ersättning utgår inte till vd.



Det är vår övertygelse att god arkitektur bidrar till lönsamhet och att arkitekturen finns i stort och smått. Arkitektur påverkar och berör. Det skapar möjligheter, men samtidigt ett ansvar.

God arkitektur för ökad hållbarhet

VÅR SYN PÅ ARKITEKTUR

Arkitektur påverkar och berör. Byggnader är en viktig komponent i vår livsmiljö och har en livslängd som ofta sträcker sig över flera generationer. God arkitektur förbättrar människors livskvalitet och kan ge områden ökad attraktivitet. Denna insikt har varit, och är viktig, i Humlegårdens arbete.

Under 2015 lades en strategisk grund för arbetet inom det verksamhetsövergripande fokusområdet arkitektur. Humlegårdens syn och ambition har formulerats i vår arkitekturpolicy:

"Det är vår övertygelse att god arkitektur bidrar till lönsamhet och att arkitekturen finns i stort och smått. Arkitektur påverkar och berör. Det skapar möjligheter, men samtidigt också ett ansvar.

Vi ska förvalta och utveckla våra fastigheter på ett sätt där arkitekturen berikar och berör. Det gäller såväl för våra kunder som hyr lokaler men även för allmänheten som vistas i de stadsrum våra fastigheter är med och skapar.

Det gör vi genom att långsiktigt förvalta och medvetet utveckla våra byggnader med en hög arkitektonisk ambition. Frågor om hållbar utveckling är centrala i vårt arbete.

Vi ska ständigt öka vår kompetens inom arkitektur och stadsbyggnad, och genom vårt engagemang också aktivt främja utvecklingen av de områden vi verkar i. Så att vi bidrar till en kvalitativ

och hållbar utveckling av samhället, samt att vi uppfattas som branschledande inom arkitektur- och stadsbyggnad."

Fastighetsplaner – för ökad lönsamhet och hållbarhet

En av de största utmaningarna vid långsiktig fastighetsförvaltning är att vara konsekvent och ha en röd tråd i förvaltningsarbetet över åren. Det handlar om att förstå byggnadens kvaliteter och långsiktiga värden, samt undvika tillfälliga och kortsiktiga lösningar. Resultatet blir ofta annars en byggnad som sakta men säkert "sönderförvaltas" och till sist upplevs som ett estetiskt och funktionellt lapptäcke. Konsekvensen blir försvårad uthyrning och lägre hyresnivåer men också högre förvaltningskostnader. Ofta behöver situationen till slut avhjälpas med en omfattande och kostsam ombyggnad. En ombyggnad som hade kunnat undvikas.

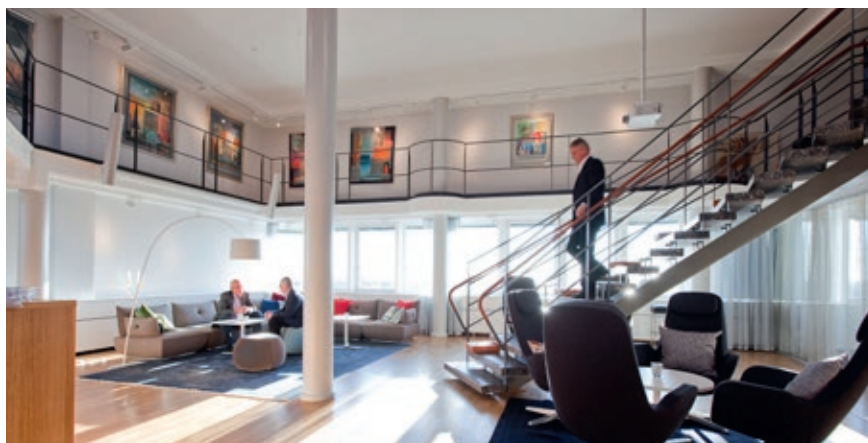
En av de viktigaste insatserna under verksamhetsåret har därför varit framtagandet av strukturen och innehållet för Humlegårdens Fastighetsplaner. Det

är ett dokument som sammanfattar en fastighets förutsättningar, kvaliteter och potential. Ett styrdokument som ska ge råd och vägledning, både i den dagliga förvaltningen såväl som den långsiktiga planeringen av fastighetens utveckling utifrån arkitektur och hållbarhet.

Målet med fastighetsplanerna är att de ska vara ett verktyg som förbättrar vår långsiktiga förvaltning och utveckling av fastigheterna. Att alla förändringar ska följa en röd tråd och där nytt och gammalt bildar en naturlig och medveten helhet. Detta arbete är även en central hållbarhetsfråga, då det kommer att minska antalet och omfattningen av framtida ombyggnationer.

Arbetet med att ta fram fastighetsplaner för hela Humlegårdens bestånd beräknas ta minst tre år.

Humlegårdens höga uttalade arkitektoniska ambition, i kombination med sitt engagerade arbetssätt, har medfört stort intresse i branschen under året. Humlegården har varit en frekvent föredragshållare och debattör vid seminarier och branschforum.



Härden 15. Varsamt renoverad fastighet mitt i Hagastadens attraktiva Life Science-kluster.



Detaljer som skapar värde.

Hållbarhet i allt vi gör

VÅR SYN PÅ HÅLLBARHET

Genom att arbeta med hållbarhetsfrågor i ett större perspektiv, genom långsiktig förvaltning av fastigheterna parallellt med det dagliga arbetet med exempelvis energieffektivisering i våra fastigheter, ska framtida miljömål sättas högre än idag.

Synen på hållbarhet har förändrats under åren. Klimatmötet hösten 2015 i Paris underströk tydligt att också företag har ett stort ansvar och måste agera i handling. Frågorna blir mer och mer aktuella inte bara hos politiker utan i minst lika hög utsträckning hos våra kunder, samarbetspartners och nyanställda medarbetare. Att hållbarhetsfrågor och arkitektur är tätt sammankopplade har under året också blivit tydligare där hållbarhet är en viktig del i arkitekturen. Allt Humlegården gör med och i en fastighet ska hålla över tiden; god arkitektur är långsiktig och därmed hållbar.

Det viktigaste styrdokumentet för hållbarhetsarbetet är ägardirektivet som bland annat fastslår att hållbarhet ska präglade allt vi gör. Tydligheten från våra ägare kan inte vara större.

Miljöcertifiering

Det nuvarande enskilt största hållbarhetsmålet är att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras. För det befintliga fastighets-

beståndet har valts det internationella certifieringssystemet Breeam In-Use, del 1 (fastighet) och del 2 (förvaltning). Systemet främjar ständig förbättring och ger ett bra verktyg för våra drift- och underhållsplaner. Under 2015 miljöcertifierades tio fastigheter, framförallt i Östra city och Hagalund. På längre sikt kommer varje enskild fastighets certifiering att påverka övriga fastigheter positivt då alla förbättringar som följer av certifieringarna planeras in i drift- och underhållsplanerna. Det ger minskade risker och ökade värden.

Hållbarhetsredovisning

Förberedelserna har påbörjats för att möta krav på obligatorisk hållbarhetsredovisning som ger möjlighet att göra jämförelser med andra fastighetsbolag.

I denna årsöversikt har vi valt en förklarad redovisning av EPRA (European Public Real Estate Association) som visar nyckeltal från 2011–2015 för kärnnehavet av fastigheter, se sidorna 19 och 22. Målet är att under 2017



hållbarhetsredovisa i enlighet med GRI G4. Implementeringen av detta kommer att pågå under hela 2016. Intressentdialog och väsentlighetsanalysen kom-



Solna stads miljöpris 2015

Under året mottog Humlegården Fastigheter Solna stads miljöpris för betydelsefulla insatser inom miljöområdet, bland annat för att vår energiförbrukning ligger 61 procent under riksgenomsnittet för värme. Det är glädjande att det långsiktiga arbetet med energieffektivisering syns, inte bara hos våra kunder i form av ökat NKI utan även uppmärksammas av de kommuner där Humlegården verkar.

61%

Värmeanvändningen för lokaler är 61% lägre än riksgenomsnittet.

-2,3%

Energiförbrukningen för uppvärmning har minskat med 2,3%.



Cirkusängen 6 – en fastighet miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

mer att vara centrala delar i strategi och fokus för framtiden.

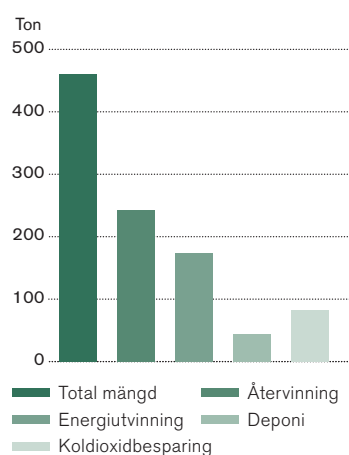
Ett hållbarhetsråd har inrättats vars fokus och ansvar är implementeringen av kommande hållbarhetsredovisning och kopplingen till Humlegårdens affär. I rådet ingår vd, ekonomi- och finanschef, teknisk chef, fastighetschefer och hållbarhetschef.

Framöver kommer flera tjänster, utöver exempelvis appen Green Finger-print, kopplade till hållbarhet att utvecklas vilket även kan få våra kunder att göra smartare miljöval och lösningar.

Cradle to Cradle

En stor del av Humlegårdens verksamhet består av hyresgäst Anpassningar i befintliga lokaler. Vid dessa arbeten sker ett betydande resursslöseri i form av utvinning av material som fortfarande har lång livslängd kvar. I Humlegårdens ansvar ligger inte bara att tillhandahålla

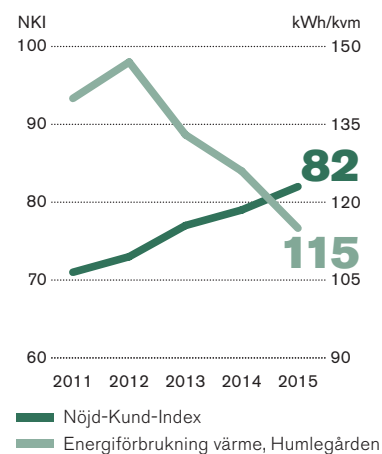
Avfallshantering



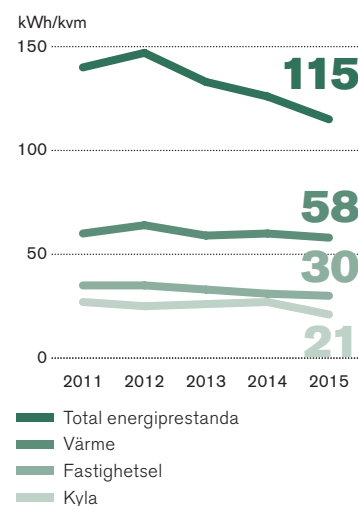
Green Fingerprint

	2011	2012	2013	2014	2015
NKI	68	76	79	84	86
Miljö	51	73	77	79	82
Image	47	79	81	83	86
Nytänkande	29	75	75	73	80

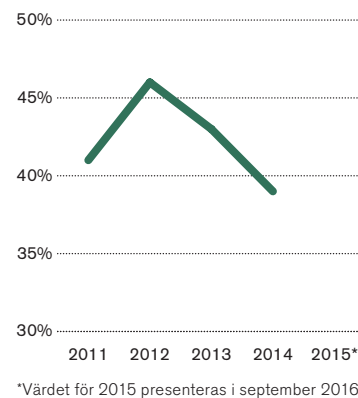
Energiförbrukning



Energiprestanda



Energianvändning i procent av branschsnitt



*Värdet för 2015 presenteras i september 2016.

bra lokaler utan också att utveckla branschen och ställa högre krav på leverantörer. Det sker bland annat genom att samarbeta med företag som kommit långt avseende design av material och produkter som kan återanvändas och återvinnas gång på gång. Ett sådant exempel är att Humlegården nu kan erbjuda alla kunder återvinningsbara textilmattor som är Cradle to Cradle-certifierade. Det innebär att när en matta ska bytas ut så hämtar producenten tillbaka den till fabriken för återanvändning och produktion till en ny matta. Transporterna optimeras så att bilarna aldrig går tomma och Humlegården behöver inte längre slänga mattor på deponi.

Avfall

Mängden avfall vid hyresgästpassningar ska minska. Nu pågår upphandling av ett ramavtal för gemensam avfallshantering för samtliga projekt där avfallsentreprenören ska leverera statistik. Därmed kan mål framöver sättas för minskat avfall vid hyresgästpassningar. Avsikten är att statistiken från 2016 ska användas som nollmätning för att därefter kunna sätta höga och tydliga mål.

Energieffektivisering

Användningen av energi för uppvärmning av Humlegårdens fastigheter ligger för närvarande 61 procent under riksgenomsnittet för lokaler. För varje år sätts mål för att minska energiförbrukning för både uppvärmning och fastighetsdrift. De senaste åren har vi med råge uppnått målen.

Utmaningen att minska energiförbrukningen gäller inte våra nya projekt eller fastigheter, utan det äldre fastighetsbeståndet. Många av våra äldre fastigheter drar mer energi än en nyproducerad

fastighet, varför fokus på energieffektivisering fortsätter. Det finns även en tydlig koppling mellan energieffektiviseringen och ökad kundnöjdhet.

Digitalisering förbättrar miljön

Idag upplever vi företag som identifierat nya affärsmodeller inom delningsekonomin baserade på digitaliseringens förmåga till snabb informationsöverföring och lagring, men alla företag kan utnyttja digitaliseringen för att trimma befintliga system.

När EU skapade en visionär digital agenda 2010 var det övergripande syftet med den digitala agendan att uppnå varaktiga ekonomiska och sociala vinster från en digital inre marknad baserad på snabbt och ultrasnabbt internet och interoperabla tillämpningar.

Den svenska Digitaliseringskommissionens betänkande 2012 konstaterade att infrastruktur möjliggör smarta städer och en levande landsbygd. I Sverige bor drygt 1,7 miljoner i de tre storstadskommunerna och antalet beräknas öka med 37 procent under de närmaste 40 åren. Samtidigt ökar kraven på smidiga transporter, energieffektiva byggnader och en låg miljöpåverkan. Transporter, byggnader och energiförsörjning är tre grundläggande infrastruktursystem i en stads funktion och de hänger tätt ihop.

För svensk del med vår gynnsamma elproduktion motsvarar effektivitetskraven en halvering av klimatpåverkan, medan många andra industriländer måste åstadkomma mycket mer.

Förändrade arbetssätt

Digitaliseringen har medfört en omfattande förändring av det sätt vi planerar, underhåller, sköter, värmer och kyler våra



Alla fastigheter är uppkopplade i ett eget VPN-nät,

fastigheter samt för det kundbemötande och den service vi kan erbjuda våra hyresgäster och leverantörer. Tekniska system måste ständigt underhållas samt kontrolleras och dagens moderna fastigheter är lika komplicerade som avancerade fabriker eller fordon som flygplan och stora fartyg.

Digitaliseringen har haft inverkan på framförallt tre områden. Överföring av information har blivit effektivare till väsentligt lägre kostnad tack vare inter-



Den största utmaningen är att minska energiförbrukningen i det äldre fastighetsbeståndet.





som gör det möjligt att övervaka dem från var som helst.

net och utbyggnaden av fibernät. Alla våra fastigheter är förenade med varandra i ett eget VPN-nät samt med våra kontrollrum. Våra tekniker kan därmed kontrollera alla fastigheter från en godtycklig plats.

Den andra effekten av digitaliseringen är den kraftigt minskade kostnaden för att lagra information. Var tionde sekund lagras en observation avseende tillförd värme, kyla, el och vatten i våra fastigheter, vilket innebär cirka sju miljoner lagrade observationer varje dygn. Detta är numera möjligt att göra på ett ekonomiskt sätt tack vare de låga kostnader som följer av digitalisering.

Den tredje effekten är de möjligheter som appar ger, det vill säga tillämpningsprogram på mobila enheter. De flesta kunder har ofta ett eget miljölednings-system och behöver information om sin förbrukning över tid och med jämförelseunderlag. Humlegården kan mäta den energiförbrukning som hyresgästen kan påverka, nämligen egen elförbrukning och åskådliggöra detta för användaren genom den egenutvecklade appen

Green Fingerprint. Genom appen får kunderna hjälp att kartlägga elförbrukning för exempelvis kaffemaskinerna, kopiatorerna och datorerna. I appen samlas också fastighetens totala förbrukning av fastighetsel, värme och kyla. Det vill säga allt som går att påverka för kunderna.

Hållbarheten har ökat kraftigt

Sedan 2004 då vi aktivt började arbeta för att minska tillförsel av värme har denna minskat med 39,3 procent. Vi använder idag 61 procent mindre värme än riksgenomsnittet för lokaler, vilket mäts som förbrukning per kvadratmeter. På liknande sätt har vi minskat förbrukningen av fastighetsel med 33,3 procent sedan 2008. Tillförs fjärrkyla är det svårare att mäta på grund av annan metodik än för värme. Dock uppskattar vi att denna förbrukning har minskat med 25 procent.

Skulle samtliga kommersiella fastigheter uppnå samma besparing som Humlegården skulle detta motsvara 4 TWh. Som jämförelse kan nämnas att ett kärnkraftverk producerar denna

mängd elenergi varje år. Det är visserligen en viss skillnad på att producera värme och el men ger ändå en fingervisning om storleken av besparingarna.

Vårt arbete med digitalisering har pågått i många år men vi ser inget stopp i möjligheterna att fortsätta att bli mer hållbara. Vi räknar med att även fortsättningsvis varje år kunna minska förbrukningen av värme, el och kyla med flera procent.

Övervakning avslöjar fel

För att analysera någon felaktighet och hitta orsaken till denna, är det viktigt att följa hur tillförd energi förändras under en period. Den tillförda energin vid timavläsning är ofta stabil. Mäts kortare intervall är det däremot ordentliga svängningar. Detta kan exempelvis bero på problem med en ventil som inte fungerar utan antingen öppnar eller stänger helt. Detta ger upphov till väldiga svängningar i tillförd energi och leder såväl till högre förbrukning som sämre klimat. Att åtgärda och byta en ventil är enkelt och kostar väldigt lite. Att däremot hitta vilken ventil som ska bytas är problematiskt. Det är inte ekonomiskt möjligt att byta samtliga ventiler utan det är den felaktiga som måste identifieras.

Teknikerna har tack vare de många mätningarna, och datalagring, analysystem likt flygplanens svarta lådor för att identifiera defekta delar i styr- och reglersystem i fastigheterna. Detta innebär exempelvis att stänga ner någon del för att analysera vad som händer i hela systemet. Arbetssättet är mycket effektivt men kräver dock god kunskap om styr- och reglersystematik och hög IT-kunskap. Detta är en nyckelkompetens för att förbättra klimatet i fastigheterna, och samtidigt agera hållbart.

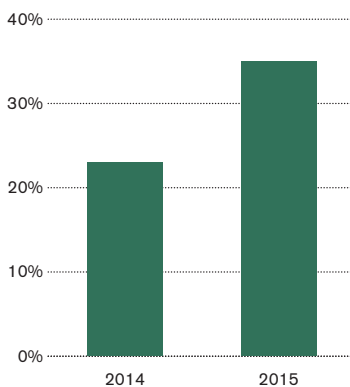
Kundnöjdhetsindex stiger

Förändringarna inom teknisk förvaltning har gett dubbla positiva effekter: Fastigheterna får ett bättre klimat till lägre kostnad, vilket leder till att våra betyg för inomhusklimat hela tiden ökar. Att öka användning av digitaliseringen är ett strategiskt vägval för Humlegården sedan mer än tio år. Det bidrar till ett mer hållbart samhälle, ökar kundnöjdheten och bidrar till ökad lönsamhet genom minskad energiförbrukning och effektivare drift av anläggningarna.

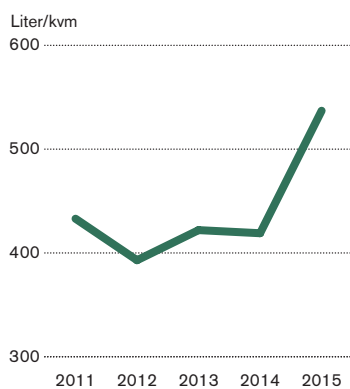
Resultat hållbarhet

Kod	Typ	GRI G4 Indikator	Uppmätt värde
Elec-Abs	Total energikonsumtion	G4-EN3	kWh per år
Elec-LfL	Total energiförbrukning jämfört med året förut (benchmarking) för samma portfolio	G4-EN3	kWh per år
DH&C-Abs	Total fjärrvärme- och fjärrkylakonsumtion	G4-EN3	kWh per år
DH&C-LfL	Total fjärrvärme- och fjärrkylakonsumtion jämfört med året innan (benchmarking) för samma portfolio	G4-EN3	kWh per år
Energy-Int	Byggnadens energiintensitet	CRE1	kWh/kvm LOA
Water-Abs	Total vattenkonsumtion	G4-EN8	m³/år
Water-LfL	Total vattenkonsumtion jämfört med året innan (benchmarking) för samma portfolio	G4-EN8	m³/år
Water-Int	Byggnadens vattenintensitet	CRE2	m³/kvm LOA
Waste-Abs	Total avfallsproduktion	G4-EN23	Ton/år
Cert-Tot	Typ av och antal miljöcertifierade fastigheter	CRE8	Totalt antal per certifiering/betyg/märkning

Miljöcertifiering, andel av total LOA



Vattenanvändning



Kunder, konkurrenter och uthyrning

Humlegården fokuserar på och mäter löpande kundnöjdheten. Nöjda kunder bygger inte bara långvariga relationer utan också långsiktig lönsamhet. I Stockholmsregionen är Humlegården det fjärde största fastighetsbolaget.

Näst högst kundnöjdhet

För femte året i rad deltog Humlegården i Fastighetsbarometern, fastighetsbranschens årliga kundnöjdhetsmätning Nöjd-Kund-Index (NKI). Inför 2015 var målen ett resultat på index 80 och en placering bland topp tre. Resultatet för 2015 överträffade förväntningarna och gav ett NKI på 82 – det näst högsta betyget av alla deltagande fastighetsbolag. Att resultatet förbättrats för varje år beror på ett medvetet och målinriktat arbete med en stor insikt om att nöjda kunder driver lönsamheten.

Störst påverkan på hyresgästernas nöjdhet har fastighetsägarens service, personalens bemötande vid felanmälan och företagets image. Tre viktiga områden där Humlegården placerade sig i toppen. Humlegården har branschens högsta betyg för miljöhänsyn, service, prisvärde och felanmälan.

Fjärde största fastighetsbolag

Humlegården är en av de största aktörerna på Stockholms kontorsmarknad. Genom att vara fokuserade på få delmarknader i Stockholm, ha egen personal och satsa hårt på att alltid ha nöjda kunder har Humlegården lyckats behålla

kunderna, vilket i sin tur har bidragit till låga vakanser. Största konkurrenterna är Vasakronan, Fabège, AMF Fastigheter, Klöver, Afa och Atrium Ljungberg.

Humlegården är det fjärde största fastighetsbolaget i Stockholmsregionen mätt som uthyrd kontorsarea och är tredje störst i City och Norrort, som bland annat omfattar Solna/Sundbyberg.

Nyuthyrningsmålet nått – vakansgraden sjönk kraftigt

Under 2015 har Humlegården, förutom att söka nya kunder, fokuserat på att hitta lösningar för befintliga kunder som växer och att bättre anpassa deras nuvarande lokaler. Under året har det arbe-

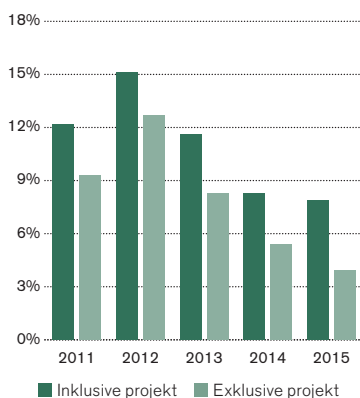
tet inneburit omförhandlade avtal om cirka 37 000 kvadratmeter och ökade snitthyror om drygt 8 procent. Framgångsfaktorer har varit att erbjuda nya och större lokaler inom Humlegårdens bestånd innan tidigare hyresavtal löpt ut.

Nyuthyrningsmålet för 2015 sattes till 21 000 kvadratmeter totalt och vid årets slut uppnåddes målet med knappt 22 000 uthyrda kvadratmeter. Vid årets ingång var den totala vakansgraden 5,4 procent, exklusive projektfastigheter. Vid årsskiftet hade den ekonomiska vakansgraden sjunkit till 3,9 procent.

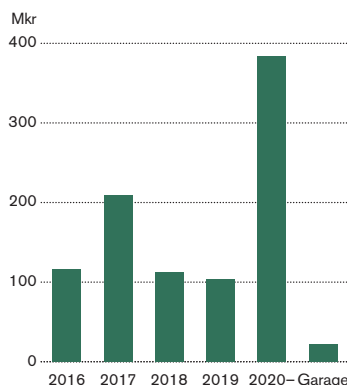
Tidningen Lokalguiden har utsett oss till både Årets uthyrare och Årets uthyrningsteam – ett kvitto på vårt uthyrningsarbete.



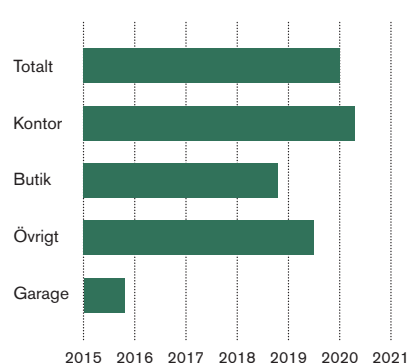
Ekonomisk vakans alla fastigheter



Förfallostruktur



Genomsnittlig återstående hyrestid, år



Våra delmarknader

Humlegården verkar bara på Sveriges mest intressanta fastighetsmarknad – Stockholmsregionen. Där finns vi i de områden som är mest attraktiva och som präglas av kraftig tillväxt och efterfrågan. Våra tre delmarknader, Östra City, Solna/Sundbyberg och Hagastaden, försörjs också av bra infrastruktur som kommer att bli ännu bättre till följd av de beslut som fattats om utbyggnad av kollektivtrafiken i Stockholm.



Vakansgraden i Östra City var vid årets slut rekordlåga 3,4 procent.

Hyresvärde, Mkr



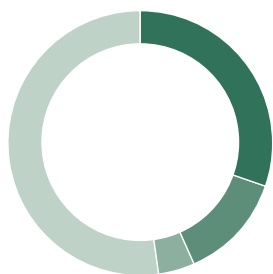
■ Östra city 430 Mkr
■ Solna strand/Sundbyberg 405 Mkr
■ Hagastaden/Övrigt 81 Mkr
■ Projekt 135 Mkr

Marknadsvärde, Mkr



■ Östra city 7 475 Mkr
■ Solna strand/Sundbyberg 5 515 Mkr
■ Hagastaden/Övrigt 1 126 Mkr
■ Projekt 1 447 Mkr

Antal fastigheter



■ Östra city 14
■ Solna strand/Sundbyberg 6
■ Hagastaden/Övrigt 2
■ Projekt 24

Östra city

Humlegården har 41 procent av sitt totala hyresvärde i Östra city. Området sträcker sig från Sveavägen i väster till Nybrogatan i öster och från regeringskvarteren i söder till Olof Palmes gata i norr. Östra city är det område i Sverige som historiskt har haft högst hyror och marknadsvärden per kvadratmeter.

Under 2015 har marknaden i Östra city fortsatt utvecklas väl. Vakansgraderna har fortsatt att sjunka vilket gör att hyresnivåerna under året ökat markant. Enligt JLLs Nordic City Report har prime rent i city ökat med 16 procent sedan 2014. Snitthyran var enligt IPD Fastighetsindex 4 453 kronor per kvadratmeter. Direktavkastningskravet är fortsatt historiskt lågt. Prime yield ligger under 4 procent. Branschens totala vakansgrad i Östra city uppgår till 3,8 procent.

Den goda konjunkturen medför att flera hyresgäster börjar bli trångbodda och söker större lokaler. Eftersom det av naturliga skäl är svårt att skapa ny kontorsyta i city, har mycket arbete lagts ned på att hjälpa de växande företagen till nya kontorslösningar inom beståndet. En utveckling som bedöms öka kommande år.

Vikten av image hos kunderna har fortsatt öka och många företag är måna om att deras kontorslokaler ska återspegla företagets värderingar.

Under året har 6 400 kvadratmeter hyrts ut i Östra city. Vakansgraden vid årets slut var 3,4 procent.

ÖSTRA CITY

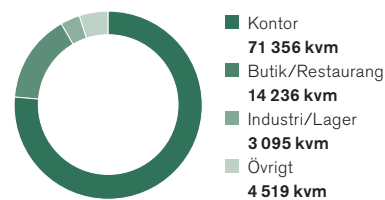
Andel av det totala marknadsvärdet

48%

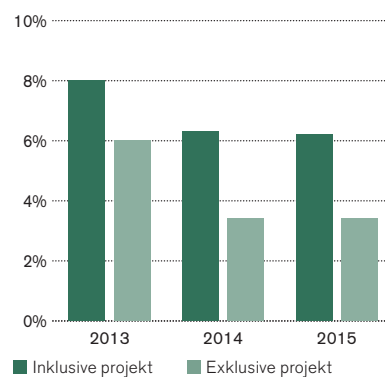
Nyckeltal

Antal fastigheter	14
Hyresvärde, Mkr	430
Ekonomisk vakansgrad*, %	3,4
Marknadsvärde, Mkr	7 475

*Ekonomisk vakansgrad exklusive projekt.



Ekonomisk vakans, %





Solna/Sundbyberg har utvecklats till Stockholms mest attraktiva kontorsmarknad utanför city.

Solna/Sundbyberg

Solna/Sundbyberg har utvecklats till att efter Stockholm city vara Stockholms mest attraktiva kontorsmarknad. Solna har varit årets tillväxtkommun åtta år i rad. Området runt kommungränsen Solna/Sundbyberg har goda möjligheter för tillväxt och är kommunikationsmässigt den bästa knutpunkten utanför T-centralen. Förutom att området har nära till tunnelbana, tvärbana och pendeltåg, har Humlegården tillsammans med Swedbank bidragit till att Flygbussarna startat en ny linje som trafikerar området.

Vakansgraderna har fortsatt sjunka och det gör att hyresnivåerna under året

har ökat. Enligt JLLs Nordic City Report för 2015 har prime rent i Solna/Sundbyberg ökat med 9 procent sedan 2014. Snitthyran uppgår till 2 100 kronor per kvadratmeter med ett intervall från 1 900 till 2 400 kronor. Direktavkastningskravet är fortsatt historiskt lågt. Prime yield ligger kring 5,25 procent.

Branschens totala ekonomiska vakansgrad uppgår till 6 procent.

Humlegården avslutade året med en rekordlåg vakansgrad om 5,1 procent, exklusive projekt.

Humlegården har 38 procent av sitt totala hyresvärde i Solna strand/Sundbyberg. Området omfattar cirka 300 000 kvadratmeter kontor koncentrerat kring Solna strands tunnelbanestation. Solna strand byggdes på 1970-talet för stora myndigheter men har allt mer blivit ett småföretagarsamhälle. Antal företag i området har sedan 1980-talet ökat med 50 procent med stigande lönesumma, vilket ställer höga krav på service och representationsmöjligheter. Under året har ytterligare en rad företag flyttat till området och tillsammans med Solna Business Park samt centrala Sundbyberg utgör Solna strand Stockholmsområdets största företagskluster utanför city.

I översiktsplanen för Solna strand beskrivs området i framtiden som en blandstad, där det ska bli lätt att bo, arbeta och leva. Som ett resultat av detta fokuserar Humlegården nu på mer kring-service. Planen för närmaste året är att tillsammans med Solna stad och andra fastighetsägare i området se till att den yttre miljön i Solna strand bättre anpassas för människor och ökar trivselen.



Året avslutades med en rekordlåg vakansgrad om 5,1 procent, exklusive projekt.

SOLNA/SUNDBYBERG

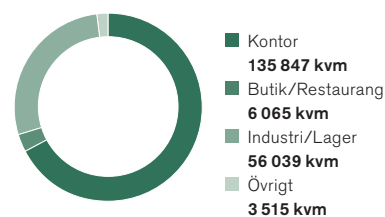
Andel av det totala marknadsvärdet

36%

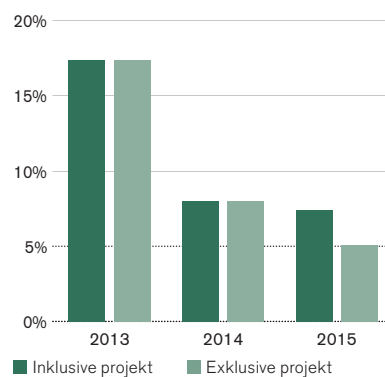
Nyckeltal

Antal fastigheter	6
Hyresvärde, Mkr	405
Ekonomisk vakansgrad*, %	5,1
Marknadsvärde, Mkr	5 515

*Ekonomisk vakansgrad exklusive projekt.



Ekonomisk vakans, %



Hagastaden/Övrigt

Hagastaden är en ny stadsdel som sammanför Stockholm och Solna. Fullt utbyggt kommer området att innehålla cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser, med en stor koncentration av forskning och företagande inom Life Science.

Läget kommer att förbättras ytterligare 2020, då den nya tunnelbanestationen till Hagastaden beräknas vara klar. Redan 2017 öppnar Citybanans nya station vid Odenplan, med en uppgång vid Vanadisplan.

Hyresutvecklingen i området har varit exceptionell de senaste fem åren, med

en ökning om cirka 10 procent per år. Direktavkastningskravet är fortsatt historiskt lågt, prime yield ligger omkring 4 procent för yttre innerstaden. Snitthyran uppgår till 2 900 kronor per kvadratmeter med ett intervall från 2 700 till 3 400 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden för området uppgår till 4,4 procent.

I Hagastaden äger Humlegården fastigheten Härden 15, som är fullt uthyrd.

I det expansiva Slakthusområdet söder om Stockholms innerstad äger Humlegården Sandhagen 9 som är fullt uthyrd.



Härden 15 ligger mitt i Hagastaden som sammanför Stockholm och Solna. Läget kommer att förbättras ytterligare 2020, då den nya tunnelbanestationen beräknas vara klar.

HAGASTADEN/ÖVRIGT

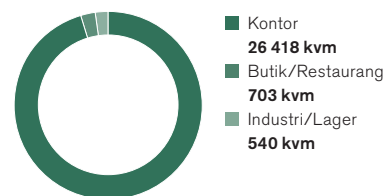
Andel av det totala marknadsvärdet

7%

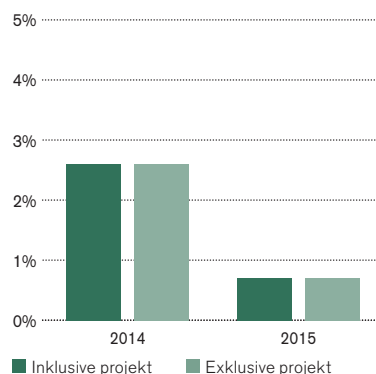
Nyckeltal

Antal fastigheter	2
Hyresvärde, Mkr	81
Ekonomisk vakansgrad*, %	0,7
Marknadsvärde, Mkr	1 126

*Ekonomisk vakansgrad exklusive projekt.



Ekonomisk vakans, %



Härden 15 är fullt uthyrd, primärt med fokus på företag inom Life Science.

Våra utvecklingsprojekt

För Humlegården är utvecklingsprojekt en väsentlig del av verksamheten. Utöver den avkastning som förvaltningen tillför från driftnetto och värdeförändringar, skapas också avkastning genom projektvinster från utvecklingsprojekt.

Att arbeta med utvecklingsprojekt är en stor del av vår verksamhet. Utvecklingsprojekt är ett lönsamt sätt att öka fastighetsbeståndet genom att tillföra nya fastigheter.

Under året har arbetet framför allt fokuserats på att starta upp nya projekt, men även ett par stora projekt har varit i produktion. Nedan beskrivs både projekt som har varit i produktion under 2015 och de projekt som planeras starta den närmaste framtiden.

Parkeringshus, Stenhöga 1, Solna

Produktion av parkeringshus med cirka 870 parkeringsplatser har pågått under hela 2015 och kommer att färdigställas under kvartal 1, 2016. Parkeringshuset är en förberedelse för att kunna genomföra Grow Kontor och Grow Hotel.

Päronet 6, Solna

Byggnadens östra del, cirka 8 000 kvadratmeter lokalarea, byggs om. Av totalen är knappt 5 000 kvadratmeter uthyrda. Outhyrda lokaler har färdigställts till grundutförande. Uthyrning och hyresgäst Anpassning av kvarvarande ytor pågår vilket beräknas bli klart under 2016.

Grow Hotel, Stenhöga 1, Solna

Nybyggnation av ett hotell på cirka 6 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) planeras i Solna strand. Produktionsstart beräknas ske under 2016 för färdigställande 2018.



Riddaren 18. Under 2016 påbörjas projektering, uthyrning och byggnation.

Grow Kontor, Stenhöga, Solna

Nybyggnation av två kontorshus på cirka 25 000 kvadratmeter BTA planeras bredvid det nya parkeringshuset i Solna strand. Under 2016 påbörjas projektering och uthyrning med ett färdigställande andra halvan av 2018.

Astoria Stockholm, Riddaren 18, Stockholm

Fastigheten som ligger på Nybrogatan och tidigare innehöll den kända Astoria-

PROJEKTFASTIGHETER

Andel av det totala marknadsvärdet

9%

Nyckeltal

Antal fastigheter	24
Hyresvärde, Mkr	135
Ekonomisk vakansgrad, %	32,4
Marknadsvärde, Mkr	1 447

Större pågående projekt

Fastighet	Område	Färdigställs	Uthyrningsbar yta	Befintlig uthyrningsgrad	Bedömt hyresvärde* Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upparbetat Mkr
Päronet 6	Solna strand	2016	8 969	58%	18	160	93
Stenhöga 1, Parkeringshus	Solna strand	2016	866**	0%	18	209	167

*Vid färdigställande **Parkeringshus



- Kontor
59 713 kvm
- Butik/Restaurang
4 806 kvm
- Industri/Lager
30 423 kvm
- Övrigt
4 128 kvm

biografen är i behov av genomgripande renovering och är idag helt tomställd. En omfattande utveckling av fastigheten har planerats under många år. Målet är att skapa moderna kontorsarbetsplatser, bostäder, handelsytor samt en ny park.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2015. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft under första halvan av 2016 så beräknas färdigställande till årsskiftet 2018/2019.

Hagalund, Solna

Under flera år har studier skett kring möjligheten att bygga upp en ny stadsdel för arbete och boende i Hagalund. Arbetet har genomförts i dialog med Solna stad och Prästlönetillgångar, som upplåter flera av tomträtterna, och idag finns ett idéförslag framtaget.

Ambitionen är att utveckla en attraktiv och hållbar stadsmiljö med både bostäder och arbetsplatser som lever dygnet runt. Under 2015 har möjligheten att få en tunnelbaneuppgång i området diskuterats med såväl Stockholms läns landsting och Solna stad som Förvaltningen för utbyggd tunnelbana. Vidare har Solna stad påbörjat arbetet med planprogram för hela Hagalund, där Hagalunds arbetsplatsområde ingår som en del.

Hagalund är ett projekt som kommer att sträcka sig över tio år.

Uthyrningen i Hagalund

I Hagalunds företagsområde erbjuds enklare lokaler till lägre hyror. Området är projektklassat med ett bra läge intill den framväxande Hagastaden. Närheten till Karolinska Institutet har skapat möjligheter att konvertera en del kontorslokaler till moderna laboratorielokaler. Sedan 2014 driver Humlegården en egen el-busslinje från Hagalund till Karlbergs station och Sankt Eriksplan i syfte att öka områdets attraktivitet.

Risker

All affärsverksamhet är förenad med visst mått av osäkerhet kopplad till risken att verksamheten inte utvecklas som planerat. Bland osäkerhetsfaktorer 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**

Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa dessa risker.

1 Risker i utvecklingsprojekt

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

Humlegården genomför två former av utvecklingsprojekt, ombyggnation av befintliga fastigheter och nybyggnation av fastigheter. I båda fallen finns avtal med hyresgäster normalt tecknade innan projektstart sker. Om hyresgästavtal 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 styrningsrutiner och kalkylmodeller för att bedöma projektrisker. Detaljerad riskanalys tas alltid fram i tidigt skede och följs upp och uppdateras löpande under byggprocessen. Byggnation av de större projekten genomförs med Construction Management (CM) som ger ökad styrning och kostnadskontroll. Totalt under året investerades 390 (497) Mkr i ny-, till- och ombyggnad av fastigheterna. Aktuella utvecklingsprojekt beskrivs på sidorna 27–28.

2 Värdet på fastigheterna

Uppdraget från ägarna är att Humlegården ska vara en långsiktig fastighetsägare. Därför är det väsentligt att trygga fastighetsportföljens långsiktiga värdeutveckling. Humlegårdens bestånd är därför beläget i attraktiva

lägen i Stockholmsregionen där det över lång tid har varit en stark ekonomisk tillväxt. En annan viktig faktor är att finnas på en marknad där transaktionsmarknaden är likvid, vilket den är i Stockholmsregionen.

Samtliga fastigheter värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield. Värderingarna görs med både användning av ortprismetoden 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 15 563 (13 247) Mkr. Årets värdeförändring uppgick till 1 527 (494) Mkr vilket motsvarar en ökning med 11,5 (4,2) procent. Sett över de senaste 30 åren har en årlig värdeförändring överstigande 10 procent endast inträffat vart åttonde år.

3 Risker i förvaltningen

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 915 (858) Mkr. Merparten av Humlegårdens lokaler är uthyrda. Vakanta lokaler kan sägas utgöra både en möjlighet och en risk. Humlegården har idag en mycket låg vakansgrad exklusive projekt: 3,9 (5,4) procent. Under 2016 förfaller 14 procent av kontraktsporföljen.

För att behålla hyresgäster arbetar Humlegården långsiktigt och strukturerat med att ha goda kundrelationer. Det återspeglar sig i att hyresgästerna har långa hyreskontrakt och att Humlegården har de näst mest nöjda kunderna av samtliga fastighetsbolag enligt den senaste NKI-mätningen. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,0 år.

Fastighetskostnader

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

4 Finansieringsrisk

Den enskilt största kostnadsposten i Humlegården är räntekostnaden 244 (252) Mkr. Inom finansieringsområdet bedöms den största risken vara refinansieringsrisken och ränterisken. Refinansieringsrisken hanteras genom att ha en spridd förfallostruktur. Denna risk minimeras även genom långsiktiga och goda bankrelationer samt genom att måna om goda nyckeltal.

Humlegårdens externa låneskuld var vid årsskiftet 7 738 (7 393) Mkr. Genomsnittlig återstående kapitalbindning är 1,3 (2,3) år. Den största delen

utgörs av hypoteksbelåning med pantbrev i fastigheter som säkerhet. I samband med förvärv av fastigheter i Solna 2012 avtalades om en säljarfinansiering om 1 736 Mkr med fast ränta och en löptid om fem år. Återstående del av finansieringen består av ett ramavtal med en svensk bank med ett kreditlöfte om 2 461 (2 187) Mkr. Utnyttjad del av kreditlöftet uppgick vid årsskiftet till 1 686 (1 341) Mkr.

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 4,3 (5,4) år.

5 Miljö och hållbarhet

Hållbarhetsarbetet är en självklar och integrerad del i all verksamhet i Humlegården. Hållbarhetschefen, som är en tillika anställning av en projektchef, är en del av företagets ledningsgrupp. Hur vi bedriver hållbarhetsarbete framgår av sidorna 18–22.

Finansiering, per 2015-12-31



■ Bankfinansiering **91%**
■ Utnyttjade faciliteter **9%**

Kapitalförsörjning



■ Eget kapital **42%**
■ Räntebärande skulder **48%**
■ Övriga skulder **10%**

Ränteförfallostruktur, per 2015-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	1 002	0,92	13
1-2 år	1 736	3,75	22
2-3 år	–	–	–
3-4 år	–	–	–
4-5 år	2 000	1,96	26
> 5 år	3 000	1,84	39
Totalt	7 738	3,01	100

Låneförfallostruktur, per 2015-12-31

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat
< 1 år	4 265	3 490
1-2 år	3 251	3 251
2-3 år	997	997
Totalt	8 513	7 738

Bolagsstyrning

Humlegården I-III AB är publika aktiebolag som ägs av 20 bolag inom länsförsäkringsgruppen. Bolagsstyrning inom Humlegården utgår från aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och regler.

Grunden för god bolagsstyrning inom Humlegården är bolagsordningen, konsortialavtal, ägardirektiv, styrelsens styrdokument, tydliga mål, strategier och värderingar som är väl kända hos bolagets medarbetare.

Under 2015 har ett arbete pågått med att slå ihop de tre koncernerna till en koncern. All personal kommer att vara anställd i moderbolaget. Den nya koncernen är klar per 1 januari 2016.

Bolagsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Humlegården I-II AB angelägenheter på bolagsstämma. Den 13 april 2015 hölls årsstämma i Stockholm.

Styrelsens arbete

Styrelsen består av fem ledamöter valda på två år. Vd ingår inte i styrelsen.

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 Humlegårdens organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning, som fastställs årligen på det kon-

stituerande styrelsemötet, anges bland annat formerna för styrelsens arbete avseende bland annat antal styrelsemöten, protokoll, ordförande och vd:s närmare uppgifter och ersättning beslutas. Ordförande ansvarar enligt arbetsordningen för utvärdering av styrelsens arbete. Styrelsens sekreterare är jurist från Länsförsäkringar AB.

Styrelsens sammansättning

Från och med årsstämman 9 april 2014 till och med årsstämman 14 april 2015 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Cecilia Ardröm, Anders Grånäs, Peter Lindgren, Anna-Greta Lundh och Sten Lundquist.

Från och med årsstämman 14 april 2015 består styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Cecilia Ardröm, Anders Grånäs, Bengt-Erik Lindgren, Peter Lindgren och Sören Schelander.

Styrelsemöten med mera

Under 2015 har styrelsen hållit åtta sammanträden. Beslut per capsulam har fattats vid ett tillfälle.

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 2015 har ledningsgruppen bestått av vd, ekonomi- och finanschef, två fastighetschefer, chef Investering och Utveckling, chef Teknisk förvaltning, arkitektchef, hållbarhetschef och HR-chef.

Revisorer

Vid årsstämman den 13 april 2015 valdes auktoriserad revisor Peter Dahllöf från KPMG till Humlegårdens revisor för tiden intill årsstämman 2017.

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen 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.

Styrelsemöten under året

	Tidpunkt för möte	Frånvarande ledamöter	Kommentar
1/2015	2015-01-15	inga	Telefonmöte
2/2015	2015-03-05	inga	
3/2015	Beslut per capsulam	inga	
4/2015	2015-04-14	inga	Konstituerande styrelsemöte efter årsstämman 2015. Avgående ledamöter: Anna-Greta Lundh och Sten Lundquist. Tillträdande ledamöter: Bengt-Erik Lindgren och Sören Schelander.
5/2015	2015-06-04	Inga	
6/2015	2015-07-02	inga	Telefonmöte
7/2015	2015-09-14	inga	
8/2015	2015-10-01	inga	
9/2015	2015-12-09	inga	

Styrelse



1 Tomas Eriksson

Född 1960

Exploaterings- & fastighetschef på SkiStar AB.
Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.

Utbildning: Marknadsekonom.

Övriga engagemang:

Styrelseordförande: Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Jämtland AB, Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag, Länsförsäkringar Jämtland, Blåstervallen Fastighets AB, Åre Sadeln Invest AB, Logen 6 Fastighets AB.
Styrelseledamot: Skiab Invest AB, Stadsleden Utveckling AB.

Styrelsesuppleant: Ljusta Projektutveckling AB, Active Rehab i Östersund AB

4 Bengt-Erik Lindgren

Född 1950

Tidigare vice vd Swedbank.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2015.

Utbildning: Högskoleekonom.

Övriga engagemang:

Styrelseordförande: Länsförsäkringar Bergslagen, Grönklittsgruppen AB (publ).
Vice ordförande: Prevas AB.
Styrelseledamot Länsförsäkringar Bank AB, Nordanå Trä AB.

2 Cecilia Ardström

Född 1965

Finansdirektör och chef för kapitalförvaltningen på Länsförsäkringar AB.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2012.

Utbildning: Nationalekonomi, Göteborgs handelshögskola.

Övriga engagemang:

Styrelseledamot: Länsbörsen, Svensk Export Kredit AB (SEK), Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.

5 Peter Lindgren

Född 1959

Vd HSB Östergötland.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom Örebro universitet.

Övriga engagemang:

Styrelseordförande: Länsförsäkringar Östgöta.
Styrelseledamot: HSB Riksförbund, HSB Projekt Partner AB.
Styrelsesuppleant Intressentföreningen Kvalitetsutveckling (SIQ).

3 Anders Grånäs

Född 1966

Vd Dalarnas Försäkringsbolag.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2014.

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

Övriga engagemang:

Styrelseordförande: Länsförsäkringar PE Holding AB.
Styrelseledamot: Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag.

6 Sören Schelander

Född 1965

Vd Länsförsäkringar Älvsborg.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2015.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga engagemang:

Styrelseordförande: Älvsborgs Larmcentral AB.
Vice ordförande: Gothia Science Park.
Styrelseledamot: Gothia Innovation AB, Skaraborgs Invest AB.

Företagsledning



1 Per-Arne Rudbert

Född 1954
Vd, anställd sedan 1999.

Utbildning: Handelshögskolan i Stockholm. Management Development Program (MDP) vid Harvard Business School, USA.

Övriga engagemang: Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm, ordförande.

5 Maria Lidström

Född 1972
Chef Investering och Utveckling, anställd sedan 2010.

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, LuTH.

9 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".

2 Marie Edling

Född 1971
HR-chef, anställd sedan 2015.

Utbildning: Personalvetarlinjen, Stockholms Universitet.

6 Peter Lind

Född 1970
Fastighetschef, anställd sedan 2003.

Utbildning: Fastighetsekonomi. Byggnadsadministration, KTH. Ingenjörsexamen, KTH. Stanford Executive Program (SEP) vid Stanford Business School, USA.

3 Anna-Karin Hag

Född 1973
Ekonomi- och finanschef, anställd sedan 2015.

Utbildning: Ekonomie magister, Stockholms Universitet.

7 Daniel Markström

Född 1972
Arkitekturchef, anställd sedan 2007.

Utbildning: Arkitektexamen, KTH.

4 David Johansson

Född 1972
Fastighetschef, anställd sedan 2005.

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

Övriga engagemang: Styrelseordförande: Hagastaden Fastighetsägare. Styrelseledamot: Korsbol Invest AB.

8 Per Rosén

Född 1961
Chef Drift och Teknik, anställd sedan 1996.

Utbildning: Drifttekniker, Högskolan Västerås, Sjöingenjör, KTH.



Räkenskaper

Resultaträkning

Summerade resultaträkningar 31 dec 2015, Mkr	Humlegården Holding AB I	Humlegården Holding AB II	Humlegården Holding AB III	Summa 2015	Summa 2014
Hysesintäkter	357	432	126	915	858
Driftskostnader	-46	-41	-23	-110	-104
Underhållskostnader	-23	-23	-9	-55	-62
Tomträttsavgälder	-7		-3	-10	-10
Fastighetsskatt	-30	-29	-6	-65	-58
Fastighetsadministration	-30	-29	-19	-78	-79
Summa fastighetskostnader	-136	-122	-60	-318	-313
Driftnetto	221	310	66	597	545
Central administration och extern förvaltning	-36	-7	-5	-48	-19
Finansiella intäkter	1	5	0	6	11
Finansiella kostnader	-112	-117	-15	-244	-252
Förvaltningsresultat	74	191	45	311	285
Värdeförändringar fastigheter	590	835	102	1 527	494
Värdeförändringar derivat	27	27		54	-371
Resultat före skatt	691	1 053	147	1 892	408
Aktuell skatt	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-153	-227	-34	-414	-89
Årets resultat	538	826	113	1 478	319
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET					
Årets resultat	538	826	113	1 478	319
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:					
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	0	-	-	0	-9
Summa årets övriga totalresultat	0	0	0	0	-9
ÅRETS TOTALRESULTAT	538	826	113	1 478	310
Årets resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	538	826	113	1 477	309
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	0

Balansräkning

Summerade balansräkningar 31 dec 2015, Mkr	Humlegården Holding AB I	Humlegården Holding AB II	Humlegården Holding AB III	Summa 2015	Summa 2014
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	6 629	6 828	2 106	15 563	13 247
Övriga anläggningstillgångar	10	123	2	135	198
Summa anläggningstillgångar	6 639	6 951	2 108	15 698	13 445
Omsättningstillgångar					
Omsättningstillgångar	89	57	43	189	297
Likvida medel	51	137	47	235	176
Summa omsättningstillgångar	140	194	90	424	473
SUMMA TILLGÅNGAR	6 779	7 145	2 198	16 122	13 918
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	2 717	3 076	979	6 772	5 295
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	364	463	81	908	498
Långfristiga räntebärande skulder	3 336	3 319	1 083	7 738	7 393
Derivat	136	136	–	272	326
Övriga långfristiga skulder	72	–	–	72	66
Summa långfristiga skulder	3 908	3 918	1 164	8 990	8 283
Kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder	154	151	55	360	340
Summa kortfristiga skulder	154	151	55	360	340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 779	7 145	2 198	16 122	13 918

Nyckeltal

Fem år i sammandrag	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Fastigheter area, kvm	304 500	396 000	396 000	412 796	421 403
Fastigheter antal	43	45	46	45	46
Fastigheter marknadsvärde, Mkr	9 690	11 731	12 527	13 247	15 563
Ekonomisk vakansgrad exklusive projekt, %	9,3	12,7	8,3	5,4	3,9
Hysesintäkter, Mkr	560	623	734	858	915
Driftnetto, Mkr	375	409	469	545	597
Direktavkastning, %	4,2	4,0	4,0	4,5	4,5
Överskottsgrad, %	66,9	65,6	61,9	63,5	65,3
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter, Mkr	795	2 684	0	44	672
Försäljning av fastigheter, Mkr	0	1 178	0	349	272
Investeringar i egna fastigheter, Mkr	164	466	733	497	390
Finansrelaterade nyckeltal					
Genomsnittlig ränta, %	3,9	3,3	3,1	3,1	3,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	0,3	3,8	4,2	5,4	4,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,1	2,8	1,9	2,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	2,0	2,3	2,3
Belåningsgrad, %	52,7	58,7	58,4	55,8	49,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,3	2,3	1,4	1,1
Soliditet, synlig, %	31,0	26,9	38,0	38,0	42,0
Soliditet, justerad med hänsyn till övervärden, %	44,2	38,3	38,0	38,0	42,0
Eget kapital, Mkr	2 760	2 944	4 981	5 295	6 772
Avkastning på eget kapital, %	1,6	5,2	5,8	6,0	24,5
Substansvärde, Mkr	4 274	4 572	4 936	5 629	6 982
Förändring substansvärdet, %	8,0	7,0	8,0	14,0	24,0

Bolaget redovisar sedan 2014 enligt IFRS. Nyckeltal för 2013–2015 är enligt dessa principer. Övriga är enligt gamla redovisningsprinciper.

Ägarstruktur

ÄGARFÖRTECKNING HUMLEGÅRDEN HOLDING I–III AB

Länsförsäkringsbolag	Aktieägare 2015-12-31	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
Totalt		100,0	

Fastighetsförteckning

Fastighet	Bostäder	Kontor	Butik/restaurang	Industri/lager	Övrigt	Totalt
Apelsinen 5	0	15 932	972	3 321	0	20 225
Aprikosen 3	0	17 241	405	2 804	1 080	21 530
Blasieholmen 24	0	3 284	0	306	778	4 368
Blasieholmen 55	0	8 291	209	78	0	8 578
Cirkusängen 6	0	33 134	2 157	0	0	35 291
Gelbgjutaren 3	0	1 082	0	470	0	1 552
Gelbgjutaren 4	0	1 650	0	663	0	2 313
Gelbgjutaren 10	0	0	0	0	0	0
Gelbgjutaren 13	0	970	49	3 207	0	4 226
Gelbgjutaren 14	0	2 980	345	875	0	4 200
Gelbgjutaren 17	0	4 113	440	2 548	0	7 101
Humlegården 60	0	7 628	1 999	484	0	10 111
Härden 15	0	21 558	48	432	0	22 038
Instrumentet 2	0	2 035	0	1 392	0	3 427
Instrumentet 5	0	2 583	0	2 167	0	4 750
Kassaskåpet 1	0	0	0	540	0	540
Kassaskåpet 2	0	0	0	1 100	0	1 100
Kassaskåpet 4	0	2 199	0	430	0	2 629
Kassaskåpet 9	0	1 099	0	878	0	1 977
Kassaskåpet 10	0	1 362	0	959	0	2 321
Kassaskåpet 15	0	985	0	1 381	4 116	6 482
Kassaskåpet 16	0	6 033	1 227	2 122	0	9 382
Kåkenhusen 25	0	8 064	3 293	473	0	11 830
Käpplingeholmen 3	0	3 562	0	162	0	3 724
Mjölner 4	0	3 135	0	486	0	3 621
Päronet 6	0	15 895	586	3 464	0	19 945
Päronet 8	0	20 738	0	700	0	21 438
Riddaren 17	0	5 459	2 029	165	0	7 653
Riddaren 18	0	3 355	1 571	0	0	4 926
Sandhagen 9	0	4 860	655	108	0	5 623
Skravelberget Större 20	0	4 927	979	99	0	6 005
Smultronet 2	0	27 648	1 411	5 972	945	35 976
Sparbössan 1	803	7 835	2 123	574	407	11 742
Stenhöga 1	0	21 154	1 120	43 242	1 490	67 006
Styrpinnen 19	0	5 782	847	115	0	6 744
Styrpinnen 20	0	2 276	0	13	2 531	4 820
Styrpinnen 22	0	3 874	933	217	0	5 024
Ugnen 3	0	0	0	0	0	0
Ugnen 4	0	6 077	0	2 102	0	8 179
Ugnen 7	0	2 951	588	739	0	4 278
Volund 11	0	0	0	1 929	0	1 929
Volund 16	0	309	0	2 971	0	3 280
Åldermannen 1	0	900	0	0	12	912
Österbotten 7	0	1 958	0	113	0	2 071
Österbotten 8	0	5 606	508	144	0	6 258
Österbotten 18	0	2 810	1 316	152	0	4 278
Summa	803	293 334	25 810	90 097	11 359	421 403

Inköpsår	Nybyggnadsår	Större om-/tillbyggnadsår	Taxeringsvärde	Område
2012	1970	2006	205 400 000	Solna strand/Sundbyberg
2012	1972	1996, 2004-2007	181 000 000	Solna strand/Sundbyberg
2008	1979		179 000 000	Östra city
2005	1898, 1908	2005-2007	470 000 000	Östra city
2012	2014		7 000 000	Solna strand/Sundbyberg
2007	1946		5 805 000	Projekt
2010	1945		11 380 000	Projekt
2007	-		691 000	Projekt
2012	1947		10 183 000	Projekt
2007	1930		20 594 000	Projekt
2007	1959		29 764 000	Projekt
1999	1883, 1963	1970-talet	336 000 000	Östra city
2011	1965, 2002	2011	507 000 000	Hagastaden
2008	1943, 1956		11 369 000	Projekt
2008	1942		12 827 000	Projekt
2014	1943		2 201 000	Projekt
2009	1955		4 445 000	Projekt
2015	1955		13 266 000	Projekt
2008	1945		7 520 000	Projekt
2008	1988		14 376 000	Projekt
2008	1945		25 559 000	Projekt
2008	1939		41 776 000	Projekt
1999	1983		542 000 000	Östra city
1999	1880	1938, 1973	178 000 000	Östra city
2010	1991		20 245 000	Projekt
2010	1951, 1960		184 985 000	Projekt
2015	1978	2009	304 000 000	Solna strand/Sundbyberg
1999	1912		215 000 000	Östra city
1999	1873		120 000 000	Projekt
2004	1989	2005	67 400 000	Övrigt
2008	1963	2014	317 000 000	Östra city
2012	1963	1996, 2004-2007	290 600 000	Solna strand/Sundbyberg
1999	1907	2007	386 800 000	Östra city
2012	1972	1988, 2005-2007	279 132 000	Solna strand/Sundbyberg
2007	1881, 1989	2011	334 200 000	Östra city
1999	1928	1964	0	Östra city
2008	1941	2010	315 000 000	Östra city
2010	1945		2 065 000	Projekt
2005	1971	2006	57 000 000	Projekt
2010	1986	2012	21 800 000	Projekt
2011	1940		5 274 000	Projekt
2014	1940		8 405 000	Projekt
2012	1902		4 387 000	Projekt
2005	1912	2007	66 000 000	Östra city
1999	1902	1999-2002, 2013	244 000 000	Östra city
1999	1910		148 000 000	Östra city
			6 208 449 000	

Definitioner

Area, kvadratmeter

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärden.

Direktavkastning, %

Driftnettot i procent av fastigheternas ingående marknadsvärde.

Direktavkastningskrav, %

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

Driftnetto, Mkr

Intäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter dividerade med hyresvärdet.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på de externa lånen på balansdagen.

Hyresintäkter, Mkr

Debiterad hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

Hyresvärde, Mkr

Kontraktsvärde exklusive hyresrabatter 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.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader plus räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Soliditet, %

Eget kapital vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Substansvärde, Mkr

Eget kapital i balansräkningen plus återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa.

Totalavkastning, %

Direktavkastning plus värdeökning i fastigheterna.

Ytvakans, %

Total yta för outhyrda lokaler i procent av total uthyrbar yta.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med hyresintäkter.

