

Års- och hållbarhetsredovisning 2017

HUMLEGÅRDEN



Års- och hållbarhetsredovisning 2017

HUMLEGÅRDEN

Summan av våra
insatser leder
till långsiktig och
hållbar lönsamhet.





34

Fokus på attraktiva kontorslokaler

Våra fastigheter ligger i attraktiva kontorsområden i Stockholms innerstad, Solna strand, Sundbyberg, Hagalund samt i Slakthusområdet vid Globen. Läs om våra delmarknader på sidan 34.

14

Hållbarhetsredovisning

Vår hållbarhetsredovisning utgörs av sidorna 14–33, 53 och 88–90. Här kan du läsa om vårt värdeskapande.



46

Gröna obligationer

Humlegårdens första gröna obligation emitterades i juni. Vår ambition är att all finansiering ska vara grön inom ett par år. Läs mer på sidan 46.

På omslaget: Vy från Norrmalmstorg. Här äger Humlegården fastigheterna Styrpinnen 19, 20 samt 22.
Foto: Jonas Malmström



Transaktioner

Bland årets viktigaste händelser märks de strategiska förvärv som stärkte vår närvaro i Stockholms innerstad och i Hagalund i Solna. Läs mer på sidan 41.



Ett av årets förvärv är Härden 16 i Hagastaden. Foto: Gustav Kaiser.

”Handlingskraft och flexibilitet för lönsam tillväxt.

Humlegårdens vd Anneli Jansson på sidan 6.



Inledning

- 4 Om Humlegården
- 6 Vd har ordet
- 8 Marknad och drivkrafter

Verksamheten

- 14 Mål, strategi och värdeskapande
- 18 Medarbetare
- 22 Hållbarhet
- 28 Attraktiva arbets- och stadsmiljöer
- 30 Kunder
- 34 Delmarknader
- 36 *Innerstad*
- 38 *Ytterstad*
- 40 *Utvecklingsfastigheter och transaktioner*
- 44 Fastighetsbestånd
- 46 Finansiering

Finansiella rapporter

- 50 Förvaltningsberättelse
- 51 *Risker och riskhantering*
- 53 *Risker och riskhantering hållbarhet*
- 54 Räkningar
- 64 Noter
- 79 Årsredovisningens undertecknande
- 80 Revisionsberättelse

Styrning

- 84 Bolagsstyrning
- 86 Företagsledning
- 87 Styrelse
- 88 Hållbarhetsstyrning
- 89 GRI-index

Övrigt

- 92 Fastighetsförteckning
- 97 Ägarstruktur
- 98 Flerårsöversikt
- 101 Definitioner
- 103 Kontakt

█ = Reviderat material

█ = Hållbarhetsredovisning

Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj i den växande Stockholmsmarknaden. Företaget ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp.

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Genom nära dialog bygger och vårdar våra 85 anställda långsiktiga relationer med våra kunder. Våra 53 fastigheter är belägna i Stockholms innerstad, Solna strand, Sundbyberg och Hagalund samt i Slakthusområdet vid Globen.

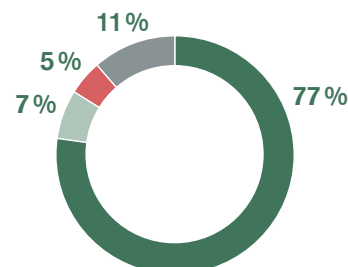
Vi strävar efter att skapa hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta och vistas. Detta vill vi uppnå genom aktiv och innovationsdriven fastighetsförvaltning samt

utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Humlegården är en långsiktig fastighetsägare och ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Våra fastigheter ska berika stadsrummet och vara hållbara såväl miljömässigt, estetiskt, socialt som ekonomiskt.

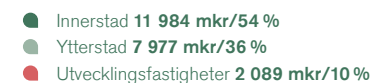
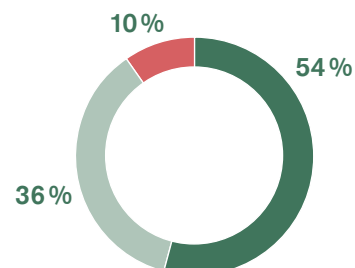
Humlegården är den sjätte största fastighetsägaren på Stockholms kontorsmarknad. Bolaget äger fastigheter till ett marknadsvärde om 22 miljarder kronor. Dessutom förvaltar Humlegården ytterligare två fastigheter på uppdrag av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB, med en uthyrningsbar yta om cirka 62 000 kvm. Vid årsskiftet uppgick utvecklingsprojekten i produktion till cirka 2,1 miljarder kronor.

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

Hyresvärde per kategori



Andel av marknadsvärde



2017 i korthet

Helåret

- Hyresintäkterna uppgick till 1 056 mkr (982), vilket motsvarar en ökning med 8 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent (92,5), vilket är en ökning med 1,8 procentenheter.
- Driftöverskottet ökade med 14 procent till 756 mkr (665).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent och uppgick till 494 mkr (381).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 749 mkr (1 390).
- Marknadsvärdet på ägda fastigheter uppgick till 22 050 mkr (17 806). Värdeförändringen för året uppgick till 9 procent i jämförbart bestånd.
- Förändring i substansvärde per aktie uppgick till 21 procent. Över en tioårsperiod har den genomsnittliga substansvärdeförändringen uppgått till 12,5 procent per år.
- Under året har 7 fastigheter i beståndet miljöcertifierats och totalt är nu 29 fastigheter certifierade.

Januari–juni

- Förvärv av fastigheten Volund 2 på Åldermansvägen 3 i Hagalund.
- Beslut om ny tunnelbanestation i Hagalund i Solna.
- Detaljplanen avseende utvecklingen av fastigheten Riddaren 18 på Nybrogatan i Stockholm vann laga kraft.
- Humlegården utsågs till vinnare i Nyckeltalsinstitutets kartläggning "Attraktiv arbetsgivarindex".
- Emission av Humlegårdens första gröna obligationer om 1 250 mkr genomfördes. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds Lists.

Juli–december

- Swedbanks HQ, fastigheten Cirkusängen 6 vinnare av International Architecture Awards 2017.
- Humlegården deltar i arkitekturfestivalen Open House Stockholm.
- Förvärv av två fastigheter; Dykaren 10 på Kungsholmen och Härden 16 i Hagastaden från Länsförsäkringar Liv genom appotemission.
- Markförvärv i Hagalund; friköp av 13 tomträtter. Humlegården äger omkring 80 procent av fastigheterna i området.



Fastigheten Skravelberget Större 20 på Birger Jarlsgatan 6. Foto: Jonas Malmström

Hyresintäkter

1056 mkr

2016: 982 mkr

Förvaltningsresultat

494 mkr

2016: 381 mkr

Orealiserad värdeförändring
fastigheter

1627 mkr

2016: 1 512 mkr

Nyckeltal	2017	2016	2015*	2014*
Hyresvärde, mkr	1 268	1 123	1 051	996
Överskottsgrad, %	72	68	64	64
Uthyrningsgrad, %	94,3	92,5	92,1	91,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,6	2,3	2,1
Marknadsvärde, mkr	22 050	17 806	15 563	13 247
Belåningsgrad, %	38	43	48	55
Avkastning på eget kapital, %	17,9	18,6	24,5	6,0
Förändring substansvärde per aktie, %	21	21	24	14
Yta, tkvm	459	437	421	413
Antal fastigheter	53	52	46	45
Antal miljöcertifierade fastigheter	29	22	11	1

*År 2014–2015 avser en summering av de tidigare koncernerna Humlegården Holding I–III.

Handlingskraft och flexibilitet för lönsam tillväxt

2017 har varit ett år med hög aktivitetsnivå i hela organisationen. Vi har initierat strategiska förändringar och sett över flera affärsprocesser. Nu står vi ännu bättre rustade för att möta nya kundbehov och marknadsförutsättningar.

Långsiktighet och utveckling

Det uppdrag jag fick när jag tillträdde för lite drygt ett år sedan var tydligt; att åstadkomma en förflyttning från värdefokus till kassaflödesfokus, att skapa en samverkande organisation med tydligt resultatansvar och att utveckla affärspotentialen i vårt fastighetsbestånd. Under året har vi initierat ett stort förändringsarbete där vi ändrar vårt sätt att arbeta i förvaltningsorganisationen med ytterligare fokus på kassaflödestillväxt och resultatansvar för varje marknadsområde.

Humlegården är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare. Vi utvecklar ständigt vårt bestånd och strävar efter att vara en god affärspartner till våra kunder. Att snabbt kunna möta förändrade kundbehov och marknadsförutsättningar är vitalt för vår fortsatta framgång. Teknisk utveckling skapar ändrade arbetsförutsättningar. Ökat intresse för till exempel co-working, nya servicetjänster och öppna mötesplatser i anslutning till mer traditionella kontor gör att Humlegården löpande behöver utveckla sin affärsmodell för att behålla konkurrenskraft.

Att ha långsiktiga och engagerade ägare är en stor tillgång. Det ger ossuthållighet och tillåter oss att vara aktiva på marknaden och agera strategiskt vid förvärv och utveckling av fastigheter. I år kunde vi välkomna en ny ägare i form av Länsförsäkringar Liv. Det skedde genom en apportemission i samband med Humlegårdens förvärv av fastigheterna Dykaren 10 och Härden 16. En ny stor ägare och två spännande fastigheter bidrar positivt till vår verksamhet.

Resultat 2017

Året har inneburit ett starkt resultat om 1 749 mkr (1 390). Det goda resultatet förklaras av en fortsatt stark hyresmarknad, lägre fastighetskostnader och lägre räntekostnader tillsammans med orealiserade värdeförändringar.

Vårt fokus på ökad lönsamhet i verksamheten har ökat förvaltningsresultatet med 30 procent till 494 mkr (381). Värdet på Humlegårdens fastighetsbestånd har ökat med 4,2 mdkr under året och uppgick vid årets slut till 22 mdkr. Värdeökningen i jämförbart bestånd var 9 procent.

Den årliga avkastningen på substansvärdet uppgick till 21 procent, vilket innebär att vi ligger över vårt avkastningsmål om 8 procent över en konjunkturcykel.

” Förvaltningsresultatet ökade med hela 30 procent.

Vi ökar vår marknadsnärvaro

Kontorsmarknaden i Stockholm har präglats av en stark hyrestillväxt och stor efterfrågan på attraktiva investeringsobjekt. Bland årets viktigaste händelser inom Humlegården märks de strategiska förvärv som genomfördes i december, där vi stärkte vår närvaro i Stockholms innerstad och i Hagalund i Solna.

Vi ser en fortsatt hög efterfrågan på flexibla lokaler i attraktiva lägen och ett allt större krav på anpassningsbara lokaler som stödjer de snabba verksamhetsförändringar som många företag upplever idag. I vår projektportfölj återfinns flera projekt som alla är goda exempel på hur vi svarar upp mot dessa krav – hållbara, flexibla fastigheter med höga arkitektoniska kvaliteter i attraktiva områden. Under året har vi tagit viktiga steg mot färdigställande av fastigheterna Dykaren 10 på Kungsholmen, kontorsfastigheten Grow och det intilliggande Grow Hotel i Solna strand samt Nybrogatan 17 och Astoria på Östermalm.

Affärsdrivande hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en viktig värdeskapande aspekt som är integrerad i Humlegårdens verksamhet. I juni lanserade vi Humle-

gårdens första gröna obligationer, den första emissionen under bolagets nyinrättade gröna ramverk och MTN-program. Det är glädjande att intresset för att investera i företag med hållbara affärsmodeller och projekt med en tydlig hållbarhetsprofil är stort. Vår ambition är att all finansiering inom ett par år ska vara grön.

Vi ser spännande affärsmöjligheter i att vara en aktiv samarbetspartner för våra kunder i hållbarhetsfrågor. Under 2018

kommer vi att ytterligare intensifiera kunddialogen för att svara upp mot våra kunders behov och förväntningar. Nyttänkande är ett viktigt

ledord för oss. Under året har vi fördjupat våra samarbeten med både hisstillverkarer KONE och innovationsföretaget Umbilical Design.

I maj blev Humlegården medlem i FN:s Global Compact, ett naturligt steg i arbetet med att säkerställa att vi arbetar i rätt riktning. Under 2018 kommer vi även att titta närmare på hur vi på bästa sätt ska kunna bidra till de Globala målen för hållbar utveckling.

Mot nya mål

När vi summerar året står det klart att Humlegården, genom investeringar och värdetillväxt, redan uppnått tillväxtmålet för 2020 om 20 mdkr i fastighetstillgångar. Vårt mål om långsiktig och lönsam tillväxt står fast – både genom förvärv, nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Vi vill växa i våra befintliga marknadsområden, men även etableringar i nya områden kan bli aktuellt. Inför 2018 har vi formulerat nya långsiktiga mål för verksamheten med sikte på ett ökat värdeskapande för våra ägare och övriga intressenter. Ambitionerna är höga och skapar en tydlig riktning för vårt fortsatta arbete. Läs mer om våra mål på sidorna 14–16.


Årets starka resultat beror på hårt arbete från alla medarbetare. Resultatet påverkas också av att vi befinner oss i en högkonjunktur. Den positiva utvecklingen vi sett under lång tid i fastighetsmarknaden är exceptionell. Vi ser nu tendenser till att både räntor och avkastningskrav förväntas stiga under det kommande året. Vårt ökade fokus på långsiktig tillväxt i kassaflödet är därför en viktig förutsättning för att kunna fortsätta leverera stark avkastning. Vi har också ett finansiellt utrymme att kunna utnyttja tillfälliga svängningar i marknaden som möjlighet till nya affärer.

Humlegården går in i 2018 med en stark finansiell position, en organisation med nytt fokus, engagerade ägare och medarbetare samt flera spännande projekt som närmar sig fullbordande. Vi står väl rustade för att möta en mer osäker marknadsutveckling. Jag vill tacka Humlegårdens alla medarbetare, kunder, samarbetspartners och våra ägare för året som gått och samtidigt hälsa er välkomna till ett nytt spännande år!

Stockholm i mars 2018



Anneli Jansson
Verkställande direktör



” När vi summerar året står det klart att Humlegården, genom investeringar och värdetillväxt, redan uppnått tillväxtmålet för 2020 om 20 mdkr i fastighetstillgångar.

Marknadsutblick

Sveriges ekonomi har varit stark under flera år och kontorssysselsättningen visar en positiv tillväxt. Kontorsmarknaden i Stockholm präglas av en stark hyrestillväxt och stor efterfrågan på attraktiva investeringsobjekt.

Den svenska fastighetsmarknaden

Efter en längre period av oro och osäkerhet har ekonomin i världen stabiliserats något. Den politiska turbulensen har haft en något hämmande inverkan på återhämtningen, men effekten verkar vara i avtagande.¹⁾ Sverige befinner sig i en högkonjunktur. De senaste åren har den svenska tillväxten varit starkare än i jämförbara länder, vilket till stor del förklaras av ovanligt stora bostadsinvesteringar. Konjunkturinstitutet bedömer att tillväxten når sin kulmen under 2018 för att därefter avta under 2019. Den förväntade konjunkturavmattningen dämpas till en mjuklandning genom fortsatt ökad sysselsättning, expansiv finanspolitik och stärkt omvärldskonjunktur, inte minst i Europa. Svensk ekonomi står väl rustad även om bostadsinvesteringarna väntas avta.²⁾

Ekonomin har varit stark under flera år och kontorssysselsättningen har haft en positiv tillväxt sedan 2010, vilket påverkar efterfrågan på kontorsytor positivt. Konjunkturinstitutet bedömer att den privata tjänstesektorns goda utveckling kommer att fortsätta. Även prognoserna om sysselsättningsutvecklingen är fortsatt

positiva. Sammantaget leder detta till fortsatt god efterfrågan på kontor och stigande hyror som följd.

Ett fortsatt orosmoln är dock den tilltagande matchningsproblematiken på arbetsmarknaden; i rådande högkonjunktur är det svårt för arbetsgivare att hitta medarbetare med rätt kompetens. Stockholms möjlighet att attrahera företags-etableringar och förmåga att behålla de företag som redan finns här påverkas naturligtvis av hur arbetsmarknaden fungerar. Det är dock flera aspekter som behöver finnas på plats och fungera väl; en bostadsmarknad i balans, goda kommunikationer, bra service- och butiksutbud, trygga miljöer och attraktiva arbetsplatser.

Stockholmsmarknaden under året

Marknaden för kommersiella lokaler i Stockholm är fortsatt stark. Hyresnivåerna i Stockholm city ligger idag på 6 000–8 500 kronor per kvadratmeter i de mest attraktiva lägena. Hyresnivåerna varierar relativt starkt mellan lokaler beroende på läge och standard. Vid nyuthyrning i Stockholms innerstad ligger genomsnittshyror nu i nivå med jämförbara lokaler i

London och Paris. Under året har hyresrekord satts på kontorsmarknaden med nivåer upp mot 9 000 kr/kvm i enstaka fall i Stockholms absolut mest centrala lägen.¹⁾

Även hyresnivåerna i Solna/Sundbyberg har ökat, dock inte i samma takt. Där uppgår snitthyrororna i de mest eftertraktade lägena till 2 500 kronor per kvadratmeter med topphyror runt 3 000 kronor per kvadratmeter för nyproducerade ytor.

Uthyrningsgraden för kontor i centrala lägen är på en historiskt hög nivå. I Stockholm city uppgår den till 96,5 procent för effektiva kontor i bra lägen och i Solna/Sundbyberg till mellan 90–92 procent, något högre i centrala lägen.³⁾

Nyproduktion av kontor ligger på en förhållandevis hög nivå i Stockholmsområdet. Samtidigt pågår en successiv omvandling av mindre attraktiva kontor till exempelvis bostäder och hotell vilket de senaste åren påverkat nettoökningen av kontorsyta. De största tillskotten av nya kontor de kommande åren förväntas framför allt i Arenastaden, Hagastaden, Ulriksdal samt Solna strand i norr och Hammarby Sjöstad, Globen och Slakthusområdet i söder.

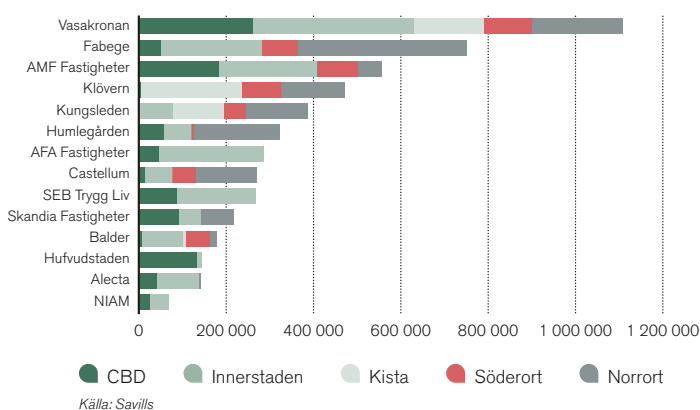


¹⁾ Källa: JLL Nordic Outlook

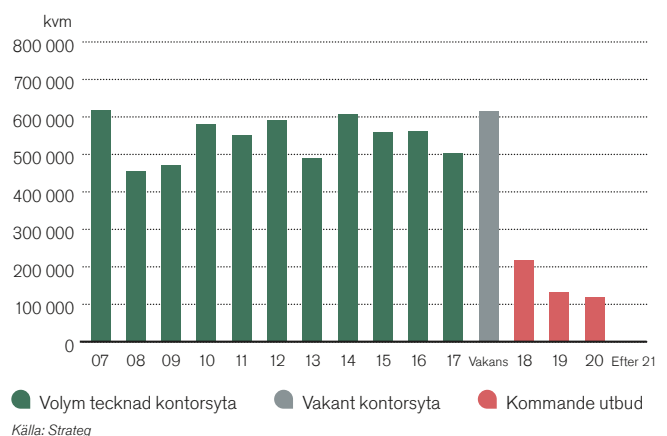
²⁾ Källa: Swedbank Economic Outlook Januari 2018

³⁾ Källa: Cushman & Wakefield

Största fastighetsägare i Stockholm, kvm kontor



Kontorsyta Stockholm – tecknad, vakant, kommande utbud





Stockholm växer och förtätas

Det finns en stark efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler i innerstaden, samtidigt som utbudet är begränsat. Det skapar ett ökande intresse för den växande ytterstaden som erbjuder ett varierande utbud av flexibla och effektiva lokaler till lägre kostnad. Gränsen mellan innerstad och ytterstad håller i flera områden på att suddas ut genom förtätningsprojekt som Hagastaden i norra Stockholm där Solna tar vid.

På många håll utanför city utvecklas befintliga och nyttillkomna bostads- och arbetsplatsområden. Genom aktiv samverkan mellan myndigheter, fastighetsägare, boende och kontorshyresgäster skapas en attraktiv och ändamålsenlig gestaltning som kan konkurrera med innerstaden. En avgörande faktor är tillgängligheten, då närhet till goda kommunikationer är ett måste. För att Stockholm långsiktigt ska kunna locka och behålla attraktiva företag i exempelvis IT- och finansbranschen krävs dock att både bostads- och kontorsfastigheter i Stockholms centrala lägen tillåts utvecklas genom att andelen kontor och bostäder utökas, exempelvis genom flexibla lösningar, ytoptimering och även påbyggnader och nybyggnation.

Aktörer på marknaden

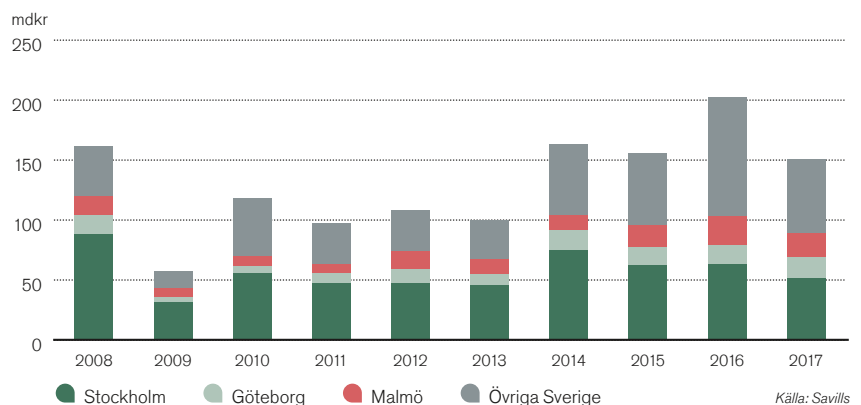
Den svenska fastighetsmarknaden domineras av svenska aktörer, i huvudsak institutioner och noterade fastighetsbolag. Humlegården konkurrerar framför allt med andra svenska fastighetsbolag som också har huvuddelen av sitt fastighetsbestånd inom kontorslokaler på Stockholmsmarknaden; Fabega, Vasakronan, Skandia Fastigheter, Hufvudstaden och AMF Fastigheter. Kontorsmarknaden i Stockholm är också intressant för internationella investerare som uppskattar den långsiktiga stabilitet och förutsägbarhet som utmärker svenska affärsförhållanden. Exempel på aktiva utländska investerare i Stockholm är ADIA som äger merparten av fastigheterna i kvarteret som inrymmer Sturegallerian vid Stureplan och Pembroke som bland annat äger fastigheten Hästen 21, Passagenhuset, på Mäster Samuelsgatan.

Transaktionsmarknaden

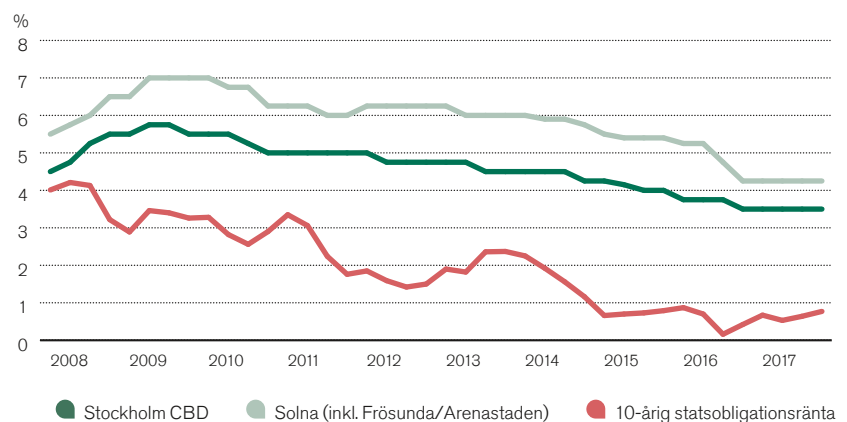
Den totala transaktionsvolymen landade på 150 miljarder kronor vid årets slut. Kontorsfastigheter utgjorde 18 procent av den totala volymen, mot 30 procent föregående år. Att omsättningen sjunker beror framför allt på att många kontorsfastigheter under en längre tid har förvärvats av långsiktiga institutionella ägare och att få nya objekt kommer ut på marknaden. Nyproduktionen begränsas av nuvarande lagstiftning vilket ytterligare dämpar transaktionsvolymen inom kontorsmarknaden⁴⁾. Bland investerarna finns viss oro för regelförändringar såsom ränteavdragsbegränsningar.

Bristen på alternativplaceringar för kapital samt låga räntor har bidragit till att direktavkastningskraven på fastigheter har sjunkit de senaste åren. Mycket tyder på att direktavkastningskraven nu har nått botten och att avkastningskraven kan komma att stiga något under 2018, i takt med den fortsatt starka hyrestillväxten i Stockholm.

Transaktionsvolym per geografiskt område



Direktavkastningskrav för kontor och 10-årig statsobligationsränta



⁴⁾ Källa: Newsec



Drivkrafter på kontorsmarknaden

Globalisering, urbanisering, hållbarhet och digitalisering utgör tillsammans viktiga drivkrafter som skapar nya behov och för utvecklingen framåt inom kontorsmarknaden.

Globalisering

Under finanskrisen för ett decennium sedan blev det tydligt att kredit- och finansmarknad, arbetsmarknad och fastighetsmarknad blivit globala och att de påverkas av samma konjunkturella och politiska faktorer över hela världen. När världen blir allt mer rörlig ifråga om kapital, arbetskraft och varor förändras förutsättningarna även på de lokala fastighetsmarknaderna; konkurrensen om de mest attraktiva hyresgästerna har blivit global. Företagsetableringar följer en ny logik. Alternativet till att etablera sin verksamhet i en viss stad är inte nödvändigtvis andra närbelägna städer, utan kan vara någon helt annanstans i världen där den rätta arbetskraften finns eller kan lockas att flytta till. Eftertraktade yrkesgrupper vet att de kan ställa krav och de förväntar sig en attraktiv arbetsplats med närhet till kommunikationer, service och nöjesutbud.

Urbanisering

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa.¹⁾ Urbaniseringen skapar en vitalitet men innebär också ökat behov av bostäder, arbetstillfällen och kollektivtrafik. En växande stad innebär ett ökat intresse för ytterstadsområdena och förväntningar på stråk av innerstadskvalité med en närmiljö som präglas av behaglig atmosfär, säkerhet, hög tillgänglighet och god tillgång till service och handel.

Ett områdes attraktionsförmåga påverkas starkt av infrastrukturen. I Stockholm är etableringen av de nya tunnelbanelinjerna viktig; kollektivtrafik är en förutsättning för att staden ska kunna fortsätta växa.

Stora krav ställs på att planeringen av staden ska resultera i goda livsmiljöer som är hållbara.

Hållbarhet

Hållbarhet utifrån både miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv är en central aspekt i såväl byggnation och förvaltning som inom finansiering av fastigheter.

Kundernas medvetenhet inom området har ökat betydligt de senaste tio åren. För många företag utgör den hyrda lokalen en del av det egna hållbarhetsarbetet.

Medvetenheten om hållbarhet ökar även på kapitalmarknaden. Inte bara avkastning räknas utan hållbarhet i en vidare bemärkelse blir allt viktigare. Investerare vill investera i fastigheter som är miljöcertifierade och i företag som har ett aktivt hållbarhetsarbete.

Digitalisering

Förmågan att anpassa sig till och ta vara på alla de möjligheter som digitaliseringen erbjuder är avgörande för företag och organisationer i alla branscher. För fastighetsägare på kontorsmarknaden innebär det att kundernas krav på lokalerna kan ändras radikalt och snabbt. Många företag efterfrågar stora flexibla och sociala ytor och kontor med förmågan att förändras i takt med kundernas skiftande behov.

Till följd av de snabba förändringar som uppstår genom digitaliseringen är många kunder intresserade av mer flexibla hyresavtal med kortare bindningstid. Detta ställer krav, både på fastighetsägarnas affärsmodeller och på förvaltningen. Efterfrågan på effektiva och flexibla lokaler stiger i takt med hyresnivåerna. Kostnaden per arbetsplats har blivit ett viktigare mått än hyran per kvadratmeter.

Utvecklingen innebär också att förvaltningen av fastigheter ges nya möjligheter, exempelvis avseende driftsoptimering. Vid nyproduktion används avancerad teknik i allt högre grad, vilket förändrar både arbets sätt och kompetenskrav hos beställaren.

¹⁾ Källa: Stockholms stad



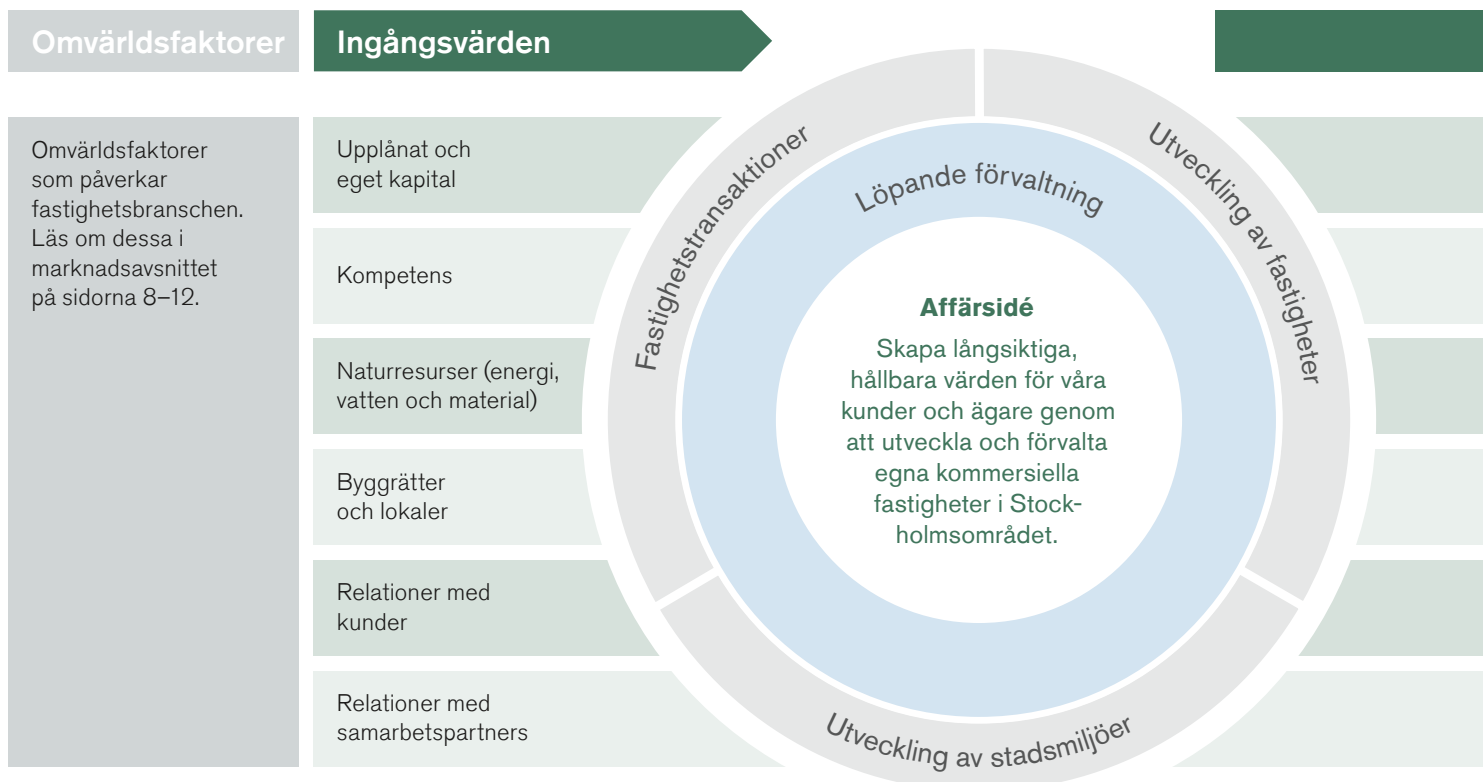


Sankt Eriksgatan/Norra Stationsgatan i den expansiva Hagastaden.
Foto: Bergslagsbild

Mål, strategier och värdeskapande

För att uppnå vår vision och skapa en långsiktig, hållbar avkastning till våra ägare har Humlegården formulerat sex långsiktiga mål. De bygger på att vi med hjälp av engagerade och kompetenta medarbetare och goda relationer med såväl kunder som samarbetspartners kan skapa resurseffektiva och hållbara lösningar och utveckla attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Ägardirektiv, vision och affärsidé anger verksamhetens fokus och riktning.

Vision: Genom nytänkande och engagemang vill vi skapa långsiktig och hållbar lönsamhet samt bidra till ökad arbetsglädje och en bättre livsmiljö.



Ägardirektiv

Humlegårdens ägare har formulerat ett direktiv som definierar ägarnas vilja och ambition för företaget och som skapar den grundläggande strategiska riktningen för företagsledningen. En central utgångspunkt inom de lokalt förankrade och kundägda länsförsäkringsbolagen är vikten av att arbeta långsiktigt och ansvarsfullt, vilket också präglar ägardirektiven. Läs mer i bolagsstyrningsavsnittet på sidan 84.

Omvärldsfaktorer

Vi verkar i en föränderlig värld. Att se hur kundernas behov och marknadens förut-

sättningar ändras och ha förmåga till anpassning är en viktig framgångsfaktor. Konjunktur, urbanisering, sysselsättning, politiska beslut, förändrande kundbehov och begränsade resurser är exempel på faktorer som påverkar vår verksamhet och strategiska riktning. Läs mer om utvecklingen på vår marknad på sidorna 8–12.

Vår modell för värdeskapande

Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet för våra ägare. För att lyckas med det krävs effektiva processer för förvärv, förvaltning, och utveckling av fastigheter. Vi behöver

också ett väl fungerande samarbete med våra kunder och andra partners samt engagemang och kompetens hos våra medarbetare. Sammantaget leder detta till att vi kan skapa resurseffektiva och hållbara lösningar samt attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Humlegården har formulerat sex långsiktiga mål som ska leda oss mot vår vision. Inför varje år definieras kortsiktiga mål för att säkerställa att utveckling sker i enlighet med företagets långsiktiga mål för värdeskapande. Se sidorna 18–33 för att läsa mer om hur vi skapar värde för våra intressenter.

Utgångsvärden	Långsiktiga mål
Långsiktig lönsamhet och tillväxt	Vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.
Engagerade medarbetare	Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.
Resurseffektiva och hållbara lösningar	Genom att uppnå klimatneutralitet i förvaltningen bidrar vi till ett hållbart samhälle.
Attraktiva arbets- och stadsmiljöer	Vi ska skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.
Lojala kunder	Vi ska ha det bästa kunderbudandet och vara förstahandsvalet vid val av kontor.
Ansvarsfulla samarbetspartners	Vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners.

Långsiktig lönsamhet och tillväxt

Humlegården ägs av 19 länsförsäkringsbolag, Länsförsäkringar Sak samt Länsförsäkringar Liv. Ägarnas investering i Humlegården utgör en långsiktig förvaltning av försäkringsbolagstillgångar under aktsamt risktagande. Vårt uppdrag är att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter i attraktiva kontorslägen i Stockholmsregionen. Att våra ägare ser Humlegården som en långsiktig investering utgör grunden för oss som fastighetsägare. Det skapar många möjligheter i vår verksamhet och innebär att vi ska agera på ett sätt som skapar värde både på kort och lång sikt.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.

Engagerade medarbetare

Bra arbetsklimat, gott ledarskap och engagerade medarbetare skapar värde för våra kunder. Vi tror också att mångfald är nyckeln för att bolaget ska kunna uppnå sin fulla potential. Varje enskild medarbetare hos Humlegården har ett stort eget ansvar. Genom att sätta tydliga mål får alla medarbetare en klar bild av förväntningar och uppnått resultat vilket bidrar till både engagemang och lönsamhet.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.

Resurseffektiva och hållbara lösningar

Våra ambitioner är höga och gäller vid såväl nyproduktion och förvaltning som i utveckling av befintliga fastigheter. Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energiförbrukning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete; vi arbetar för att utveckla vår förvaltning och finna nya alternativ till traditionella material.

Vårt långsiktiga mål: Genom att uppnå klimatneutralitet i förvaltningen bidrar vi till ett hållbart samhälle.

Attraktiva arbets- och stadsmiljöer

Humlegården förvaltar och utvecklar fastigheter med hög arkitektonisk ambition. Våra fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och kontoren ska skapa goda förutsättningar för våra kunders verksamheter. God arkitektur med lång estetisk livslängd och ett hållbart angreppssätt i förvaltningen leder till lönsamhet, hög kvalitet och flexibilitet för kunden och även ett hållbart samhälle. 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.

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



Lojala kunder

Ur hållbarhets- och lönsamhetsperspektiv är det viktigt att behålla befintliga kunder. En attraktiv produkt, en hög servicenivå och goda relationer är avgörande framgångsfaktorer för att skapa lojala kunder. Det krävs också en god förståelse för kundens verksamhet och ett tydligt affärs-mannaskap.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet vid val av kontor.

Ansvarsfulla samarbetspartners

Att värna om de mänskliga rättigheterna och en god arbetsmiljö är centralt. Genom en branschgemensam leverantörskod kan

vi höja nivån och tillsammans påskyndar vi utvecklingen. Vi ser utvecklingsmöjligheter inom den dimension som avser det sociala ansvarstagandet, som omfattar alla som verkar i och kring våra fastigheter. Detta innebär ett stort ansvar för oss som fastighetsägare. För att få ett verkligt genomslag i dessa frågor är samarbete av stor vikt. Vi för därför dialog och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer för att skapa bättre livsmiljöer.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners.

Fokus på lönsamhet och tillväxt

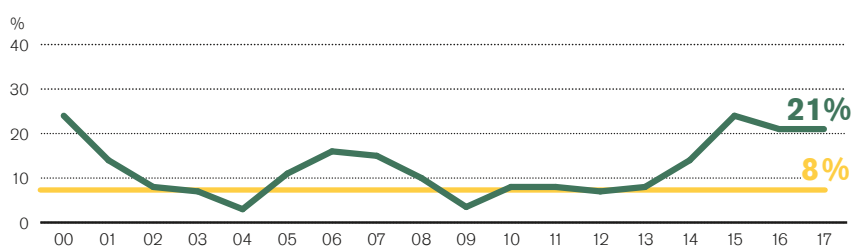
Vi arbetar efter devisen att summan av våra insatser ska leda till långsiktig och hållbar lönsamhet. Över en konjunkturcykel ska verksamheten ge en avkastning på substansvärde om 8 procent per år.

För att skydda ägarnas kapital och uppnå en långsiktig attraktiv avkastning fokuserar vi på tillväxt i våra fastighetskassaflöden. För att stärka kassaflödena har vi under året genomfört en omorganisation där ansvar för kostnads- och intäktsflödena i förvaltningsorganisationen sammanförts.

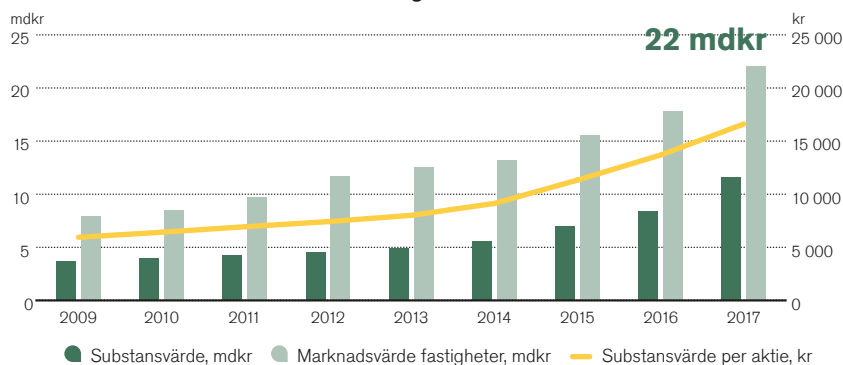
Fastighetsbeståndet utvecklas genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, nyproduktion i attraktiva kontorslägen samt genom strategiska förvärv.

Totalavkastning och överskottsgrad följs upp löpande för att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt. Utfallet utvärderas och analyseras jämfört med benchmark enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. För 2017 uppgick Humlegårdens totalavkastning till 13,3 procent (13,8).

Substansvärdeförändring exklusive utdelningar



Substansvärde och marknadsvärde fastigheter



Måluppföljning 2017: Lönsamhet

2017	Mål	Utfall
Driftöverskott	712 mkr	756 mkr
Projektvinst i genomsnitt per år över en konjunkturcykel	100 mkr	Uppnått
Kreditvärdighet	Minst investment grade	Uppnått

För mer information om uppföljningen av våra övriga mål avseende 2017, se respektive avsnitt:

Medarbetare, sidan 18.

Hållbarhet, sidan 22.

Kunder, sidan 30.



Medarbetare

Våra värderingar ska genomsyra vårt arbete och våra medarbetares sätt att förhålla sig till både kunder, leverantörer och varandra. Det ställer i sin tur krav på Humlegården som arbetsgivare. Rutiner och processer ska vara lätta att hantera och följa upp. Ansvar och befogenheter måste följas åt. Dialogen mellan chefer och medarbetare måste vara aktiv, tydlig och enhetlig. Arbetsmiljön ska vara bejakande, inkluderande och utvecklande.

Värderingar i centrum

Vi är övertygade om att våra medarbetare utgör vår viktigaste tillgång och att de bidrar på bästa sätt till verksamheten när de trivs, känner sig respekterade och uppmuntras till ständig utveckling. Humlegårdens värderingar Engagemang, Kompetens och Ansvar är centrala i vår verksamhet. De utgör grunden för vår företagskultur och ingår i Humlegårdens uppförandekod, som tydliggör vikten av ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt och vägleder vid både stora och små beslut.

Regelbundna uppföljningar

För att säkerställa att vi skapar de förutsättningar som behövs och lever upp till vårt åtagande som arbetsgivare följer vi kontinuerligt upp både medarbetarnas uppfattning av den egna arbetssituationen och hur Humlegården står sig som arbetsgivare ifråga om objektiva, kvantitativa nyckeltal. En sammanvägning av dessa perspektiv ger oss en god bild av hur våra medarbetare uppfattar arbetsplatsen och de förutsättningar som ges. Härigenom skapas också bättre förutsättningar för att behålla och attrahera kompetenta och engagerade medarbetare.

Årets resultat

Resultatet av medarbetarundersökningen jämförs med High Performance Benchmark, ett genomsnitt baserat på de företag som har högst index i undersökningen. Här fokuserar vi på Engagemangindex och Ledarskapsindex. Det kan noteras att Humlegårdens resultat avseende dessa index har sjunkit under året. Orsakerna har utretts noggrant och åtgärder har vidtagits i form av exempelvis ett nytt ledarskapsprogram för samtliga chefer, som införs under 2018. Samtidigt har index för psykosocial arbetsmiljö stigit och medarbetarna upplever en minskad stress.

Nyckeltalsinstitutet kartlägger årligen de faktiska arbetsvillkoren såsom genomsnittslön, karriärmöjligheter och personalomsättning hos fler än 200 företag och organisationer. 2017 utsågs Humlegården till vinnare i kategorin Bästa Attraktiv Arbetsgivarindex, AVI, som baseras på nio nyckeltal. Utgångspunkten är att goda arbetsvillkor leder till trivsel och effektivitet och att man dessutom ökar organisationens möjligheter att attrahera nya medarbetare. För mer information om undersökningen, besök humlegarden.se.

Omorganisation för nytt fokus

Under året har ett omfattande arbete för att förbättra rutiner, processer och samarbetsformer pågått. Utgångspunkten för arbetet har varit skiftet från fokus på fastighetsvärde till kassaflöde och ett tydligare resultatansvar samt ökad samverkan i verksamheten. En ny förvaltningsstrategi implementeras i januari 2018. Genom en ny förvaltningsorganisation skapas en mer samordnad organisation för drift, teknik och förvaltning där medarbetarna ska arbeta i husteam under en marknadsområdeschef. För att utveckla resultatuppföljningen och för att få större möjligheter till benchmark mot andra aktörer i fastighetsbranschen har Humlegården även förändrat segmentsindelningen. Vi delar in fastighetsbeståndet i tre delmarknader: Innerstad, Ytterstad samt Utvecklingsfastigheter.

Den nya organisationen innebär att varje chef har ansvar för färre medarbetare och ett resultatansvar för de fastigheter teamet ansvarar för. Förändringen förväntas leda till både en ökad lönsamhet och en högre kundnöjdhet samt förbättrat samarbete inom vår organisation, något som också lyfts fram som en viktig faktor i medarbetarundersökningen. De nya arbetsformerna kommer att utvärderas fortlöpande och under den inledande fasen läggs ett stort fokus på att



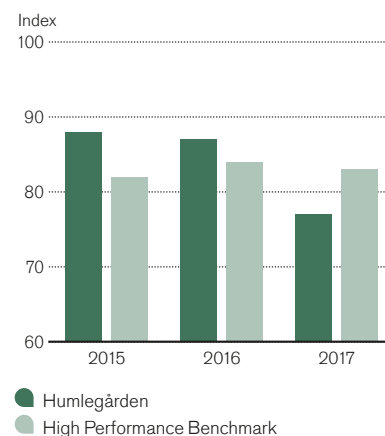


skapa bästa möjliga förutsättningar för de nya teamen, både genom förbättrade digitala rapportverktyg men också genom att etablera mötesforum.

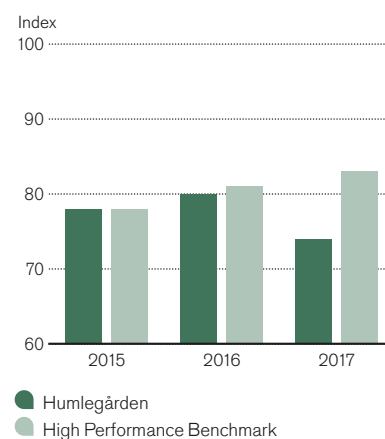
Nytt kontor i Solna

En stor del av vår verksamhet är fokuserad till Solna strand, där Humlegården både förvaltar ett stort antal fastigheter och även driver utvecklingsprojekt. Under 2017 invigdes ett nytt kontor som både fungerar som utgångspunkt för de medarbetare som främst arbetar med fastigheterna i Solna, men som även innehåller delar som utformats efter ett aktivitetsbaserat arbetssätt och som därmed kan utnyttjas av alla i företaget. I arbetet med att utforma kontoret lades ett stort fokus på att återanvända material och möbler och resultatet är en välkomnande miljö och ett funktionellt och flexibelt kontor.

Engagemangsindex



Ledarskapsindex



Aktivt ledarskap

Inom Humlegården tillämpas ett mycket aktivt ledarskap; vi tar vårt ansvar för medarbetarnas välbefinnande på största allvar och vidtar omedelbara åtgärder vid signaler om missförhållanden, vare sig det skulle handla om fysiska eller psykosociala arbetsmiljöfrågor eller en medarbetares personliga utmaningar.

Inom Humlegården råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier och vi strävar efter mångfald bland våra medarbetare ifråga om etniskt ursprung, nationalitet, livsåskådning, sexuell läggning, könsidentitet, könsuttryck, ålder och funktionsnedsättning. Under året inkom inga anmälningar om vare sig trakasserier eller diskriminering. Frågan kräver ständigt uppmärksamhet och som ett led i våra ambitioner att utveckla våra möjligheter till uppföljning och preventivt arbete kommer en extern whistleblowing-funktion att inrättas under 2018.

Spegla dagens samhälle

Vi ser medarbetare med olika bakgrund som en tillgång i organisationen och i dialogen med våra kunder och andra intressenter. Vi strävar efter att spegla dagens samhälle och arbetar för att uppnå en god balans mellan kvinnor och män på alla nivåer i organisationen. Idag består Humlegårdens företagsledning av lika stor andel kvinnor som män. Det är ett steg i rätt riktning, men det finns stora möjligheter till fortsatt utveckling inom dessa frågor i vår organisation.

Förebyggande hälsoarbete

Humlegården bedriver ett förebyggande arbete avseende medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa i syfte att bibehålla en hög friskvårsvärde. I samband med medarbetarsamtalen och i den årliga medarbetarundersökningen följer vi upp frågor kopplade till arbetsmiljö och hälsa.

Utöver kollektivavtal och pensionsförmåner, som omfattar alla anställda, erbjuder Humlegården individuell sjukvårdsförsäkring och förmåner i form av friskvårdsbidrag, massage och gemensamma aktiviteter som exempelvis löpning med coach (läs mer här intill.)

För det lagstadgade arbetsmiljöarbetet inom Humlegården finns en arbetsmiljökommitté, som årligen genomför en skydds rond vid våra kontor i Stockholm och Solna för att säkerställa en god arbetsmiljö. Under året rapporterades inga arbetsplatsolyckor, men dock ett tillbud.

Måluppföljning 2017: Medarbetare

2017	Mål	Utfall
Engagemangsindex	89	77
Ledarskapsindex	81	74

Sjuk- och olycksfallsstatistik

	2017	2016
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	3,1	2,2
Antal arbetsplatsolyckor	0	0
Antal tillbud	1	0

Medarbetare: rekryteringar och anställda

	2017	2016
Antal rekryteringar	12	10
Tillsvidareanställda, medelantal	85	84
varav män	52	50
varav kvinnor	33	34

Medarbetare: åldersintervall och medelålder

	2017	2016
0–30 år	4	5
31–40 år	17	15
41–50 år	35	38
51–60 år	22	20
61–	7	6
Medelålder kvinnor, år	46	48
Medelålder män, år	48	44
Medelålder totalt, år	48	–



MEDARBETARE

Att träna tillsammans bygger gemenskap

De positiva effekterna av att träna regelbundet är välkända och på Humlegården ser man också ett värde i att medarbetare från alla delar av organisationen får möjlighet att träffas och träna tillsammans.

Året runt, varannan fredag klockan halv åtta, samlas löpargruppen utanför Humlegårdens huvudkontor på Engelbrektsplan för en timmes löp- och intervallträning, oftast på Djurgården eller vid Stadion. Löpningen avslutas med en gemensam frukost. Löpcoachen Tomas Melén håller i passen som kombinerar löpteknik tillsammans med individuell återkoppling som ger alla möjlighet att i egen takt ta sin träning till nya nivåer.

– Löprundorna är en jättebra möjlighet att umgås och lära känna varandra bättre, säger Tobias Hörnberg, bolagsjurist och deltagare i fredagsträningarna.

Johan Larsson, marknadsområdeschef, lägger till:

– Det är också roligt att få möjlighet att utmana sig själv och att spurras av egna och andras framsteg.

Det stora engagemanget har också resulterat i att Humlegårdens löpargrupp deltagit i flera motionslopp under åren.

Tobias och Johans tips på tre bra löprundor:

- 1 Runt Råstasjön och Lötsjön
- 2 Längs Brunnsviken
- 3 Djurgården runt

Hållbarhet

Allt vårt arbete ska leda till långsiktig och hållbar lönsamhet. För Humlegården omfattar begreppet hållbarhet såväl miljömässiga, sociala som ekonomiska aspekter. Vårt hållbarhetsarbete präglar både förvaltning och utvecklingsprojekt och omfattar även ett aktivt deltagande i utveckling av ny teknik samt nya tjänster och arbetsmetoder.

Med långsiktigheten som kompass

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. Att vara en långsiktig fastighetsägare ger oss möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energiförbrukning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vårt långsiktiga mål är att uppnå klimatneutralitet i vår förvaltning.

Materialförbrukning och energianvändning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår koldioxidbelastning och därmed vår klimatpåverkan. Eftersom energikostnader utgör en stor del av våra totala driftskostnader, medför minskad energianvändning i sin tur en direkt positiv påverkan på vår lönsamhet.

När vi bygger nya eller utvecklar befintliga fastigheter, exempelvis vid anpassningar av lokaler för tillträdande kunder, är ett hållbart angreppssätt centralt för oss. Att material som är i gott skick rivs ut innebär ett betydande resursslöseri. Därför är det viktigt att redan från början satsa på flexibilitet och tidlösa material av hög kvalitet.

Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning och finna nya alternativ till traditionella material. Under 2018 kommer vi att genomföra en studie med målet att utveckla vårt kunderbjudande. Här är hållbarhetsaspekten central. Det finns tydliga affärsmöjligheter i att vara en drivande och kunnig samarbetspartner till våra kunder i hållbarhetsfrågor.

Vi ställer oss också frågan vad som är nästa steg i vårt arbete. Under 2018 kommer Humlegårdens verksamhet därför att genomlysas för att kartlägga hur bolaget kan bidra till FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Målsättningen är att ha en analys klar under året.

Ansvarsfulla affärsrelationer

Humlegården köper in både tjänster och material i alla delar av verksamheten. Regler och riktlinjer för hur vi ska agera professionellt och etiskt i kontakterna med leverantörer och entreprenörer finns beskrivet i Humlegårdens uppförandekod, som presenterades i en reviderad version i juni 2017. Under året rapporterades inga överträdelse mot Humlegårdens uppförandekod. Vi kommer att fortsätta utveckla arbetet kring upphandlingsfrågor

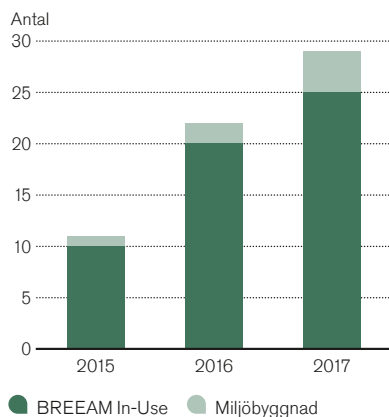
för att minska riskerna. Under våren 2018 kommer en whistleblowing-funktion att implementeras för att ytterligare öka möjligheten att fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella överträdelse mot koden.

Humlegården ingår i Fastighetsägarnas referensgrupp som tagit fram Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer, med syfte att lyfta lägstanivån i branschen. Koden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact och under 2017 har leverantörskoden testats i samarbete med våra leverantörer, bland annat har frågeformulär för leverantörers självskattning utvärderats. Under året har vi även fört in denna uppförandekod i samtliga årsavtal med våra entreprenörer. Vi fortsätter att arbeta med hur leverantörskoden ska tillämpas under 2018. En struktur för att genomföra revisioner hos leverantörerna ska också utformas.

Miljöcertifiering av fastigheter

Humlegårdens långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet 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. →

Miljöcertifierade fastigheter



Under 2017 miljöcertifierades sju av Humlegårdens fastigheter:

- Apelsinen 4, Solna strand (BREEAM In-Use)
- Apelsinen 5, Solna strand (BREEAM In-Use)
- Päronet 8, Solna strand (BREEAM In-Use)
- Smultronet 2, Solna strand (BREEAM In-Use)
- Stenhöga 1, "Stora Blå", Solna strand (BREEAM In-Use)
- Stenhöga 2, Grow Hotel, Solna strand (Preliminär Miljöbyggnad Guld)
- Stenhöga 4, Grow Kontor, Solna strand (Preliminär Miljöbyggnad Guld)



Alla Humlegårdens nyproducerade fastigheter ska certifieras enligt högsta möjliga miljöklass. Avseende fastigheterna i förvaltningsbeståndet har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen. Det är även vår ambition att vi ska höja ett antal förvaltningsfastigheter till Very Good avseende den del i certifieringen som avser byggnaden. Certifieringen påverkar både fastighet och kunder eftersom förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan 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 målen utvecklas tydliga handlingsplaner för varje fastighet. Tillägg eller enklare anpassningar införs omgående, medan insatser som kräver en större investering läggs in i fastigheternas underhållsplaner. Ambitionen är att varje år certifiera fem fastigheter i det förvaltade beståndet. För Humlegården innebär certifiering av de befintliga fastigheterna ett startskott för ett kontinuerligt förbättringsarbete avseende drift och förvaltning där ambitionen för hållbarhetsarbetet höjs steg för steg.

Under 2017 certifierades fem av Humlegårdens fastigheter i förvaltningsbeståndet enligt BREEAM In-Use (se mer information på sidan 22). Samtidigt inleddes arbetet med att omcertifiera fem andra fastigheter för att uppnå ett högre betyg. Följande fastigheter har under året lyfts till betyget Very Good; Blasieholmen 24 (Blasieholmsgatan 5), Kåkenhusen 25 (Kungsgatan 12-14), Kåpplingeholmen 3 (Nybrotkajen 5), Sparbössan 1 (Engelbredsplan 1) samt Österbotten 8 (Birger Jarlsgatan 25). Samtliga fastigheter är belägna i Stockholms innerstad.

Fastigheterna i utvecklingsportföljen certifieras först i samband med att utvecklingsprojekten inleds. Under året erhöles preliminära certifieringar avseende Grow Hotel (Stenhöga 2) samt kontorsfastigheten Grow (Stenhöga 4) som båda är under uppbyggnad i Solna strand. Båda fastigheterna har uppnått Miljöbyggnad Guld, den högsta nivån inom denna stan-

dard. Dessa preliminära certifieringar verifieras när byggnaderna är tagna i bruk och slutgiltig certifiering erhålls.

Hållbar finansiering

Under året lanserades Humlegårdens första gröna obligation, ett initiativ som bidrar till att lyfta vårt hållbarhetsarbete till en ny nivå; kopplingen mellan hållbarhet och lönsamhet tydliggörs ytterligare genom att vi faktiskt kan påverka våra finansiella kostnader genom att driva projekt och förvaltning med hållbarhet i fokus. Intresset för den första emissionen var stort och 21 investerare valde att delta. De gröna obligationerna är attraktiva investeringsobjekt, vilket visar vilken sprängkraft hållbarhetsfrågorna har. Läs mer om våra gröna obligationer på humlegarden.se.

Vatten och avfallshantering

Vattenförbrukning är en angelägen fråga överallt i världen. I Sverige är utmaningen främst kopplad till urbaniseringen där belastning på befintliga system ständigt ökar. Humlegården arbetar aktivt för att minska vattenförbrukningen genom olika initiativ, exempelvis installation av snålspolande toaletter, kranar i handfat och duschmunstycken.

Resursslöseriet vid lokalanpassningar är vår stora utmaning och ämnet diskuteras både i den egna verksamheten och i branschen. Humlegården har under året tecknat ett ramavtal avseende avfallshandlingen vid lokalanpassningsprojekt där avfallsentreprenören ska leverera statistik från samtliga lokalanpassningsprojekt. Därmed kan Humlegården sätta tydliga mål med syfte att minska avfallsmängderna.

Den stora ökningen avseende återvunnet avfall beror dels på att uppföljningen från och med 2017 även inkluderar fastigheten Stenhöga 1 samt den sjunkande vakansgraden i beståndet. Återvinningen har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel idag kan användas till energiutvinning, istället för att gå på deponi. I våra fastigheter sker avfallssortering i två steg. Det första i kundens lokaler och det andra står vi för genom att allt avfall i grovsopkärlet sorteras manuellt på återvinningsstationen. Detta för att vara säkra på att vi kan återvinna så mycket som möjligt. Vi återvinner idag drygt hälften av allt avfall, en återvinningsgrad som inte kunnat

uppnås med traditionell källsortering. Därutöver används ungefär en tredjedel av allt avfall för energiutvinning. Sophämtningen har planerats tillsammans med leverantören för att minimera biltransporterna. På det viset bidrar vi till minskat utsläpp av koldioxid och minskad miljöpåverkan.

Effektiv energiförbrukning

Våra fastigheter är sedan flera år uppkopplade via ett så kallat virtuellt privat nätverk, VPN-nät. Det innebär att förbrukningen av värme, kyla och el i samtliga fastigheter kan följas i realtid. Genom digitaliseringen skapas nya möjligheter i arbetet med att minska energiförbrukningen. Äldre fastigheter utgör större utmaningar eftersom de förbrukar mest energi samtidigt som de är mer komplicerade att göra förändringar i.

Vi har definierat tydliga mål avseende energiförbrukning för uppvärmning och fastighetsel i varje fastighet. Hur vi lyckas med optimering av fastigheterna har en direkt påverkan på lönsamheten. Målet för 2017 var att minska fastighetselen med 1 procent per kvadratmeter. Detta har uppnåtts då fastighetselen minskade med 4,4 procent per kvadratmeter.

Ambitionen var också att minska den totala energianvändningen för uppvärmning, med målet att ligga 60 procent lägre än rikssnittet för lokaler 2015. Här har dock målet inte uppnåtts och vi hamnade på 55,5 procent under riksgenomsnittet. Inför 2018 kommer vi att definiera tydligare mål per fastighet för att minska vår energianvändning.

Att tänka nytt driver utveckling

Vi är övertygade om att samarbete med andra aktörer leder till nya tänkesätt. Vi arbetar för att hitta nya hållbara lösningar och bidrar därigenom till att öka utvecklingstakten inom vårt område. Genom samarbeten med experter inom andra branscher kan vi också utveckla produkter och tekniska lösningar som baseras på idéer från andra verksamhetsområden. All teknisk utveckling testas i våra befintliga miljöer och lösningar som fungerar väl implementeras i fastigheterna. Under året har vi påbörjat flera nya och intensifierat befintliga samarbeten för att hitta fler hållbara lösningar på utmaningar av olika slag.

Ny teknisk plattform för laddstolpar

Användningen av hybrider och elbilar ökar. I samarbete med Chargestorm har Humlegården under året installerat "smarta" laddstolpar i garagen i våra befintliga kontorsfastigheter. Att installera laddstolpar vid nyproduktion är en enkel åtgärd. I befintliga, äldre fastigheter däremot är eltillgången i garagen ofta begränsad. Genom att införa en smart laddinfrastruktur räcker elen till fler; systemet mäter kontinuerligt effektuttaget i laddstolparna och fördelar tillgänglig el mellan stolparna. När många laddar fördelas lite mindre effekt till varje bil, när färre laddar finns mer effekt att fördela och laddningen går snabbare. Systemet är också framtids-säkrat för nya debiteringsbehov och eventuella framtida skatter.

Smarta hissar

Sedan 2016 deltar Humlegården i ett pilotprojekt som drivs av hisstillverkaren KONE i samarbete med IBM. Genom en programvara som analyserar realtidsinformation från våra hissar förbättras den tekniska driften och oplanerade driftstopp minimeras. Hissen samlar och levererar data som gör det möjligt att förutse hissarnas behov av underhåll och proaktiva åtgärder. Våra kunder ges en bättre kundupplevelse när hissarnas användning och livslängd optimeras och de oplanerade stoppen minimeras. Projektet sker på fyra platser i världen och Humlegården medverkar som enda svenska företag. I år har vi testat programvaran i 62 hissar. Vi har under året minskat antalet fel med 30 procent jämfört med föregående år. Det långsiktiga målet är att vi ska kunna undvika oplanerade stopp i samtliga hissar i vårt bestånd.

Belysningsstyrning för behagligare ljus

Moderna glasmaterial har många fördelar som exempelvis bättre isolering för lägre värmeförbrukning och även minskad värmeinstrålning. Det leder till ett betydligt lägre kylbehov och även bättre ljudisolerande egenskaper. Däremot har glaset ofta en viss färgtoning som ger ett mindre trivsamt ljus och färgåtergivning i lokalerna. Tillsammans med Fagerhult har Humlegården under året etablerat en testanläggning för en belysningsstyrning där LED-belysning används för att kompensera för glasens toning och skapar ett behagligt ljus och en naturlig färgåtergivning.



Foto: Jonas Malmström

Förbrukningsstatistik

	2017	2016	2015
Energiprestanda värme, kWh/kvm ¹⁾	75	78	71
Energiprestanda fastighetsel, kWh/kvm ¹⁾	39	30	30
Energiprestanda kyla, kWh/kvm ¹⁾	32	35	33
Energiprestanda totalt, kWh/kvm ¹⁾	146	143	135
Energiprestanda totalt, MWh ¹⁾	24 784	24 164	22 593
Vattenanvändning, liter/kvm ¹⁾	430	475	522
Koldioxidutsläpp, CO ₂ e ton ¹⁾	571	568	610
Koldioxidutsläpp, Kg CO ₂ e/kvm ¹⁾	3,27	3,25	3,51
Återvunnet avfall, ton ²⁾	790	328	258
Avfall till energiutvinning, ton ²⁾	356	199	178
Avfall till deponi, ton ²⁾	12	50	44

¹⁾ Avser jämförbart bestånd, 15 fastigheter inom det förvaldade beståndet.

²⁾ Avser totalt bestånd, fastigheten Stenhöga 1 var inte med i sammanställningen år 2016.

Måluppföljning 2017: Hållbarhet och arkitektur

2017	Mål	Utfall
Miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use, antal fastigheter	5	Uppnått
Total energianvändning för uppvärmning	60% lägre än riksnittet för lokaler 2015	Ej uppnått
Elförbrukning, fastighetsel ¹⁾	Minska med 1 % per kvm	Uppnått
Utbildningar inom arkitektur och hållbarhet	4	Uppnått

¹⁾ Avser 32 fastigheter. För att fastigheten ska ingå i uppföljningen ska Humlegården ha ägt fastigheten i över ett år och det måste också vara möjligt att särskilja fastighetselen och exkludera hyresgästens elförbrukning, vilket inte är fallet i hela förvaltningsbeståndet.



INNOVATION

Hållbara lösningar genom rymdteknik

Humlegården har sedan flera år ett samarbete med det svenska innovationsföretaget Umbilical Design, ledande i Sverige inom design för rymden och extrema miljöer. I samarbetet undersöks möjligheterna att använda resurseffektiva tekniker och material från rymdsektorn i produktionen och förvaltningen av byggnader samt för hållbar stadsplanering.

– En rymdfärja eller rymdstation är något av det mest hållbara man kan tänka sig; nämligen ett slutet ekosystem. Syre, vatten, mat och andra förbrukningsvaror måste hushållas med och i största möjliga mån kunna återanvändas och återvinnas, säger Cecilia Hertz, vd och grundare av Umbilical Design.

Under våren har Umbilical Design, Humlegården och ÅF arbetat med projektet Parallel Innovation Development (PID), som syftar till att utveckla en ny process för tekniköverföring från rymdsektorn till svensk industri. Projektet genomförs med stöd från Rymdstyrelsen samt European Space Agency och syftar till att tillgängliggöra den teknik och forskning som finns.



Cecilia Hertz och Rebecka Yrlid. Foto: Jonas Malmström

– Den ökande urbaniseringen har stora likheter med astronauternas liv i rymdfarkoster och på rymdstationer. Att hitta nya innovativa lösningar som ger mer hållbara byggnader och städer är viktigt. Det går inte längre att gräva där vi står, nya tankesätt och samarbeten krävs för att driva utvecklingen, därför har vi valt att samarbeta med Umbilical Design, säger Rebecka Yrlid, hållbarhetschef på Humlegården Fastigheter.

I pilotprojekt inom PID involverades även APR Technologies, experter på

elektronik och high-tech hårdvara. I projektet undersöktes vilka tekniker och pågående utvecklingsprocesser hos APR Technologies som skulle kunna appliceras i Humlegårdens fastigheter. Ett exempel är avkylning av LED-belysning, en process som fullt utvecklad skulle innebära att man kan förlänga LED-lampans livslängd och minska dess energiförbrukning.

– PID öppnar upp för möjligheten att nyttja lösningar från rymden i större utsträckning. Den europeiska rymdforskningen omsätter över 7,5 miljarder euro årligen¹⁾

och detta är ett sätt att få tillbaka investeringen in i samhället, säger Cecilia Hertz.

Humlegården, Umbilical Design och ÅF samarbetar även i projektet Astrostaden. Här genomförs en förstudie, finansierad av Naturvårdsverket, där rymdtekniker och material ska analyseras och testas i Humlegårdens byggnader.

¹⁾ Omsättningen i Europa år 2015. Källa: Rymdstyrelsen.

Attraktiva arbets- och stadsmiljöer

Stockholm är en vacker och levande stad i ständig utveckling. Varje tid har fått sätta sin prägel på stadsrummet med en arkitektonisk variationsrikedom som resultat. Vårt bidrag till staden sker genom en ansvarsfull förvaltning, hög kvalitet i nyproduktionen och genom att stötta initiativ som skapar värde för platserna där vi verkar.

Bevara och utveckla

Vi är övertygade om att byggnader med hög arkitektonisk kvalitet i kombination med flexibilitet, moderna materialval och innovativa tekniska lösningar både berikar stadsrummet och är attraktiva för våra kunder. Därför strävar vi alltid efter att både bevara och utveckla våra fastigheter till attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Vårt tankesätt kring bevarande och utveckling av arkitektur och funktionalitet samverkar väl med vårt fokus på långsiktig och hållbar lönsamhet. Balans mellan form, funktion, hållbarhet och ekonomi ger byggnader av hög kvalitet som är flexibla och har lång livslängd.

Fastighetsplaner vägleder

Humlegården har en arkitekturpolicy och att värna om både arkitektoniska och funktionella värden är en naturlig del av verksamheten. Ett exempel på detta är våra fastighetsplaner, dokument som ger vägledning i förvaltningen av en fastighet. Planerna sammanfattar en byggnads förutsättningar, kvaliteter och potential och skapar en förståelse för fastighetens långsiktiga värden samt säkerställer en konsekvent och enhetlig utveckling av fastigheten. 18 av de förvaltade fastigheterna har idag en fastighetsplan.

Kontoret skapar goda förutsättningar

Vi vill vara en god affärspartner till våra kunder och en grundläggande del i det arbetet är förstås lokalen. Våra kontor ska skapa goda förutsättningar för våra kunders verksamheter. Lokalerna ska spegla hyresgästens värderingar och kontoret i sig och dess läge är en viktig del i jakten på talang.

Vi satsar på långsiktiga och flexibla lösningar för att minska behovet av omfattande renoveringar då lokalernas funktionalitet ändras. Här har vi ett stort ansvar i dialogen med våra kunder och det finns ett behov av att öka medvetenheten om resursslöseriet som är en av branschens största utmaningar.

Aktiviteter under året



Foto: JMalmström



Foto: Performing Pictures 2017



Foto: Adam Merik

Open House Stockholm

Open House är en världsomspännande arkitekturfestival som syftar till att skapa nyfikenhet och öka allmänhetens intresse för arkitektur och för stadens utveckling samt ge nya kunskaper om design och stadens historia. Den 6–8 oktober 2017 deltog Humlegården återigen som partner i den andra upplagan av Open House Stockholm. Humlegården arrangerade flera stadsvandringar tillsammans med skådespelaren och guiden Mike Anderson och öppnade även upp portarna till T-House på Engelbrektsplan. Totalt deltog omkring 550 personer i våra aktiviteter.

Moving Murals Hagalund

Den 27 november 2017 invigdes projektet Moving Murals Hagalund, ett unikt samarbete mellan Solna stad och Filmregion Stockholm-Mälardalen. Initiativet består av två delar – en muralmålning och rörlig bild i form av videoprojektioner i stadsrummet, applicerat av erfarna gatukonstnärer och unga talanger, däribland Solna stads ungdomsverksamhet Black Sheep, som Humlegården stödjer sedan ett par år tillbaks. Verket uppfördes på gaveln på Humlegårdens fastighet Gelbgjutaren 13 på Gelbgjutarevägen 7 i Hagalund. Genom initiativet har en tidigare ganska anonym plats fått nytt liv.

Swedbank får arkitekturpris

Humlegårdens fastighet Cirkusängen 6, tillika Swedbanks huvudkontor på Landsvägen 40 i Sundbyberg, tilldelades i augusti 2017 utmärkelsen International Architecture Awards 2017 som delas ut av The Chicago Athenaeum Museum of Architecture and Design och The European Centre for Architecture Art and Urban Studies. Sedan 2004 utses de bästa nya byggnaderna, landskapsarkitekturen och stadsutvecklingsprojekten runtom i världen. Vinnarna representerar det främsta bland samtida arkitektur inom både offentlig och privat sektor. I årets upplaga prisades 75 projekt och byggnader som uppförts under 2013–2017.

Läs mer om aktiviteterna och andra spännande initiativ på humlegarden.se





Foto: Jonas Malmström

RESTAURERING OCH NYBYGGNATION

Omsorgsfullt renoverat 1870-tal möter modern arkitektur i toppklass

På Nybrogatan 15–17 pågår ett spännande projekt där Humlegården både restaurerar och bygger nytt. Läget kunde inte vara bättre. Här finns ikoniska platser såsom Östermalms saluhall och Dramaten i närområdet, som även bjuder på goda kommunikationer och ett svårslaget butiks- och restaurangutbud.

Projektet består av två delar. Dels bevaras och restaureras den del som vetter mot Nybrogatan, som ofta kallas Astoriahuset då den tidigare huserat biografen Astoria. Dels rivs den del som vetter mot Sofi Almquists plats och en ny byggnad uppförs, kontorsfastigheten Nybrogatan 17. Arbetet på plats påbörjades efter sommaren och förväntas stå klart år 2020.

Fastigheten uppfördes ursprungligen som bostadshus år 1873–74. I projektet återskapar Humlegården bostäderna i den främre delen av fastigheten, med planlösningar utformade efter de ursprungliga rumsstrukturerna och med hänsyn taget till de kulturhistoriska värdena. Man kommer också att restaurera den välkända Astoriabiografens entré och foajé. Humlegården anlitar välrenommerade antikvarier och arkitekter i projektet. När arbetet är slutfört kommer fastigheten mot Nybrogatan att inrymma 18 lägenheter och i gatuplanet blir det restaurang och butik.

I den nya byggnaden som vetter mot Sofi Almquists plats, ritad av de danska arkitekterna 3XN, skapas toppmoderna,

flexibla kontorslokaler med noga utvalda material och höga arkitektoniska ambitioner. Inspirationen har hämtats från det omgivande kvarteret. Här erbjuds kontorslokaler från 700 kvm upp till 5 000 kvm i ett av Stockholms absolut bästa lägen.

– Humlegården arbetar efter tesen att god arkitektur ska vara hållbar och berika stadsrummet. Här möts arkitektur av mycket hög klass från två epoker och bildar en spännande och dynamisk helhet, säger Maria Lidström, Chef Investering och Utveckling på Humlegården.

Läs mer på humlegarden.se



Kunder

Vi vill att våra kunder ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar i deras affärer. Genom god service och affärsmannaskap vill vi vara en bra partner.

Kontor som bidrar i kundernas affärer

Ett företags lokaler bidrar starkt till hur bolagets varumärke uppfattas. Val av läge, typ av fastighet, lokal och inredning talar sitt tydliga språk för både medarbetare och besökare. Vår ambition är att ha det bästa kunderbudandet och vara förstahandsvalet vid val av kontor. Genom god service och affärsmannaskap vill vi vara en bra partner. För oss är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med våra kunder och vi vill att de ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar i deras affärer.

Bland våra kunder återfinns såväl mindre startups som välkända börsnoterade bolag och statliga myndigheter. Alla har olika förväntningar på sina lokaler och som en av de största aktörerna på Stockholmsmarknaden kan Humlegården erbjuda kunderna ett brett spektrum av lokaler i varierande storlekar, lägen och hyror; allt från eftertraktade adresser i Stockholm city till moderna och effektiva kontor i Solna och funktionella lokaler av industrikaraktär i Hagalund. Tack vare vårt varierade utbud av lokaler väljer många av våra kunder att flytta inom fastighetsbeståndet när deras lokalbehov förändras. Vi erbjuder även flexibla hyrestider och stöttar våra kunder när deras lokaler behöver anpassas till förändrade behov i verksamheten.

Humlegården har cirka 660 kunder och våra tio största hyresgäster står för 34 procent av den kontrakterade hyran per sista december 2017. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,2 år.

Lojala kunder

Att skapa lojala kunder är centralt i vår verksamhet och bidrar till både lönsamhet och ett starkt varumärke. Vår målsättning är att tillhöra de bästa företagen i Fastighetsbarometern Kontor, Fastighetsägarnas årliga undersökning som mäter kundnöjdhet inom branschen.

I 2017 års upplaga av Fastighetsbarometern hamnar Humlegården på en andra plats bland större fastighetsbolag. Vårt resultat i årets Nöjd Kund Index är 78 (79),

att jämföra med Fastighetsbarometerns totala branschindex som i år är 73. Vi har en ambitiös målsättning och utfallet är något under det satta målet för 2017. Genom att delta i undersökningen får vi värdefull information om våra kunders uppfattning av företaget och vår service. Vi får exempelvis mycket positiva omdömen avseende vår service men det efterfrågas mer information om våra hållbarhetsinitiativ.

Alla Humlegårdens funktioner bidrar till kundens totala upplevelse av bolaget. Att skapa ett starkt kunderbudande är därför ett gemensamt uppdrag för samtliga medarbetare. En fokusgrupp med medarbetare från verksamhetens alla delar driver arbetet med att skapa nöjdare, och därigenom lojala kunder.

Hög kvalitet förutsätter egen förvaltning

Att vi själva ansvarar för alla delar av våra fastigheters förvaltning ser vi som en förutsättning för att kunna leverera hög och jämn kvalitet. Den egna organisationen säkerställer en hög servicenivå och skapar långsiktiga relationer med våra kunder. Från januari 2018 samlar vi de olika delarna av förvaltningen i husteam, vilket bedöms öka möjligheterna att arbeta mer fokuserat med kundnöjdhetsarbetet i varje enskild fastighet.

Hållbart kunderbudande

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.

Vi erbjuder också central källsortering som fungerar enligt principen att det ska vara enkelt att göra rätt. Avfallet källsorteras i fastigheterna och sorteras därefter i ytterligare fraktioner via entreprenörer.

Vi lever i en föränderlig värld vilket innebär att behovet av följsamhet och förnyelse

är konstant. Under 2018 kommer en studie att genomföras i syfte att undersöka hur vi kan utveckla vårt kunderbudande. Vårt arbete med att skapa värden för våra kunder kan handla om tekniska innovationer och även nya sätt att uppnå kundernas förväntningar eller organisera vårt arbete. Idag arbetar vi framförallt med teknisk utveckling i syfte att öka den långsiktiga lönsamheten, skapa tydlig kundnytta, effektivisera förvaltningen och säkerställa ett väl integrerat hållbarhetsarbete.

Externa förvaltningsuppdrag

Utöver det egna beståndet förvaltar Humlegården två fastigheter belägna på Gärdet på uppdrag av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB. Bremen 2 på Tegeluddsvägen 11–13 samt Bremen 4 på Tegeluddsvägen 15–23 med en uthyrningsbar yta om cirka 62 000 kvm.

I december sålde Länsförsäkringar Liv två fastigheter till Humlegården som Humlegården tidigare förvaltat på uppdrag av Länsförsäkringar Liv; Dykaren 10 på Kungsholmen och Härden 16 i Hagastaden.

Måluppföljning 2017: Kunder

2017	Mål	Utfall
NKI	81	78

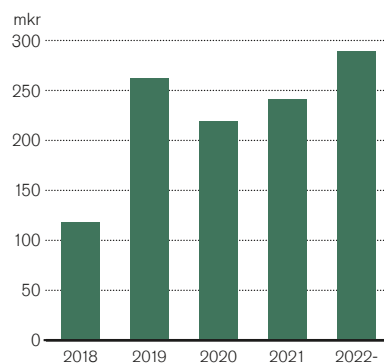


Design- och arkitektbyrån DAP:s kontor på David Bagares gata, fastigheten Österbotten 8. Foto: Jonas Malmström

De tio största hyresgästerna 2017

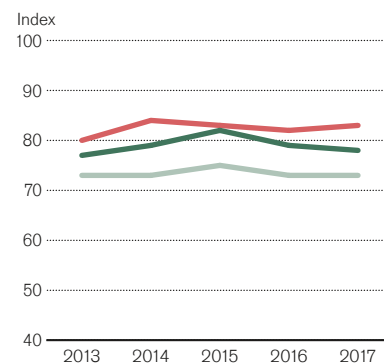
Swedbank AB
Arbetsförmedlingen
Skatteverket
Cepheid AB
Maquet Critical Care AB
Hannes Snellman Advokatbyrå AB
EQT Partners AB
Advokatfirman Cederquist KB
Elgiganten AB
Catella Brand AB

Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive garage, parkering och bostad.

Nöjd-Kund-Index



■ NKI Humlegården ■ NKI Branschsnitt
 ■ NKI Högsta betyg

LOKALENS BETYDELSE

Rönnells Antikvariat

När The New York Times i februari 2017 tipsar sina läsare om fem butiker i Stockholm toppas listan av Rönnells Antikvariat. Nordens största antikvariat erbjuder ett sortiment med både bredd och djup. Det grundades 1929 av Gösta Rönnell och verksamheten har varit en del av T-House sedan 1933, då man flyttade till Birger Jarlsgatan 32.

Idag har antikvariatet fem delägare, varav Pontus Soldén och Pekka Särkiniemi är huvudägare. Sedan 1970-talet huserar Rönnells på samma adress men i en annan lokal. Hur mycket betyder lokalen?

– Det betyder allt, säger Pontus Soldén. Både för att det är en speciell miljö med karaktär och för att vi har funnits här i så många år, men också för att det är väldigt svårt att flytta.

Han berättar att flytten till den nuvarande lokalen tog ett år, eftersom allt flyttades för hand.

Idag har man cirka 75 000 titlar i lager varav 30 000 finns tillgängliga i en databas. Sedan 1994 finns Rönnells även representerade på nätet. E-handeln är viktig och står för omkring 25 procent av omsättningen. Förutom antikvariatet driver man även ett skivbolag och ett bokförlag.

Pekka Särkiniemi ansvarar för evenemangen på Rönnells. Det är en av Stockholms mest kända alternativa scener och fyller en viktig funktion inom kulturlivet.

– Vi började med lyrikuppläsningar i början av 90-talet, där bland andra Bodil Malmsten, Göran Sonnevi och Werner Aspenström deltog, berättar Pekka. Då blev det ungefär fyra evenemang per år och idag arrangerar vi omkring 80 event per år, både bokpresentationer och konserter.

Läs mer om Rönnells Antikvariat på humlegarden.se





Rönnells Antikvariat på Birger Jarlsgatan 32,
fastigheten Sparbössan 1, T-House.
Foto: Jonas Malmström

Delmarknader

Förändrad segmentsindelning

Humlegårdens fastigheter återfinns i Stockholms innerstad, Solna strand, Sundbyberg och Hagalund samt i Slakthusområdet vid Globen. Våra etableringar i dessa områden bygger på strategiska överväganden där läge, kommunikationer, närservice, utvecklingsmöjligheter och kundefterfrågan vägs in. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler.

För att utveckla resultatuppföljningen och för att få större möjligheter till benchmark mot andra aktörer i fastighetsbranschen har Humlegården förändrat segmentsindelningen. Vi delar in fastighetsbeståndet i tre delmarknader: Innerstad, Ytterstad samt Utvecklingsfastigheter.

Innerstad

I Stockholms innerstad återfinns fastigheter på attraktiva adresser där många är välkända inslag i stadsbilden. Utvecklingstakten i Stor-Stockholm är hög och för närvarande pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt. Till de mest intressanta områdena hör Hagastaden, ett område där

Humlegården under året stärkt sin närvaro genom förvärvet av fastigheten Härden 16 vid Sankt Eriksgatan/Norra Stationsgatan.

Ytterstad

Delmarknaden som samlar förvaltningsbeståndet i Stockholms ytterstad omfattar Solna strand, Sundbyberg och Hagalund samt Slakthusområdet vid Globen. I Solna strand är Humlegården den största privata fastighetsägaren. Här är kommunikationerna mycket goda och området karaktäriseras av urbana kvarter med närhet till naturen. Även i Hagalund är Humlegården den största fastighetsägaren. I detta område är andelen utvecklingsfastigheter stor men där finns även fastigheter som förvaltas på lång sikt. Slakthusområdet är en stadsdel på frammarsch där Humlegården äger en strategiskt väl belägen fastighet med stor potential.

Utvecklingsfastigheter

De fastigheter som är under produktion eller utveckling samlas i en separat delmarknad, Utvecklingsfastigheter, oavsett var de är belägna. Humlegården har en

mycket hög samlad kompetens inom både produktion och fastighetsutveckling och i samarbete med noga utvalda och långsiktiga partners bedrivs projekt på både del- och totalentreprenad med höga krav på hållbarhet, ändamålsenlighet och arkitektonisk utformning.

Miljöcertifieringar skapar långsiktig förvaltning

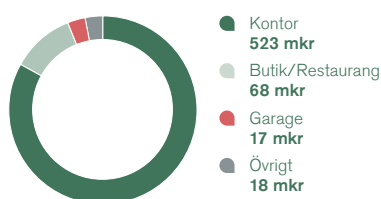
Under året har fem fastigheter miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use i enlighet med plan. Vi har även omcertifierat fem fastigheter som nu har höjts till betyget Very Good. Ambitionen är att hela förvaltningsbeståndet ska vara miljöcertifierat år 2021. Vår målsättning är även att all vår nyproduktion skall miljöcertifieras enligt högsta möjliga miljöklass. Under året har vi erhållit preliminära certifieringar enligt Miljöbyggnad Guld avseende både Grow kontor samt Grow Hotel i Solna strand, som är under uppförande. Läs mer om hur vi arbetar med miljöcertifieringar på sidorna 22–24.

Innerstad

Andel av totalt marknadsvärde

54%

Antal fastigheter	14
Marknadsvärde	11 984 mkr
Uthyrningsgrad	98,7%
Hyresvärde	627 mkr

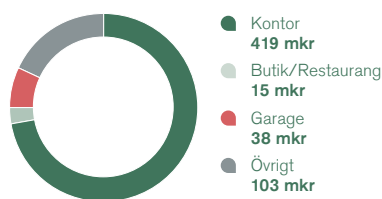


Ytterstad

Andel av totalt marknadsvärde

36%

Antal fastigheter	13
Marknadsvärde	7 977 mkr
Uthyrningsgrad	91,1%
Hyresvärde	575 mkr

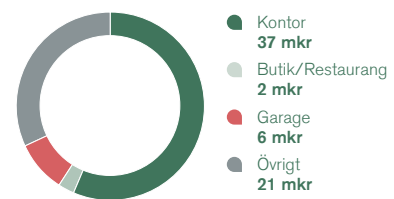


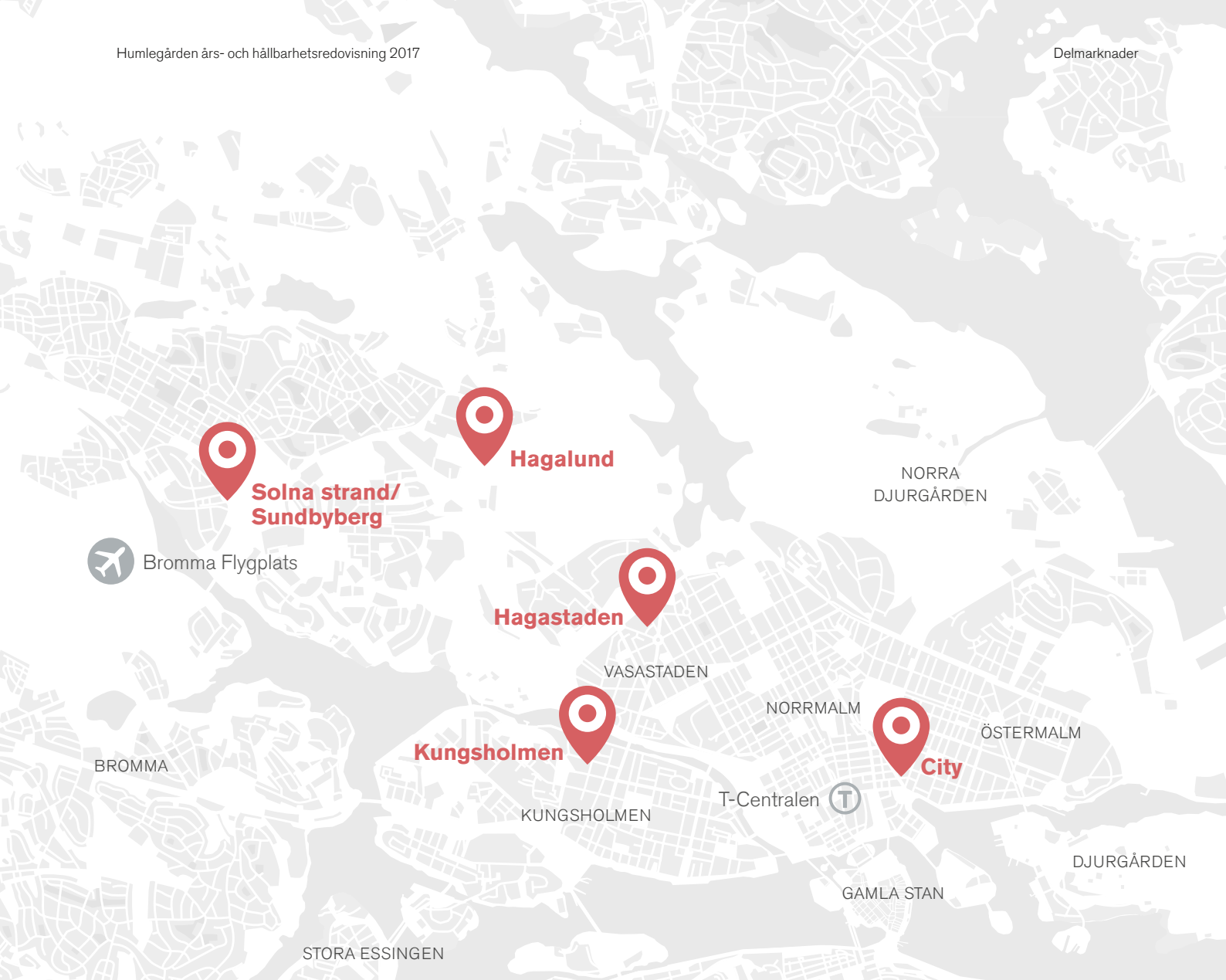
Utvecklingsfastigheter

Andel av totalt marknadsvärde

10%

Antal fastigheter	26
Marknadsvärde	2 089 mkr
Uthyrningsgrad	86,1%
Hyresvärde	66 mkr



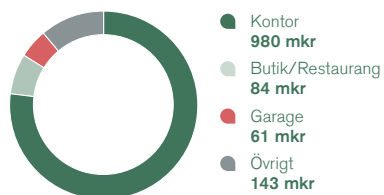


Totalt

Andel av totalt marknadsvärde

100%

Antal fastigheter	53
Marknadsvärde	22 050 mkr
Uthyrningsgrad	94,3%
Hyresvärde	1 268 mkr



Innerstad

Stockholms innerstad innehar en särställning på kontorsmarknaden i Sverige med mycket stor efterfrågan och ett begränsat utbud. Tillgängligheten är optimal och utbudet av restauranger, service, shopping och nöjen likaså.

Humlegårdens bestånd

Humlegården äger och förvaltar 14 fastigheter i Stockholms innerstad till ett värde av 12 mdkr, vilket motsvarar 54 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde. Fastigheterna är belägna i de östra delarna av city samt i Hagastaden. Under året har flera framgångsrika omförhandlingar med befintliga kunder ägt rum, exempelvis med riskkapitalistbolaget Triton som hyr omkring 860 kvm i fastigheten Styrpinnen 22 på Kungsträdgårdsgatan 20.

Uthyrningsgraden i Humlegårdens bestånd i innerstaden ligger på en fortsatt historiskt hög nivå, 98,7 procent (98,1). Nyuthyrningen under året uppgick till 4 200 kvm och hyresnivåerna vid nyuthyrning nådde nya toppnivåer. Bland de nya kunderna som tillkommit återfinns PAF, Mercuri Urval och Starcounter.

Utökad närvaro i Hagastaden

I den framväxande stadsdelen Hagastaden äger Humlegården fastigheten Härden 15 på Hälsingegatan. Strax före årsskiftet förvärvades även den intelligande Härden 16 belägen vid Sankt Eriksgatan/Norra Stationsgatan, som Humlegården tidigare förvaltat på uppdrag av Länsförsäkringar Liv.

Fullt utbyggt år 2025 kommer området att innehålla cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser, med en stor koncentration av forskning och företagande inom Life Science.

Tillsammans med fjorton andra aktörer inom stadsutveckling är Humlegården en del av ett unikt initiativ där fastighetsbolagen tillsammans med Stockholms stad har utformat en gemensam vision med målet att göra Norra Stationsgatan till en av

Stockholms mest intressanta och tillgängliga platser med fokus på matupplevelser, kultur, levande stråk och ett kvalitativt serviceutbud.

Utveckling av beståndet

Humlegården har under lång tid genomfört flera stora utvecklingsprojekt och restaureringar inom beståndet i innerstaden. Utgångspunkten är att byggnadens ursprungliga värden förvaltas och bevaras samtidigt som de med varsam hand utvecklas för att klara höga krav på hållbarhet och funktionalitet. I fastigheten Styrpinnen 22 på Kungsträdgårdsgatan 20, ritad av Ivar Tengbom 1941, har arbetet med att renovera fastighetens fönster slutförts under året. Byggnaden bjuder på arkitektur av hög kvalitet med många vackra detaljer. Genom restaureringen bevaras de ursprungliga fönstren från fyrtioalet och fortsätter att bidra till byggnadens eleganta framtoning.

Nytt konstverk på Engelbrektsplan

I enlighet med vår ambition om att delta i projekt som berikar stadsrummet har Humlegården tillsammans med flera andra företag och organisationer bidragit till uppförandet av konstverket ÅR TAL på Engelbrektsplan i Stockholm. Konstverket har kommit till genom initiativet "Två länder – en framtid" i samband med firandet av Finlands 100 år som självständig nation. Bakom konstverket står den finländska konstnären Marja Kanervo och verket syftar till att uppmärksamma Finlands och Sveriges långa gemensamma historia.

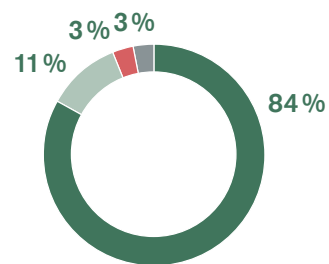
Läs mer om satsningarna i Hagastaden på norrastationsgatan.se.





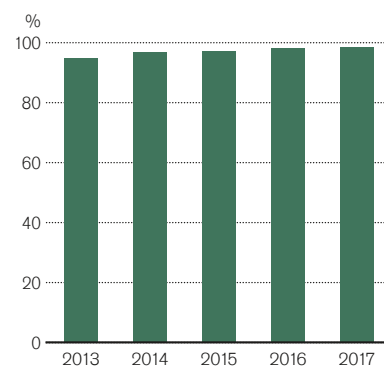
Antal fastigheter	14
Marknadsvärde	11 984 mkr
Uthyrningsgrad	98,7 %
Hyresvärde	627 mkr

Hyresvärde per kategori



- Kontor 523 mkr/84 %
- Butik/Restaurang 68 mkr/11 %
- Garage 17 mkr/3 %
- Övrigt 18 mkr/3 %

Uthyrningsgrad



Ytterstad

Intresset för attraktiva lägen i Stockholms ytterstad är fortsatt stort. Humlegården äger och förvaltar fastigheter i tre områden: Solna strand/Sundbyberg, Hagalund samt Slakthusområdet vid Globen.

Humlegårdens bestånd

Humlegården äger och förvaltar 13 fastigheter i Stockholms ytterstad till ett värde av 8,0 mdkr. Uthyrningsgraden uppgår till 91,1 procent (91,8). Minskningen beror delvis på en större vakans i fastigheten Apelsinen 5 i Solna strand. Den historiskt höga uthyrningsgraden i Stockholms innerstad har tillsammans med höga hyresnivåer bidragit till en ökad efterfrågan på lägen i närförort med bra kollektivtrafik. Speciellt efterfrågade är mindre lokaler på upp till 500 kvm.

Nyuthyrningen under året uppgick till 7 600 kvm. Bland de nya uthyrningarna märks Ricoh som hyr cirka 2 700 kvm i fastigheten Stenhöga 1 vid Landsvägen och Reckitt Benckiser som hyr 435 kvm i fastigheten Smultronet 2 på Vretenvägen. Flera framgångsrika omförhandlingar har genomförts, exempelvis med BSH som hyr cirka 4 700 kvm i fastigheten Stenhöga 1 i Solna strand.

Stark utveckling

Signifikant för Solna strand och Sundbyberg är de goda kommunikationerna och en kombination av urbana kvarter med närhet till natur. Solna strand har utvecklats snabbt under senare år och idag arbetar cirka 10 000 personer i området. Här är Humlegården den största privata fastighetsägaren och driver för närvarande två stora nybyggnadsprojekt som kommer att öka närservicen, utveckla stadsmiljön och skapa nya mötesplatser.

I Slakthusområdet vid Globen, söder om Stockholms innerstad, utvecklas en helt ny stadsdel med både arbetsplatser och bostäder. Här äger Humlegården fastigheten Sandhagen 9 på Rökerigatan med en uthyrningsbar yta om 5 600 kvm. Slakthusområdet är en del av det stora stadsutvecklingsprojektet Söderstaden.

Goda kommunikationer centralt

Gemensamt för de ytterstadsområden där Humlegården verkar är den goda tillgången till allmänna kommunikationer.

Solna strand är den knutpunkt som efter T-Centralen erbjuder flest typer av kollektivtrafik. Under sommarhalvåret finns även möjlighet att pendla med elhybridbåten Movitz.

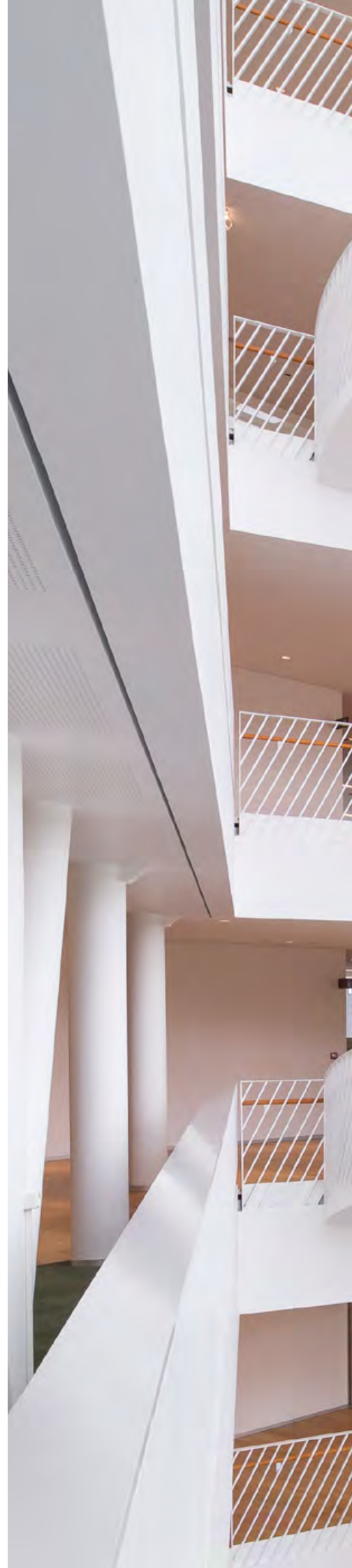
Slakthusområdet vid Globen har redan idag goda kommunikationer och attraktionskraften kommer att öka ytterligare genom utbyggnaden av den Blå tunnelbanelinjen mot söderort.

Sedan 2014 erbjuds Humlegårdens kunder i Hagalund gratis transport genom en av Sveriges första privata elbussar i linjetrafik. Under 2018 är det planerat byggstart för den nya Gula tunnelbanelinjen mot Arenastaden, som får en station i Hagalund, ett viktigt steg i utvecklingen av området.

Utveckling av beståndet

I Solna strand har arkitekturen varit en viktig utgångspunkt när den grönklassade fastigheten Apelsinen 4 på Vretenvägen/Hemvärnsgatan skulle få tre nya entréer för att öka tillgängligheten. Fastigheten ritades 1974 av Sture Fröhlén och för att ta största möjliga hänsyn till den ursprungliga arkitekturen anlätades samma arkitektkontor även för detta uppdrag.

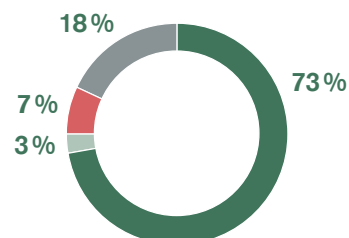
Gångstråk och grönytor är viktiga för att skapa en sammanhängande och trygg stadsmiljö. I samband med etableringen av de nya fastigheterna Grow och Grow Hotel har Humlegården valt att ta ett helhetsgrepp om det stråk som omgärdar platsen. Det som främst varit anpassat för en bilburen besökare kommer istället att omvandlas till promenadvänliga stråk med mycket grönska. Tillsammans med 3XN, arkitekterna bakom Grow Hotel, och LAND landskapsarkitekter har Humlegården utvecklat en plan för området som skapar öppna platser, integrerade utemöbler och stråk som kopplar samman byggnaderna i området. Ytterligare ett initiativ inom detta område återfinns vid Vretenvägen i Solna strand, där Humlegården under året invigde en "pocket park".





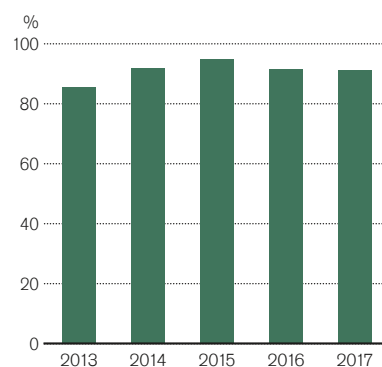
Antal fastigheter	13
Marknadsvärde	7 977 mkr
Uthyrningsgrad	91,1 %
Hyresvärde	575 mkr

Hyresvärde per kategori



- Kontor **419 mkr/73 %**
- Butik/Restaurang **15 mkr/3 %**
- Garage **38 mkr/7 %**
- Övrigt **103 mkr/18 %**

Uthyrningsgrad



Utvecklingsfastigheter och transaktioner

Humlegården strävar alltid efter att förvalta och utveckla våra fastigheter på bästa sätt både ifråga om arkitektoniska värden, effektiva ytor för hyresgästerna, en levande stadsbild och en långsiktigt hållbar drift och förvaltning. Samtidigt förvärvar vi fastigheter som stärker vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter. Under året har Humlegården stärkt närvaron i både Stockholms innerstad och i Hagalund genom förvärv.

Långsiktighet och flexibilitet

En viktig del av Humlegårdens verksamhet är att uppföra nya byggnader och utveckla befintliga. Målsättningen med våra utvecklingsprojekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de delmarknader där vi är etablerade och därigenom öka avkastningen på våra ägares investerade kapital.

I alla utvecklingsprojekt är de arkitektoniska ambitionerna höga. Detta för att skapa attraktiva, hållbara kontor och goda livsmiljöer. All Humlegårdens nyproduktion ska miljöcertifieras i högsta möjliga miljöklass. Vi lägger stor omsorg vid detaljer och eftersträvar arkitektur och materialval som har en god estetisk hållbarhet. För att skapa en föränderlig fastighet används exempelvis tekniska system som kan omprogrammeras och installationsgolvsom skapar flexibilitet och underlättar vid förändringar. Genom ett nära samarbete mellan våra avdelningar säkerställer vi att förvaltningsperspektivet är väl integrerat i våra utvecklingsprojekt exempelvis genom val av tekniska lösningar.

I beståndet finns många äldre fastigheter. Humlegården strävar alltid efter att bevara dessa fastigheters specifika värden, samtidigt som de anpassas för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet. På så sätt skapas attraktiva och moderna kontorsmiljöer som kan utvecklas med sina hyresgäster.

Pågående projekt

2017 har varit ett utförarår för Humlegården. Vi har under året haft en stor andel

utvecklingsprojekt i produktion, både i närforort och i Stockholms innerstad, där viktiga steg har tagits på väg mot slutförande.

Stenhöga 4, Grow Kontor, Röntgenvägen, Solna strand (nyproduktion)

Strax intill hotellet pågår även uppförandet av kontorsfastigheten Grow med en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm. Inflyttning sker under 2019. Största hyresgästen blir Arbetsförmedlingen som kommer att ha sitt huvudkontor och all utbildningsverksamhet här. Arkitekt är Tham & Videgård. Fastigheten har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad Guld.

Stenhöga 2, Grow Hotel, Landsvägen, Solna strand (nyproduktion)

Uppförandet av det cirka 6 000 kvm stora hotellet pågår och invigning beräknas ske under hösten 2018. Genom Grow Hotel erbjuds fler övernattningsmöjligheter samt ett utökat restaurangutbud i området. Operatör är Time Hotel Group som kommer att etablera ett Best Western-hotell med 176 rum och studios, lounge samt en restaurang i regi av Aveqiagruppen. Arkitekt är 3XN. Fastigheten har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad Guld.

Riddaren 18, Nybrogatan 17, Östermalm (nyproduktion)

I den inre delen av kvarteret rivs en del av den befintliga fastigheten och ersätts med ett nytt kontorshus med namnet Nybrogatan 17. De kommersiella lokalerna har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm.

Arkitekt är 3XN. Detaljplan avseende projektet vann laga kraft i april 2017 och etableringen på plats påbörjades efter sommaren. Läs mer om projektet på sidan 29.

Riddaren 26, Astoria, Östermalm (förädling och nyproduktion)

Den gamla 1800-talsfastigheten på Nybrogatan, som tidigare inrymde den välkända biografen Astoria, ska återställas till sin ursprungliga funktion som bostadshus genom gedigen restaurering. I bottenvåningen etableras restaurang och butik.

Bostadsdelen omfattar omkring 2 000 kvm. Detaljplan avseende projektet vann laga kraft i april 2017 och etableringen på plats påbörjades efter sommaren. Läs mer om projektet på sidan 29.

Dykaren 10, Kungsholmen (förädling)

I december 2017 förvärvades industrifastigheten Dykaren 10 på Kungsholmen. Humlegården har förvaltat fastigheten på uppdrag av Länsförsäkringar Liv och därigenom ansvarat för det utvecklingsprojekt som slutförs under våren 2018. Under 1980-talet byggdes fastigheten om till kontor och genom ett omfattande restaureringsprojekt har Dykaren 10 nu återfått de kvaliteter som fanns i de gamla industri-lokalerna i form av stora öppna ytor och mycket dagsljus. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 9 800 kvm. Ny hyresgäst från mars 2018 blir Nordnet vars huvudkontor kommer att inrymmas på omkring 7 000 kvm. Arkitekt är General Architecture.

Pågående projekt					Uthyrningsgrad 2017-12-31, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering inkl mark, mkr	Varav upparbetat, inkl mark 2017-12-31, mkr
Fastighet	Kommun	Användning	Färdigställt	Miljöcertifiering				
Dykaren 10	Stockholm	Kontor	2018	BREEAM In-Use	96	34	187	150
Riddaren 18	Stockholm	Kontor	2020	BREEAM-SE Excellent	0	34	632	178
Stenhöga 2	Solna	Hotell	2018	Miljöbyggnad Guld	100	15	226	140
Stenhöga 4	Solna	Kontor	2019	Miljöbyggnad Guld	74	73	1 064	336
Summa						156	2 109	804

Kommande projekt

Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i området och äger omkring 80 procent av fastigheterna, 24 fastigheter till ett värde av 0,9 mdkr. Humlegårdens förvaltning i området sker till största del på kort sikt i väntan på kommande stadsutvecklingsprojekt. Området gynnas av det närliggande Hagastaden och utbyggnaden av Karolinska Universitetssjukhuset och även i Hagalund är Life Science-sektorn väl representerad. I Humlegårdens bestånd finns ett flertal laboratorielokaler som under året var fullt uthyrda.

Hagalund är ett av Solna stads prioriterade områden, där man planerar att skapa tusentals bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner i ett omfattande projekt som sträcker sig över en lång period. I mars 2017 beslutades att Hagalund får en tunnelbanestation i samband med utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen, vilket kommer att ha stor betydelse för områdets utveckling.

Under året friköptes 13 tomträtter samt förvärvades en fastighet i Hagalund. Läs mer om dessa händelser under transaktioner.

Även om Hagalund kommer att vara i utvecklingsfas under lång tid framöver är området redan idag en attraktiv förvaltningsenhet med tillfredsställande uthyrningsgrad.

Transaktioner

Humlegårdens förvävsstrategi har hittills bestått i att hålla fast vid de kluster där företaget redan är etablerat. I syfte att stärka vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter ser Humlegården med intresse på nya etableringsområden i Storstockholm där attraktiva kluster kan skapas. Även förvärv av enstaka fastigheter i attraktiva områden kan bli aktuellt.

Stärkt närvaro genom förvärv

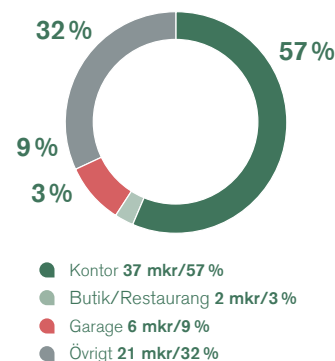
I december 2017 förvärvades Härden 16 i Hagastaden och Dykaren 10 på Kungsholmen från Länsförsäkringar Liv som genom apportemission blev ny aktieägare i Humlegården. Humlegården har god kännedom om de förvärvade fastigheterna då de under lång tid har förvaltats av Humlegården på uppdrag av Länsförsäkringar Liv. Fastigheten Härden 16 i Hagastaden har en uthyrningsbar yta om 25 700 kvm. Sedan tidigare äger Humlegården den intilliggande fastigheten Härden 15. Genom förvärvet stärks Humlegårdens etablering i området. Fastigheten Dykaren 10 på Kungsholmen har en uthyrningsbar yta om cirka 9 800 kvm. Fastigheten genomgår en restaurering som färdigställs under våren 2018. Läs mer om projektet på sidan 40.

I Hagalund friköptes 13 tomträtter i december 2017 i en överenskommelse med Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Det är ett viktigt steg som innebär en större rådighet över området och därigenom en enklare planeringsprocess i det kommande stadsutvecklingsprojektet. I mars 2017 förvärvades fastigheten Volund 2 på Åldermansvägen. Sammantaget stärker förvärven Humlegårdens närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter.



Antal fastigheter	26
Marknadsvärde	2 089 mkr
Uthyrningsgrad	86,1 %
Hyresvärde	66 mkr

Hyresvärde per kategori



Förvärv 2017

Fastighet	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Volund 2	Solna	1 114	Mar-17
Dykaren 10	Stockholm	9 804	Dec-17
Härden 16	Stockholm	25 718	Dec-17
Friköp av 13 tomträtter i Hagalund	Solna	–	Dec-17

Läs mer på humlegarden.se





UTVECKLINGSPROJEKT

Mock-ups ger optimala lösningar

Varje byggprocess är unik. Även om flera moment är standardiserade så är helheten en unik sammansättning av intressenter och samarbetspartners, placering och omgivning, utformning och tänkt användning. Samordningen i en byggprocess är viktig och att tidigt kunna tydliggöra hur delmomenten påverkas av varandra gör att många fallgropar kan undvikas. Pengar, material och tid sparas. Kundupplevelsen säkras.

– Vi kan räkna och rita hur mycket som helst, men genom att testa lösningarna fysiskt kan vi säkerställa att det fungerar ur alla aspekter, säger Jens Folkesson, projektchef för Grow Hotel som tar form i Solna strand.

I anslutning till projektkontoret för Humlegårdens pågående projekt Grow och Grow Hotel finns detaljerade fullskalemodeller, så kallade mock-ups, av hotellrum, fasadpartier och andra ytor där varje aspekt av en konstruktion kan vridas och vändas och bedömas ur produktionsteknisk, underhållsmässig och estetisk synvinkel.

– Det ska inte behövas fyra personer för att kunna genomföra ett enkelt underhållsmoment, säger Viktor Sandberg, projektchef för kontorsfastigheten Grow.

Testytorna används också för att ge hantverkarna en bra kvalitetsreferens och för att säkerställa att byggnadens gestaltning fungerar i omgivningen.

– Modellerna gör att alla leverantörer och även blivande hyresgäster i god tid kan se hur miljön kommer att fungera. Lokalerna ska vara optimalt utformade både för sin tänkta användning och för att enkelt kunna underhållas, avslutar Viktor Sandberg.

Läs mer på om våra utvecklingsprojekt på humlegarden.se



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet

Humlegården Fastigheter är en av de största aktörerna på Stockholms kontorsmarknad.

Per den 31 december 2017 ingick 53 fastigheter i beståndet med en total uthyrningsbar yta om 459 tkvm. Hyresvärdet uppgick till 1 268 mkr, varav andelen kontor uppgick till 77 procent.

Uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent. Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet (exklusive utvecklingsfastigheter) uppgick till 95,0 procent.

Förändring i fastighetsbeståndets marknadsvärde

Marknadsvärdet per 31 december 2017 uppgick till 22 050 mkr (17 806).

Under 2017 förvärvades tre fastigheter och 13 tomträtter friköptes för en total köpeskillning om 2 190 mkr (311).

Som en del i det pågående utvecklingsprojektet på Nybrogatan i Stockholm, där den del av byggnaden som vetter mot

Nybrogatan kommer att omvandlas till bostäder, såldes fastigheten Riddaren 26 till en nybildad bostadsrättsförening.

Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2016-12-31	17 806
+ Förvärv	2 190
+ Investeringar i egna fastigheter	507
- Försäljningar	-80
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 627
Marknadsvärde 2017-12-31	22 050

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 507 mkr (420). Den orealiserade värdeförändringen för helåret uppgick till 1 627 mkr (1 512). Det motsvarar en värdeförändring på 9 procent (10) sedan årsskiftet.

Värderingsmetod

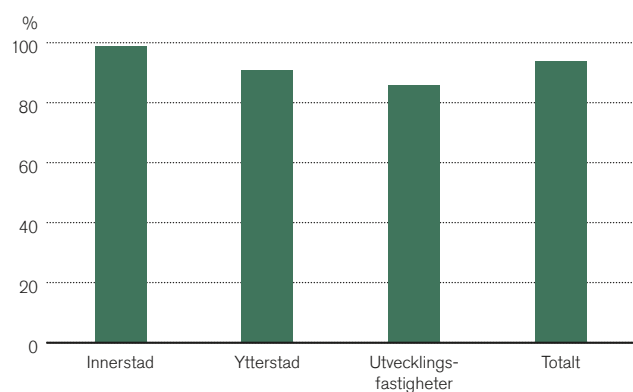
Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2017. Fastigheterna värderas

externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna fastställs genom en kombination av ortsprismetoden och fastigheternas framtida kassaflöden. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett avkastningskrav på 4,5 procent. Det är en sänkning mot föregående år med 0,2 procentenheter. Inom det osäkerhetsintervallet som anges i värderingen har Humlegården valt att lägga sig mitt i intervallet. Se vidare not 11 för detaljerad information kring värdering och antaganden i samband med värdering.

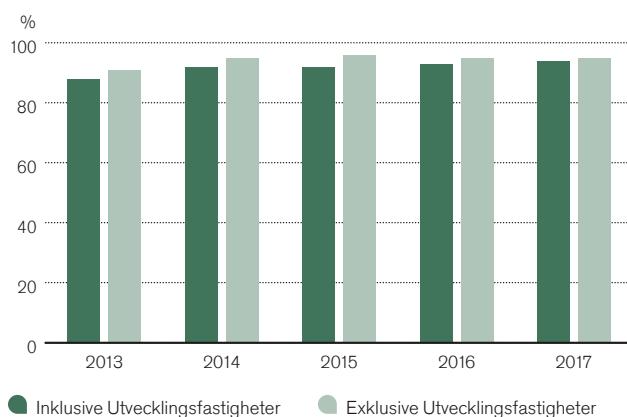
Fastighetsbeståndet 2017-12-31

Delmarknad	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av hyresvärde, %	Marknadsvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %	Uthyrningsgrad, %
Innerstad	14	141	627	49	11 984	54	98,7
Ytterstad	13	259	575	45	7 977	36	91,1
Totalt	27	400	1 202	95	19 961	90	95,0
Utvecklingsfastigheter	26	58	66	5	2 089	10	86,1
Totalt	53	459	1 268	100	22 050	100	94,3

Uthyrningsgrad per område



Uthyrningsgrad





Finansiering

Humlegården har under 2017 fortsatt att diversifiera upplåningen genom fler bankmotparter och genom ökad kapitalmarknadsfinansiering via MTN-programmet som sattes upp i juni 2017.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnaderna är Humlegårdens största kostnads-post. 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. Den externa upplåningen görs på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatprogram, eller från bank. Den starka ägarbildens tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet och en stabil intjäning ger Humlegården finansiell styrka.

Refinansiering av skuldportföljen

Under 2016 och 2017 har ett omfattande refinansieringsarbete genomförts. Under perioden har 6 969 mkr refinansierats. Målet med arbetet har varit att öka kostnadseffektiviteten i upplåningen till en bibe-hållen eller sänkt risknivå. För att nå detta har antalet finansieringskällor ökat liksom antalet motparter. Bolaget har ökat antalet motparter från en bank till fyra banker och även etablerat sig på kapitalmarknaden via ett företagscertifikatsprogram och ett MTN-program.

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktig hållbar verksamhet. För Humlegården är det därför viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden. Bankfinansieringen är säkerställd genom

pantbrev i fastigheter. Andelen säkerställd finansiering är 23 procent i förhållande till totala tillgångar. Marknadsvärdet på fastigheterna som är helt obelånade uppgick till 48 procent av det totala fastighetsvärdet.

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering har Humlegården ett företagscertifikatsprogram om 2 500 mkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Utestående företagscertifikat var per årsskiftet 1 975 mkr.

Obligationsprogram och hållbar finansiering

I juni emitterade Humlegården gröna obligationer om 1 250 mkr, de första i bolagets nyinrättade MTN-program med en ram om 4 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 1 650 mkr. Bolaget har som målsättning att fortsättningsvis emittera gröna obligationer för att finansiera projekt såsom miljöcertifierade fastigheter och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Vid årsskiftet bestod 15 procent av koncernens skulder av grön finansiering.

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.

Finanspolicyen reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyen 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.

Finansieringsrisken begränsas genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga två år. 2017-12-31 uppgick den till 3,5 år (2,1). I syfte att ytterligare begränsa finansieringsrisken får andelen låneförfall de kommande 12 månaderna högst uppgå till 35 procent.

Belåningsgraden är ett viktigt mått på den finansiella stabiliteten och kan över tid variera beroende på konjunkturen. Finanspolicyen säger att belåningsgraden på koncernnivå bör uppgå till 45–55 procent. Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 38 procent (43). Det är en av styrelsen godkänd avvikelser från finanspolicyen med anledning av rådande marknadsförutsättningar. 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.

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

Ränteförfallostruktur, per 2017-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Snittränta, %	Andel, %
År 1	3 595	1,8	42
År 2	–	–	–
År 3	–	–	–
År 4	2 000	2,1	23
År 5 eller senare	3 000	1,7	35
Förutbetalad finansieringskostnad	–16	–	–
Totalt	8 579	2,0	100

Låneförfallostruktur, per 2017-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 975	23
År 1	944	11
År 2	1 133	13
År 3	547	6
År 4	1 927	22
År 5 eller senare	2 069	24
Förutbetalad finansieringskostnad	–16	–
Totalt	8 579	100

minska risken anger finanspolicyen att placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala eller motsvarande. Löptiden för placeringar i likvida medel får inte heller överstiga 6 månader. För mer information om finansiella risker se not 22.

Stark ägarkoppling till länsförsäkringsgruppen

Den starka ägarbildens tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet och den stabila intjänningen 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 11 342 mkr i eget kapital. Liksom tidigare år lämnades ingen utdelning till ägarna.

Räntebärande skulder och likvida medel

Räntebärande skulder 2017-12-31 uppgick till 8 579 mkr (7 870). Under 2017 uppgick nettoupplåningen till 709 mkr, hänförligt till fastighetsförvärv och projekt-

utveckling. Likvida medel uppgick till 137 mkr (164).

Räntebindningsinstrument

Derivatportföljen uppgick till 7 732 mkr (5 000) och bestod av ränteswappar. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till 77 mkr (-108) till följd av höjda långa marknadsräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut -303 mkr (-380). Under perioden har nya ränteswappar om 2 732 ingåtts.

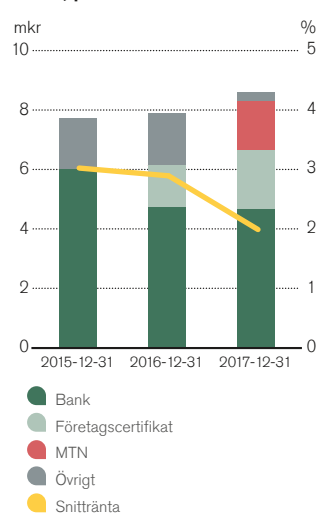
Humlegårdens finansiella strategi

Kreditvärdighet	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.
Diversifiering	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.
Styrka	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 resultat effekter i den rörelsedrivande verksamheten.
Transparens	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.
Flexibilitet	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.

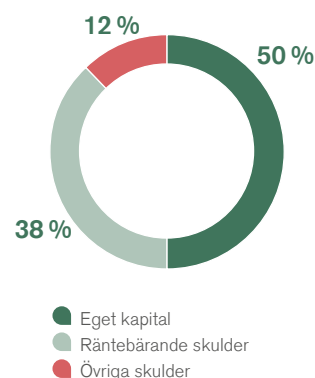
Finanspolicy

Finansiella risker och mål	Policy	2017-12-31
Mål		
Belåningsgrad, %	45–55	38
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2	3,4
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning, år	minst 2	3,5
Låneförfall 12 mån, %	max 35	11
Lånelöften och likvida medel 5 månader, %	minst 100	173
Ränterisk		
Räntebindning, år	minst 2	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 50	42
Kreditrisk		
Motpartsrating	Lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt

Lånevolym och genomsnittsränta, per 2017-12-31



Kapitalstruktur per 2017-12-31





Innehåll

Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

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

* Dessa delar utgör förvaltningsberättelsen

Noter

- 64 Not 1 Redovisningsprinciper
- 68 Not 2 Uppskattning och bedömning
- 69 Not 3 Segmentsredovisning
- 69 Not 4 Hyresintäkter
- 69 Not 5 Tomträttsavtal
- 70 Not 6 Extern förvaltning och central administration
- 70 Not 7 Styrelse och personal
- 71 Not 8 Finansiella intäkter och kostnader
- 71 Not 9 Värdeförändringar fastigheter
- 71 Not 10 Inkomstskatt
- 72 Not 11 Förvaltningsfastigheter
- 73 Not 12 Immateriella anläggningstillgångar
- 73 Not 13 Inventarier
- 73 Not 14 Andelar i koncernföretag
- 74 Not 15 Fordringar hos koncernföretag
- 74 Not 16 Hyres- och kundfordringar
- 74 Not 17 Övriga fordringar
- 74 Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- 74 Not 19 Eget kapital
- 75 Not 20 Avsättningar pensioner
- 75 Not 21 Uppskjuten skatt
- 76 Not 22 Finansiering och finansiella risker
- 77 Not 23 Derivat
- 77 Not 24 Finansiella instrument
- 77 Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- 78 Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
- 78 Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- 78 Not 28 Transaktioner med närstående
- 78 Not 29 Händelser efter balansdagen
- 78 Not 30 Förslag till vinstdisposition
- 79 Årsredovisningens undertecknande
- 80 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 2017.

Verksamhet

Humlegården är ett fastighetsbolag inom länsförsäkringsgruppen där 19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv gemensamt äger Humlegården. Humlegården äger 53 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 22 miljarder kronor. Humlegården förvaltar därutöver två fastigheter till en yta om cirka 62 000 kvadratmeter som ägs gemensamt av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

Humlegårdens affärsidé är skapa långsiktiga och hållbara värden för våra kunder och ägare genom att utveckla och förvalta egna kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet.

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som direkt eller indirekt äger 55 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 pågår i Solna strand. Uppförandet av kontorsfastigheten Grow (Stenhöga 4) påbörjades hösten 2016, inflyttning sker under 2019. Största hyresgäst blir Arbetsförmedlingen som flyttar sitt huvudkontor hit. Strax intill den nya kontorsfastigheten pågår även byggnationen av Grow Hotel (Stenhöga 2). Hotellet planeras öppna under hösten 2018 och erbjuder då 176 rum och studios samt gym, restaurang och lounge. Operatör blir Time Hotel Group som tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Detaljplanen avseende utvecklingen av fastigheten Riddaren 18 på Nybrogatan 17 vann laga kraft under andra kvartalet 2017. Etableringen på plats inleddes efter sommaren 2017.

I den förvärvade fastigheten Dykaren 10 genomförs ett omfattande ombyggnadsprojekt som kommer att färdigställas våren 2018. Största hyresgästen är Nordnet.

Hållbarhetsredovisning

Humlegården strävar efter att skapa hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta och vistas, genom aktiv och innovationsdriven fastighetsförvaltning samt utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Humlegården är en långsiktig fastighetsägare och ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Våra fastigheter ska berika stadsrummet och vara hållbara både miljömässigt, estetiskt, socialt och ekonomiskt.

Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 14–33, 53 samt 88–90 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen. Rapporteringen utgör också vår rapportering enligt FN:s Global Compact.

Medarbetare

Medelantal anställda under 2017 uppgick till 85 anställda (84). En ny förvaltningsorganisation implementeras i januari 2018 med ett starkare resultatansvar för respektive fastighet. Medarbetarna inom förvaltningen organiseras i husteam med en ansvarig marknadsområdeschef.

Under året har Per Wange utsetts till ekonomichef och Mikael Andersson tillträdde som finanschef. Båda ingår i företagsledningen. Efter årsskiftet valde David Johansson att lämna sin anställning som fastighetschef för Humlegårdens bestånd i ytterstadsområdena. Peter Lind tog över en nyinrättad tjänst som fastighetschef för hela fastighetsportföljen. I början av 2018 valde Rebecka Yrlid att lämna sin befattning i företagsledningen som hållbarhetschef men kommer att arbeta kvar som projektchef i Humlegården.

Framtida utveckling

Den positiva utvecklingen av fastighetsmarknaden har varit exceptionell under flera år. Under senare tid noteras tendenser till att både räntor och avkastningskrav förväntas stiga under det kommande året vilket kan påverka fastigheternas marknadsvärde. Långsiktig tillväxt av kassaflödet är en viktig förutsättning för att Humlegården ska kunna fortsätta leverera en stark avkastning även i en mer osäker marknadsutveckling. Humlegården går in i 2018 med en stark finansiell position, en organisation med nytt fokus, engagerade ägare och medarbetare samt flera spännande projekt som närmar sig fullbordande.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	1 771 864 645
Balanserad vinst	4 362 542 717
Årets resultat	-6 719 496
Summa	6 127 867 866

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 127 867 866
Summa	6 127 867 866

Risker och riskhantering

All affärsverksamhet är förenad med visst mått av osäkerhet kopplad till risken att verksamheten inte utvecklas som planerat. Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa dessa risker. I ett fastighetsbolag finns såväl externa som interna risker. Humlegården genomför 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.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Utvecklingsprojekt		
Investeringar	<p>I samband med nyproduktion och ombyggnationer finns det risk att vi inte efterlever de förväntningar som våra hyresgäster har. En konsekvens kan innebära att färdigställda projekt blir outhyrda och att den beräknade hyresnivån måste sänkas.</p> <p>Projektet kan också fördras på grund av felaktiga kalkyler eller ändrade förutsättningar i projektet.</p>	<p>Humlegården verkar på Stockholmsmarknaden vilken bedöms ha en god framtida efterfrågan både i hög- och lågkonjunktur.</p> <p>Före start av nya projekt finns det vanligtvis krav på en viss uthyrningsgrad. Vid undantagsfall kan styrelsen besluta om projektstart före gjord uthyrning.</p> <p>Risker i byggprocessen hanterar Humlegården genom att ha hög intern projektledarkompetens, välutvecklade interna styrningsrutiner och kalkylmodeller för att bedöma projektrisken. En detaljerad riskanalys tas alltid fram i tidigt skede och följs upp och uppdateras löpande under byggprocessen. Genomförandegrad väljs beroende på projektets förutsättningar, vilket också är ett sätt att hantera eventuella risker.</p>
Förvärv	<p>Förvärv av fastigheter är en del av vår tillväxtstrategi men kan också innebära risker. Riskerna vid ett förvärv kan vara att kassaflödet utvecklar sig sämre än förväntat eller att den tekniska standarden i fastigheten är sämre än gjorda bedömningar. Detta kan leda till ökade investeringar. Efter ett förvärv kan det uppkomma juridiska åtaganden eller skattekonsekvenser som inte var kända vid förvärvstillfället.</p>	<p>Enligt Humlegårdens ägardirektiv ska verksamheten drivas akt- samt långsiktigt vilket även återspeglas i förvärvsstrategin.</p> <p>Inför varje förvärv gör vi en så kallad due-diligence där fastigheten besiktas och avtal, räkenskaper och den skattemässiga situationen granskas.</p>
Utvecklingsportfölj	<p>Humlegården är en långsiktig fastighetsägare med möjligheten att gå in i projekt på ett tidigt stadium, till exempel innan en detaljplanförändring. Detta ger möjligheter med god värdetillväxt men kan också innebära vissa risker. Riskerna kan vara att detaljplanen inte utvecklar sig till förmån för Humlegården eller att tidsplanen skjuts på framtiden.</p>	<p>Vi anser att ett långsiktigt förhållningsätt är viktigt där ett bra samarbete med olika intressenter gynnar såväl Humlegården som framtida hyresgäster, kommunen och övriga medborgare.</p>
Fastighetsvärdering		
Fastighetsvärde	<p>Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket redovisas i koncernens balansräkning. En stabil värdetillväxt gynnar resultatet och stärker balansräkningen. En negativ utveckling påverkar årets resultat och substansvärdet negativt.</p>	<p>Värderingen baseras på marknadens avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheterna. Avkastningskravet är en omvärldsfaktor som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflödena beror delvis på konjunkturutvecklingen i samhället men kan också påverkas positivt med en professionell förvaltning som skapar attraktiva miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster.</p>
Antagande i fastighetsvärderingen	<p>Fastighetsvärderingen baseras på ett antal antagande om marknaden och en feldömning av antaganden vid värderingstillfället kan ge en felaktig värdering.</p>	<p>Humlegården värderar hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av en värenommerad extern värderingsfirma.</p>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter och uthyrningsgrad	<p>Kommersiella lokaler, som Humlegården tillhandahåller, hyrs ut till marknadshyra. Marknadshyran styrs av utbud och efterfrågan på den aktuella marknaden. Förändring av uthyrningsgraden har en direkt påverkan på hyresintäkterna.</p>	<p>Humlegårdens fastigheter är belägna på Stockholmsmarknaden med en historiskt stark tillväxt. Koncentrationen till Stockholms innerstad och därtill närliggande områden borgar för en stabil risknivå även vid tillfälliga nedgångar i regionens tillväxt.</p> <p>För att behålla hyresgäster arbetar Humlegården långsiktigt och strukturerat med goda kundrelationer. Det återspeglar sig i att hyresgästerna har långa hyreskontrakt och Humlegården placerar sig högt bland fastighetsbolagen i Fastighetsbarometern, Fastighetsägarnas årliga undersökning som mäter kundnöjdheten inom branschen.</p> <p>De flesta hyresavtal har en löptid på cirka 3–5 år vilket innebär att en förändrad marknadshyra får en successiv påverkan på hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktslängden är 4,2 år (4,7).</p>
Fastighetskostnader	<p>Fastighetskostnaderna påverkas till stor del av förändringar avseende energiåtgång såsom uppvärmning, el och kyla. Säsongsvariationer förekommer, där vinterhalvåret präglas av högre kostnader för uppvärmning och snöskottning medan en varm sommar kan innebära en ökad förbrukning av klimatkyla.</p> <p>Andra stora kostnadsposter är underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för personal och uthyrning.</p>	<p>Humlegården arbetar löpande med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna vilket medför både lägre kostnader och mindre miljöpåverkan.</p> <p>Delar av energikostnaderna debiteras till hyresgästerna i form av olika tilläggsdebiteringar enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationerna får mindre effekt på vårt resultat.</p>
Finansiering		
Finansieringsrisk	<p>Risker i finansieringen kan delas upp mellan finansiella risker, ränterisker och kredit- och motpartsrisker. Se mer i not 22 Finansiering och finansiella risker.</p>	<p><i>Se not 22 Finansiering och finansiella risker.</i></p>
Skatt		
Ändrade skatteregler	<p>Ändrad skattelagstiftning och praxis kan både ha positiv och negativ påverkan. Under 2017 har det presenterats två övergripande förändringar på skatteområdet som påverkar fastighetsbranschen negativt. Förändringarna avser ändrade regler för avdragsrätten för låneutgifter och eventuell beskattning vid försäljning av fastigheter via aktiebolag.</p>	<p>Förslagen har varit ute på remiss och eventuella lagförslag förväntas komma under 2018.</p>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Miljö och hållbarhet		
Krav på effektivare energi- och resursanvändning	<p>Ökade krav från myndigheter och hyresgäster gällande energianvändning kan innebära extra kostnader, speciellt för äldre fastigheter.</p> <p>I samband med fastighetsanpassning eller utveckling finns risken att vi river ut byggmaterial som har en lång livslängd kvar. Detta innebär onödiga kostnader och miljöpåverkan.</p>	<p>Fastighetsektorn står för närmare 40 procent av den svenska energianvändningen och är därmed en av de stora källorna till utsläppen av koldioxid. Som fastighetsägare fattar vi beslut om energirelaterade åtgärder i dag som påverkar energikostnaderna och miljön under flera decennier framåt. Vi arbetar med energideklarationer, bygger om och renoverar i syfte att skapa lågt energibehov och gott inomhusklimat.</p> <p>Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning, arbeta resurseffektivt, återanvända och finna alternativ till traditionella material. Utifrån kravet i FN:s Global Compact, svensk lagstiftning och vår miljöpolicy tar vi alltid hänsyn till försiktighetsprincipen.</p>
Extrema väderförhållanden	Kraftig nederbörd, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverkar våra hyresgästers verksamhet.	Löpande underhåll är viktigt för att upprätthålla fastigheternas motståndskraft mot olika typer av väderförhållande. Vid nyproduktion och större ombyggnationer beaktas effekterna av olika väderförhållanden. När en skada inträffar är det viktigt att åtgärder sätts in omgående och där anser vi att en egen driftorganisation och kundservice med god kunskap om fastigheterna är en fördel.
Sociala förhållanden och personal		
Kompetens	För Humlegårdens framgång är det viktigt att behålla och rekrytera rätt kompetens. Medarbetarnas beslut och agerande driver verksamheten framåt.	Utifrån Humlegårdens övergripande bolagsmål definieras avdelningsmål samt individuella mål. Målen följs upp i samband med de regelbundna medarbetarsamtalen. Behov av kompetensutveckling identifieras och utvecklingsplaner upprättas.
Missförhållanden	Missförhållanden bland vår personal kan leda till både ohälsa för enskilda medarbetare och påverkar organisationen negativt.	Medarbetarens trivsel följs upp i samband med återkommande medarbetarsamtal och i den årliga medarbetareundersökningen. Resultatet från undersökningen utvärderas och en plan för eventuella åtgärder upprättas. Anställda hos Humlegården har också möjlighet att genomföra återkommande hälsokontroller för att förebygga ohälsa.
		I vår uppförandekod fastställs att det råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. För att utveckla våra möjligheter till preventivt arbete kommer en extern whistleblowing funktion att inrättas.
Mänskliga rättigheter och anti-korruption		
Leverantörsrisk	Det finns en risk för att våra leverantörer inte fullgör sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav. Risken finns också att våra leverantörer inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt, mänskliga rättigheter eller tillämpar andra former av tvångsarbete. Oegentligheter kan komma att skada vårt varumärke och företag.	Vid upphandling av externa leverantörer inom bygg- och fastighetsbranschen följer vi Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer. Denna uppförandekod bygger i sin tur på FN:s Global Compact.
Korruption	Risk finns att vi och våra samarbetspartners utsätts för påtryckningar, exempelvis i samband med bygglov, större upphandlingar, miljötillstånd eller i samband med certifieringar.	Humlegården har en uppförandekod som ska ge vägledning, en uppsättning regler och riktlinjer som beskriver hur man som medarbetare förväntas agera i sin yrkesroll.

Resultaträkning – koncern

mkr	Not	2017	2016
Hyresintäkter	4	1 055,8	981,5
Driftkostnader		-127,8	-130,8
Underhållskostnader		-21,9	-40,4
Tomträttsavgälder	5	-9,8	-10,2
Fastighetskatt		-72,1	-70,7
Fastighetsadministration		-67,9	-64,8
Summa fastighetskostnader	7	-299,5	-316,9
Driftöverskott		756,3	664,6
Externa förvaltningsintäkter		18,1	22,3
Externa förvaltningskostnader		-20,1	-20,8
Resultat från extern förvaltning	6, 7	-2,0	1,5
Central administration	6, 7	-41,5	-44,9
Finansiella intäkter	8	2,2	2,0
Finansiella kostnader	8	-221,3	-242,0
Förvaltningsresultat		493,7	381,2
Värdeförändringar fastigheter	9	1 626,4	1 510,2
Värdeförändringar derivat		77,4	-108,2
Resultat före skatt		2 197,5	1 783,2
Aktuell skatt	10	-0,1	-1,0
Uppskjuten skatt	10	-448,8	-392,0
Årets resultat		1 748,6	1 390,2
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare		1 748,6	1 390,2
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncern

mkr	2017	2016
Årets resultat	1 748,6	1 390,2
<i>Poster som inte kan omföras till årets resultat:</i>		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	8,1	-24,1
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-1,7	5,3
Summa årets övriga totalresultat	6,4	-18,8
Årets totalresultat	1 755,0	1 371,4
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>		
Moderföretagets aktieägare	1 755,0	1 371,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna uppgick till 1 055,8 mkr (981,5). Ökningen beror på högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar samt tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter. Fastighetskostnaderna uppgick till 299,5 mkr (316,9). Minskningen beror framförallt på sänkta underhållskostnader men också på lägre driftkostnader.

Sammantaget ökade driftöverskottet till 756,3 mkr (664,6) och överskottsgraden uppgick till 72 procent (68).

Central administration och extern förvaltning

Kostnaden för central administration uppgick till 41,5 mkr (44,9). Minskningen jämfört med föregående år beror på extra kostnader under 2016 för tidigare vd.

Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB. Under 2017 ingår även arvode för förvaltning av Härden 16 och Dykaren 10 som förvärvades av Humlegården i december 2017.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -219,1 mkr (-240,0) vilket är en förbättring trots att räntebärande skulder har ökat under året. Den lägre finansieringskostnaden beror på omförhandlade lån till en lägre räntenivå. Koncernens genomsnittliga ränta uppgick vid årsskiftet till 2,0 procent (2,9). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger (2,6).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 626,4 mkr (1 510,2) varav 1 626,8 mkr är realiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 77,4 mkr (-108,2). Det nominella

beloppet i derivatportföljen uppgick 7 732 mkr och föregående år var motsvarande belopp 5 000 mkr.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -448,9 mkr (-393,0) och består främst av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter, räntederivat och på redovisade underskott i dotterbolagen.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent och uppgick till 493,7 mkr (381,2). Förbättringen beror på högre hyresintäkter, lägre fastighetskostnader och ett förbättrat finansnetto. Periodens resultat uppgick till 1 748,6 mkr (1 390,2) och har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheterna och realiserade värdeförändringar på räntederivat.

Årets totalresultat har påverkats av omvärdering av pensionsskulden.

Säsongsvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer och är generellt högre under vinterhalvåret, det vill säga årets första och fjärde kvartal på grund av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning. En varm sommar kan innebära att kostnaderna för klimatkyla ökar. Delar av energikostnaderna debiteras till hyresgästerna i form av olika tilläggsdebiteringar enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationerna får mindre effekt på vårt resultat.

Balansräkning – koncern

mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	22 050,1	17 806,2
Inventarier	13	9,5	13,8
Övriga anläggningstillgångar		80,6	–
Summa anläggningstillgångar		22 140,2	17 820,0
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	16	38,0	34,7
Skattefordringar		25,2	11,5
Övriga fordringar	17	120,5	107,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	36,3	32,2
Likvida medel		137,3	164,1
Summa omsättningstillgångar		357,3	349,9
SUMMA TILLGÅNGAR		22 497,5	18 169,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,6
Övrigt tillskjutet kapital		1 771,8	327,3
Balanserat resultat inklusive årets resultat		9 566,1	7 811,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		11 338,6	8 139,0
Innehav utan bestämmande inflytande		3,7	3,7
SUMMA EGET KAPITAL	19	11 342,3	8 142,7
Långfristiga skulder			
Avsättningar till pensioner	20	101,9	101,4
Uppskjuten skatteskuld	21	1 744,2	1 294,6
Långfristiga räntebärande skulder	22	5 661,4	3 217,1
Derivat	23	302,7	380,1
Övriga långfristiga skulder		4,5	4,5
Summa långfristiga skulder		7 814,7	4 997,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 24	2 917,8	4 652,7
Leverantörsskulder		38,0	55,6
Övriga kortfristiga skulder		19,4	16,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	365,3	304,8
Summa kortfristiga skulder		3 340,5	5 029,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 497,5	18 169,9

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 26.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet per 31 december 2017 uppgick till 22 050,1 mkr (17 806,2). Under året förvärvades tre fastigheter för en total köpeskilling om 2 189,9 mkr. Fastigheterna Härden 16 i Hagastaden och Dykaren 10 på Kungsholmen i Stockholm förvärvades av Länsförsäkringar Liv genom en apportemission. Genom emissionen blev Länsförsäkringar Liv den näst största ägaren i Humlegården med en ägarandel på 11,6 procent. Vidare förvärvades Volund 2 i Hagalund. I slutet av året friköptes 13 tomträtter i Hagalund. Enligt avtal för friköpet kommer det regleras en tilläggsköpeskilling när framtida detaljplaner för området vinner laga kraft. Beloppet är ej fastställt utan beror på volym av byggrätter och marknadsvärdet för byggrätterna vid denna tidpunkt.

Som en del av utvecklingen av Riddaren 26 (Astoria, Nybrogatan) till bostadsrätter såldes fastigheten till en nybildad bostadsrättsförening under året.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 507,2 mkr (419,9), vilket till stor del avser Grow kontor och Grow Hotel i Solna strand.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 626,8 mkr (1 511,6).

Årets förändring av marknadsvärdet, mkr	2017
Ingående balans	17 806,2
+ Förvärv	2 189,9
+ Investeringar i egna fastigheter	507,2
– Försäljningar	–80,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 626,8
Utgående balans	22 050,1

Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 11 342,3 mkr (8 142,7). Förändringen beror delvis på apportemissionen i samband med förvärvet av Härden 16 och Dykaren 10 i Stockholm från Länsförsäkringar Liv. Årets resultat har påverkat med 1 748,6 mkr (1 390,2). Soliditeten uppgick 50,4 procent (44,8). Substansvärdet uppgick till 11 578 mkr (8 439) och avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat efter avdrag för uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren nettoredo visas i uppskjuten skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 1 744,2 mkr (1 294,6) och förändringen mot föregående år beror främst på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 8 579,2 mkr (7 869,8). Skulderna har ökat med 709,4 mkr och beror på ökat kapitalbehov i samband med genomförda förvärv och investeringar i egna fastigheter.

Humlegården strävar efter en bred upplåningsstruktur och under året har Humlegården emitterat sina första företagsobligationer om totalt 1 250 mkr. Ytterligare 400 mkr emitterades senare under året.

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Finanspolicyn 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.

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		
Ingående balans 1 januari 2016	0,6	327,3	2 389,6	2 717,5	–	2 717,5
Årets resultat			1 390,2	1 390,2		1 390,2
Övrigt totalresultat			–18,8	–18,8		–18,8
<i>Summa årets totalresultat</i>			<i>1 371,4</i>	<i>1 371,4</i>		<i>1 371,4</i>
Aktieägartillskott			4 050,1	4 050,1	3,7	4 053,8
Utgående balans 31 december 2016	0,6	327,3	7 811,1	8 139,0	3,7	8 142,7
Ingående balans 1 januari 2017	0,6	327,3	7 811,1	8 139,0	3,7	8 142,7
Årets resultat			1 748,6	1 748,6		1 748,6
Övrigt totalresultat			6,4	6,4		6,4
<i>Summa årets totalresultat</i>			<i>1 755,0</i>	<i>1 755,0</i>		<i>1 755,0</i>
Apportemission	0,1	1 444,5		1 444,6		1 444,6
Utgående balans 31 december 2017	0,7	1 771,8	9 566,1	11 338,6	3,7	11 342,3
	2017-12-31	2016-12-31				
Utestående antal aktier	696 939	616 274				

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – koncern

mkr	Not	2017	2016
Löpande verksamheten			
Driftnetto		756,3	664,6
Bruttoresultat extern förvaltning		-2,0	1,5
Central administration		-41,5	-44,9
Ej kassaflödespåverkande poster	27	10,6	8,4
Erhållen ränta		0,6	8,0
Betald ränta		-207,9	-236,3
Betald skatt		-0,1	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		516,0	401,3
Förändring av kortfristiga fordringar		23,4	-18,9
Förändring av kortfristiga skulder		-8,3	27,3
Förändring av rörelsekapitalet		15,1	8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		531,1	409,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	27	-664,6	-309,0
Förvärv av fastigheter		-81,3	-
Investeringar i egna fastigheter		-507,2	-419,9
Återbetalning av långfristig fordran		-	119,4
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-0,5	-1,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 253,6	-611,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 993,9	5 549,8
Amortering av lån		-7 298,2	-5 418,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27	695,7	131,3
Årets kassaflöde		-26,8	-70,3
Likvida medel vid årets början		164,1	50,9
Likvida medel från Humlegården Holding II och III		-	183,5
Likvida medel vid årets slut		137,3	164,1

Kommentarer till koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 531,1 mkr (409,7).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 253,6 mkr (-611,3) och består av fastighetsförvärven Härden 16 och Dykaren 10 samt friköp av tomträtter i Hagalund, Solna. Eftersom delar av förvärven av fastigheterna Härden 16 och Dykaren 10 har finansierats genom en apportemission får denna del inte någon kassaflödeseffekt. Investeringar i egna fastigheter uppgick till -507,2 mkr (-419,9). Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 695,7 mkr (131,3) och nettoökningen av lån har finansierat gjorda investeringar och förvärv under året.

Årets kassaflöde uppgick till -26,8 mkr (-70,3). Likvida medel vid årets slut uppgick till 137,3 mkr (164,1).

Resultaträkning – moderbolag

mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning		124,8	118,7
Administrations- och försäljningskostnader		-165,2	-160,9
Rörelseresultat		-40,4	-42,2
Finansiella intäkter	8	146,7	63,9
Finansiella kostnader	8	-208,4	-142,0
Resultat efter finansiella poster		-102,1	-120,3
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, erhållna		94,8	119,2
Resultat före skatt		-7,3	-1,1
Aktuell skatt	10	-	-
Uppskjuten skatt	10	0,6	-0,6
Årets resultat		-6,7	-1,7

Rapport över totalresultatet – moderbolag

mkr	2017	2016
Årets resultat	-6,7	-1,7
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-6,7	-1,7

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 124,8 mkr (118,7). Förändringen beror på en ökad fakturering till koncernföretagen. Rörelseresultat uppgick till -40,4 mkr (-42,2). Resultat efter finansiella poster uppgick till -102,1 mkr (-120,3). Årets resultat blev -6,7 mkr (-1,7).

I december förvärvades två fastighetsägande dotterbolag i utbyte av nyemitterade aktier om 80 665 aktier. I samband med apportemissionen blev Länsförsäkringar Liv den andra största ägaren i bolaget.

Externa räntebärande skulder ökade med 1 891 mkr under året och beror delvis på emittering av företagsobligationer till ett belopp om 1 650 mkr.

Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Balansräkning – moderbolag

mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	1,1	–
Inventarier	13	1,6	3,3
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		2,7	3,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	7 242,3	5 801,3
Fordringar hos koncernföretag	15	3 837,9	2 630,5
Uppskjuten skattefordran	21	0,8	0,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 081,0	8 432,0
Summa anläggningstillgångar		11 083,7	8 435,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	18,1	13,7
Fordringar hos koncernföretag		4 960,1	3 908,5
Övriga fordringar	17	8,3	8,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3,6	2,5
Kassa och bank		129,7	158,8
Summa omsättningstillgångar		5 119,8	4 091,5
SUMMA TILLGÅNGAR		16 203,5	12 526,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		0,7	0,6
Uppskrivningsfond		376,1	376,1
Fond utvecklingsutgifter		1,1	–
Summa bundet eget kapital		377,9	376,7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 771,8	327,3
Balanserat resultat		4 362,5	4 365,3
Årets resultat		–6,7	–1,7
Summa fritt eget kapital		6 127,6	4 690,9
SUMMA EGET KAPITAL	19	6 505,5	5 067,6
Långfristiga skulder			
Avsättningar till PRI-pensioner	20	53,6	47,4
Långfristiga räntebärande skulder	22	4 222,8	2 273,0
Summa långfristiga skulder		4 276,4	2 320,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	1 973,8	2 032,2
Leverantörsskulder		3,2	4,3
Skulder till koncernföretag		3 397,9	3 057,9
Skatteskulder		0,5	2,6
Övriga kortfristiga skulder		10,5	9,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35,7	32,8
Summa kortfristiga skulder		5 421,6	5 138,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 203,5	12 526,8

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 26.

Förändringar i eget kapital – moderbolag

mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fond utvecklingsutgifter	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans 1 januari 2016	0,6	376,1	–	327,3	498,2	1 202,2
Årets resultat					–1,7	–1,7
Övrigt totalresultat					–	–
<i>Summa årets totalresultat</i>					–1,7	–1,7
Aktieägartillskott					3 867,1	3 867,1
Utgående balans 31 december 2016	0,6	376,1	–	327,3	4 363,6	5 067,6
Ingående balans 1 januari 2017	0,6	376,1	–	327,3	4 363,6	5 067,6
Årets resultat					–6,7	–6,7
Övrigt totalresultat					–	–
<i>Summa årets totalresultat</i>					–6,7	–6,7
Aktivering av utvecklingsfond			1,1		–1,1	–
Apportemission	0,1			1 444,5		1 444,6
Utgående balans 31 december 2017	0,7	376,1	1,1	1 771,8	4 355,8	6 505,5
		2017-12-31	2016-12-31			
Utestående antal aktier		696 939	616 274			

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – moderbolag

mkr	Not	2017	2016
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-40,4	-42,2
Ej kassaflödespåverkande poster	27	6,3	4,3
Erhållen ränta		146,4	63,9
Betald ränta		-194,9	-135,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-82,6	-109,4
Förändring av kortfristiga fordringar		-5,7	-2,7
Förändring av kortfristiga skulder		-1,2	2,3
Förändring av rörelsekapitalet		-6,9	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-89,5	-109,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		16,2	-109,9
Lämnat aktieägartillskott		-10,0	-
Investeringar i inventarier		-0,4	-1,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5,8	-111,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 943,8	3 674,8
Amortering av lån		-4 065,0	-741,5
Förändring av tillgångar till koncernföretag		-2 164,2	-4 062,2
Förändring av skulder till koncernföretag		340,0	1 475,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		27	347,0
Årets kassaflöde		-29,1	126,2
Likvida medel vid årets början		158,8	32,6
Likvida medel vid årets slut		129,7	158,8

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 2017 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 7 mars 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 10 april 2018.

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på Humlegårdens finansiella rapporter.

Nya IFRS som gäller från 1 januari 2018

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 Leasingavtal nedan. Intäkter som berörs av IFRS 15 är moderbolagets intäkter från förvaltningsuppdragen och vissa tjänster till koncernens hyresgäster. Fakturering av förvaltningsuppdragen sker löpande och i vissa fall periodiseras intäkten om prestationen avviker från faktureringen. Med tanke på intäkternas mindre andel av koncernens omsättning kommer koncernens totala intäkter inte att ändras nämnvärt jämfört med tidigare redovisning.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden IFRS 9 ersätter IAS 39 Finansiella instrument Redovisning och värdering. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. Standarden kräver att reservering av hyres- och kundförluster ska baseras på framtida förluster. Efter som hyrorna betalas i förskott har Humlegården haft relativt små konstaterade hyresförluster, vilket innebär att den nya standarden kommer att ha marginell effekt på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har ingen säkringsredovisning.

Nya IFRS som gäller från 1 januari 2019

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. För leasetagare 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 leasingkulden. 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. I de fall Humlegården leasar tillgångar kommer dessa redovisas i balansräkningen samt att en del av kostnaden kommer att redovisas som räntekostnad istället för i driftnettot. I första hand gäller detta redovisningen av tomrätter.

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.

Segmentsredovisning

Ett segment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett segments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutfattare 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).

Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, förutom rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), 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 avtalats 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 tjänsteuppdrag

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter 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 för större om- och tillbyggnadsprojekt till den del som har uppkommit under byggnationstiden. Räntan beräknas med utgångspunkt från koncernens genomsnittliga upplåningsränta.

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställts.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar på derivat

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

Skatter

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt 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 redovisningsstandard 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 11.

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.

Immateriella anläggningstillgångar

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

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 säkringsredovisning inte tillämpas.

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

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

Nedskrivningar

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

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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.

Eget kapitalinstrument 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 reverse-ras 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 pensionssskuld 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 pensionssskulden 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. Pensionssskulden 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 förpliktelserna 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 förpliktelserna 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 förpliktelserna 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 anskaffningsvärde-metoden. 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 förfalldagen (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 betalad 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 den 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.

Anteciperade utdelningar

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

Skatter

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

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 avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. 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 11.

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 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av två geografiska delmarknader och segmentet utvecklingsfastigheter. Utvecklingsfastigheter består av projekt-fastigheter och tillfällig förvaltning av utvecklingsområdet Hagalund i Solna. De tidigare segmenteten Östra city och Solna/Sundbyberg har ändrat namn

till Innerstad och Ytterstad. Segmentet Övriga Stockholm, bestående av två fastigheter, har fördelats mellan de nya segmenten Innerstad och Ytterstad. Jämförelsetalen har justerats.

Resultaträkning mkr	Innerstad		Ytterstad		Utvecklingsfastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	509,9	478,9	498,3	458,5	53,7	50,6	-6,1	-6,5	1 055,8	981,5
Fastighetskostnader	-141,4	-142,9	-138,2	-145,7	-27,0	-34,5	7,1	6,2	-299,5	-316,9
Driftöverskott	368,5	336,0	360,1	312,8	26,7	16,1	1,0	-0,3	756,3	664,6
Extern förvaltning	-	-	-	-	-	-	-2,0	1,5	-2,0	1,5
Central administration	-	-	-	-	-	-	-41,5	-44,9	-41,5	-44,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-219,1	-240,0	-219,1	-240,0
Förvaltningsresultat	368,5	336,0	360,1	312,8	26,7	16,1	-261,6	-283,7	493,7	381,2
Värdeförändringar fastigheter	908,9	959,6	494,5	502,7	223,0	47,9	-	-	1 626,4	1 510,2
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	77,4	-108,2	77,4	-108,2
Resultat före skatt	1 277,4	1 295,6	854,6	815,5	249,7	64,0	-184,2	-391,9	2 197,5	1 783,2
Skatt	-	-	-	-	-	-	-448,9	-393,0	-448,9	-393,0
Årets resultat	1 277,4	1 295,6	854,6	815,5	249,7	64,0	-633,1	-784,9	1 748,6	1 390,2

Nyckeltal	Innerstad		Ytterstad		Utvecklingsfastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	11 984,0	9 527,0	7 977,0	7 384,8	2 089,1	894,4	-	-	22 050,1	17 806,2
Investeringar i egna fastigheter, mkr	62,5	123,4	88,8	193,9	355,9	102,6	-	-	507,2	419,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	1 485,6	-	8,9	295,7	695,4	15,8	-	-	2 189,9	311,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-	-	80,0	-	-	-	80,0	-
Överskottsgrad, %	72,3	70,2	72,3	68,2	49,7	31,8	-	-	71,6	67,7

4 Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kontors- och butikslokaler, 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 4,2 år (4,7). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1 179,6 mkr (1 029,3). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Koncern	
	Årshyra, mkr	Andel, %
2018	117,8	10
2019	261,7	22
2020	219,4	19
2021	241,2	20
2022 och senare	289,4	25
Totalt	1 129,5	96
Garage, parkering och bostäder	50,1	4
Totalt	1 179,6	100

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exkl. bostad/garage

	Koncern	
	2017	2016
Inom 1 år	1 096,1	953,3
Mellan 1 år och 5 år	2 321,7	2 247,3
Senare än 5 år	1 485,2	1 621,8
Totalt	4 903,0	4 822,3

5 Tomträttsavtal

Årets kostnader för tomträttsavgälder och arrenden uppgick totalt till 9,8 mkr (10,2) varav tomträttsavgälder motsvarande 9,7 mkr (9,7). I slutet av 2017 friköptes 13 tomträtter i Hagalund och därmed blir framtida tomträttsavgälder något lägre, vilket framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur tomträttsavtal	Koncern	
	2017	2016
Inom 1 år	0,7	0,7
Mellan 1 år och 5 år	7,1	7,6
Senare än 5 år	-	1,4
Totalt	7,8	9,7

6 Extern förvaltning och central administration

Extern förvaltning

Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak 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	
	2017	2016	2017	2016
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag, KPMG	1,5	1,3	0,5	0,3
Andra uppdrag, KPMG	0,3	0,2	0,3	0,2
Totalt	1,8	1,5	0,8	0,5

7 Styrelse och personal

Medelantal anställda	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Män	52	50	52	50
Kvinnor	33	34	33	34
Totalt	85	84	85	84

Personalkostnader	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
<i>Styrelse och företagsledning</i>				
Löner och ersättningar	13,1	19,8	13,1	19,8
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	4,1	6,2	4,1	6,2
Pensionskostnader	2,6	2,6	2,6	2,6
Totalt	19,8	28,6	19,8	28,6

<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar	42,9	40,2	42,9	40,2
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	13,7	13,4	13,7	13,4
Pensionskostnader	8,6	9,6	8,6	9,6
Totalt	65,2	63,2	65,2	63,2

<i>Totalt</i>				
Löner och ersättningar	56,0	60,0	56,0	60,0
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	17,8	19,6	17,8	19,6
Pensionskostnader	11,2	12,2	11,2	12,2
Totalt	85,0	91,8	85,0	91,8

Samtliga pensionsåtaganden är täckta genom försäkring eller avsättning till pensionskuld. Årets betalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner för koncernen tillika moderbolaget uppgick till 4,2 mkr (4,7).

Fortsättning Not 7

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – Koncern / moderbolag

tkr	Styrelsearvode/Grundlön		Rörlig ersättning		Pensionskostnad	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>Styrelse</i>						
Tomas Eriksson (ordförande)	157	263	–	–	–	–
Anders Grånäs	100	100	–	–	–	–
Bengt-Erik Lindgren (tillträde april 2015)	180	200	–	–	–	–
Peter Lindgren	145	164	–	–	–	–
Sören Schelander (frånträde oktober 2017)	67	100	–	–	–	–
Ann Sommer	–	–	–	–	–	–
<i>Företagsledning</i>						
Anneli Jansson (vd)	2 820	430	588	–	987	165
Per-Arne Rudbert (fd. vd)	–	7 087	–	–	–	731
Övriga företagsledning 7 personer (8)	8 404	10 259	597	1 230	1 570	1 750
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	11 873	18 603	1 185	1 230	2 557	2 646

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning Koncern / moderbolag	Styrelse		Företagsledning	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	1	–	5	6
Män	4	5	4	3
Totalt	5	5	9	9

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2017 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 Läns-

försäkringar 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-planen.

Kapitalvärdet av pensionskalden för vd uppgår till 0 mkr (0) och företagsledning till 2,9 mkr (2,6).

Avgångsvederlag

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

8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	1,9	2,0	–	0,1
Övriga finansiella intäkter	0,3	–	0,3	–
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	146,4	63,8
Totalt	2,2	2,0	146,7	63,9

Finansiella kostnader mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	–206,0	–231,2	–108,8	–97,0
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	–2,3	–2,1	–2,0	–1,8
Övriga finansiella kostnader	–13,0	–8,7	–11,9	–4,4
Räntekostnader från koncernföretag	–	–	–85,7	–38,8
Totalt	–221,3	–242,0	–208,4	–142,0

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 4,9 mkr. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 2,8 procent.

9 Värdeförändringar fastigheter

mkr	Koncern	
	2017	2016
Realiserade värdeförändringar	–0,4	–1,4
Orealiserade värdeförändringar	1 626,8	1 511,6
Totalt	1 626,4	1 510,2

10 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 mkr	Underlag 2017		Underlag 2016	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 197,5		1 783,2	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	–403,6	403,6	–256,8	256,8
investeringar	–81,9	81,9	–24,0	24,0
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
realiserade värdeförändringar, fastigheter	–1 626,8	1 626,8	–1 511,6	1 511,6
realiserade värdeförändringar, fastigheter	0,4	–	1,4	–
realiserade värdeförändringar, räntederivat	–77,4	77,4	108,2	–108,2
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–4,9	4,9	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–0,1	–1,4	–0,4	2,5
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	3,2	2 193,2	100,0	1 686,7
Underskottsavdrag, ingående balans	–26,3	26,3	–41,3	41,3
Underskottsavdrag, ingående balans Humlegården Holding II och III	–	–	–80,3	80,3
Förvärvat underskott	–10,5	10,5	–	–
Underskottsavdrag, utgående balans	33,6	–33,6	26,3	–26,3
Skattepliktigt resultat	0,0	2 196,4	4,7	1 782,0
Skatt, 22 %	0,0	–483,2	–1,0	–392,0
Skatt avseende tidigare år	–0,1	34,4	–	–
Redovisad skattekostnad	–0,1	–448,8	–1,0	–392,0

Avstämning effektiv skatt mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	2 197,5	1 783,2	–7,3	–1,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22 % (22)	–483,5	–392,3	1,6	0,2
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	–1,8	–0,9	–1,2	–0,6
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,2	–	–
Realiserade värdeförändringar	1,9	–	–	–
Uppskjuten skatt tidigare år	34,4	–	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	0,0	0,1	0,2	–0,2
Redovisad skattekostnad/intäkt	–448,9	–393,0	0,6	–0,6
varav aktuell skatt	–0,1	–1,0	–	–
varav uppskjuten skatt	–448,8	–392,0	0,6	–0,6

11 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet mkr	Koncern	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	17 806,2	6 629,0
Ingående anskaffningsvärde Humlegården II och III	–	8 934,2
+ Förvärv	2 189,9	311,5
+ Investeringar	507,2	419,9
- Försäljningar	-80,0	0,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 626,8	1 511,6
Marknadsvärde, utgående balans	22 050,1	17 806,2

Definition

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

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

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

Värdering

Humlegårdens fastighetsbestånd värderas av den oberoende värderingsfirman Cushman & Wakefield två gånger per år.

Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles.

Värderingsmetod

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

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

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

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering Väsentliga icke observerbara data	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 2 444
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	-/+ 527
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 280/+1 439
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 516

Värderingsantaganden

Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga hyreskontrakt fram till avtals-tidens slut. Hyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässigt 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.
- 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	3,60–4,50	3,95
Stockholm ytterstad	4,90–6,00	5,19
Utvecklingsfastigheter	3,80–6,20	4,70
Totalt	3,60–6,20	4,47

Värde utifrån normaliserat driftnetto 2017-12-31 mkr	Stockholm innerstad	Stockholm ytterstad	Utvecklingsfastigheter	Totalt
Hyresvärde	637	551	227	1 414
Långsiktig vakansgrad, %	4,1	6,8	6,8	5,6
Hyresintäkter	611	514	211	1 336
Fastighetskostnader	-128	-117	-43	-288
Normaliserat driftnetto,	482	396	168	1 047
Direktavkastningskrav, %	3,95	5,19	4,70	4,47
Kalkylerat värde före justeringar	12 213	7 640	3 581	23 434
Justeringar:				
Nuvärde återstående investeringar	-329	-230	-1 426	-1 985
Initiala vakanser	-111	-44	-215	-371
Övriga justeringar	212	612	149	972
Verkligt värde	11 984	7 977	2 089	22 050

Redovisat i förvaltningsresultatet mkr	Koncern	
	2017	2016
Hyresintäkter	1 055,8	981,5
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	-299,5	-316,9
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	0,0	0,0

Färdigställda och pågående större projekt mkr	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Nedlagd investering inkl. mark	Beräknad investering inkl. mark
Dykaren 10, Stockholm	2018	150	187
Riddaren 18, Stockholm	2020	178	632
Stenhöga 2, Solna	2018	140	226
Stenhöga 4, Solna	2019	336	1 064
Totalt		804	2 109

12 Immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	–	–	–	–
Investeringar	1,3	–	1,3	–
Utgående anskaffningsvärde	1,3	–	1,3	–
Ingående avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–0,3	–	–0,3	–
Utgående avskrivningar	–0,3	–	–0,3	–
Redovisat värde	1,0	–	1,0	–

14 Andelar i koncernföretag

mkr	Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 439,4	1 451,3
Förvärv	1 431,0	3 978,1
Aktieägartillskott	10,0	10,0
Utgående anskaffningsvärde	6 880,4	5 439,4
Ingående uppskrivningar	376,1	376,1
Utgående uppskrivningar	376,1	376,1
Ingående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Utgående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Redovisat värde	7 242,3	5 801,3

13 Inventarier

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	51,4	30,5	13,1	12,3
Ingående anskaffningsvärde Humlegården II och III	–	20,0	–	–
Investeringar	0,3	1,8	0,3	1,1
Avyttringar och uttrangeringar	–1,0	–0,9	–0,9	–0,3
Utgående anskaffningsvärde	50,7	51,4	12,5	13,1
Ingående avskrivningar	–37,6	–20,4	–9,8	–8,4
Ingående anskaffningsvärde Humlegården II och III	–	–13,8	–	–
Avyttringar och uttrangeringar	0,5	0,9	0,5	0,2
Årets avskrivningar	–4,1	–4,3	–1,6	–1,6
Utgående avskrivningar	–41,2	–37,6	–10,9	–9,8
Redovisat värde	9,5	13,8	1,6	3,3

Fortsättning Not 14

Moderbolagets direktägda koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Redovisat värde, mkr	
					2017-12-31	2016-12-31
Apelsinen 4 Fastighets AB	556983-7502	Stockholm	50 000	100	109,9	109,9
Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6	556769-6132	Stockholm	100 000	100	244,5	244,5
Fastighets AB Cirkusstenen Holding	556891-5481	Stockholm	50 000	100	50,5	50,5
Fastighets AB Citygården	556053-5253	Stockholm	12 674 016	100	474,7	474,7
Fastighets AB Kungsbrunnen	556683-3835	Stockholm	1 000	100	137,9	137,9
Fastighets AB NMT	556738-3509	Stockholm	1 000	100	11,2	11,2
Fastighets AB Nystenen	556673-5790	Stockholm	1 000	100	113,6	113,6
Fastighets AB Riny	556683-3819	Stockholm	1 000	100	187,9	187,9
Fastighets AB Styrpinnen	556738-4036	Stockholm	1 000	100	480,8	470,8
Fastigheten Automobilpalatset AB	559136-4020	Stockholm	500	100	1 029,6	–
Fastigheten Dykarhuset AB	556678-4004	Stockholm	1 000	100	401,4	–
Humlegården Holding II AB	556682-1178	Stockholm	616 274	100	2 936,8	2 936,8
Humlegården Holding III AB	556682-1186	Stockholm	616 274	100	931,5	931,5
Humlegården Slottsbacken AB	556683-3850	Stockholm	1 000	100	132,0	132,0
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Totalt					7 242,3	5 801,3

Fortsättning **Not 14**

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Blasieholmen 24 AB	556683-9105	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 Hagaindustrin	556760-1751	Stockholm
Fastighets AB Indugelb	556275-0082	Stockholm
Fastighets AB Kajviken	556028-3904	Stockholm
Fastighets AB Kassan 1	556821-6609	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet	556360-3330	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet 4	556841-4550	Stockholm
Fastighets AB Månjärden	556605-0729	Stockholm
Fastighets AB Päronet 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 Solnasmulttronet 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 Solna Strand AB	556994-3771	Stockholm
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Päronet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Ugnesjuan AB	556788-7012	Stockholm
Ugnetrean AB	556788-7004	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 6 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm

15 Fordringar hos koncernföretag

mkr	Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	2 630,5	2 256,2
Tillkommande fordringar	1 987,7	5 108,5
Reglerade fordringar	-780,3	-4 734,2
Utgående balans	3 837,9	2 630,5

16 Hyres- och kundfordringar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ej förfallna	29,8	19,1	12,0	3,2
Förfallna upp till 30 dagar	1,8	13,6	0,3	9,5
Förfallna 31-360 dagar	4,9	1,4	3,4	1,0
Förfallna mer än 360 dagar	3,6	7,5	2,5	-
Reserverade osäkra kundfordringar	-2,1	-6,9	-	-
Totalt	38,0	34,7	18,1	13,7

Angående kreditrisk se not 22.

17 Övriga fordringar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Momsfordran	75,2	75,0	2,0	-
Övriga fordringar	45,3	32,4	6,3	8,0
Totalt	120,5	107,4	8,3	8,0

18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	0,2	0,2	0,2	0,2
Upplupna hyror och avgifter	21,2	23,0	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	1,6	1,5	0,1	0,1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13,3	7,5	3,3	2,2
Totalt	36,3	32,2	3,6	2,5

19 Eget kapital

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Under 2017 genomfördes det en apporremission där 80 665 aktier emitterades. Antal aktier uppgår vid årskiftet till 696 939 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 ömsesidiga 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. Koncernen tillämpar långsiktig marknadsförväntad inflation istället för Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.

Aktuella antaganden ¹⁾ Procent	Koncern	
	2017	2016
Diskonteringsränta	2,8	2,3
Löneökning	3,0	3,0
Inkomstbasbelopp	3,0	3,0
Inflation	1,9	1,6
Avgångsintensitet	5,0	5,0

¹⁾ Antagandena som redovisas för 2017 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2017-12-31 medan antagandena för 2016 används för att värdera 2016 års pensionsskuld.

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern	
	2017	2016
Diskonteringsränta -0,5 procentenheter	10,3	10,6
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	-9,0	-9,1
Löneökning -0,5 procentenheter	-4,2	-4,6
Löneökning +0,5 procentenheter	4,6	5,0
Inflation -0,5 procentenheter	-6,0	-6,1
Inflation +0,5 procentenheter	6,6	6,7
Livslängd -1 år	-3,6	-3,5
Livslängd +1 år	3,6	3,5

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 2017. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern	
	2017-12-31	2016-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	101,4	72,4
Förmåner intjänade under perioden	7,1	4,1
Reserverad löneskatt	0,4	-
Pensionsutbetalningar ¹⁾	-1,2	-1,4
Ränta	2,3	2,1
Aktuariella vinster(-)/förluster(+)	-8,1	24,2
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	101,9	101,4

¹⁾ Budgeterade pensionsutbetalningar för 2018 uppgår till 1,4 mkr.

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat mkr	Koncern	
	2017	2016
Förmåner intjänade under perioden ²⁾	-7,1	-4,1
Räntekostnad	-2,3	-2,1
Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen	-9,4	-6,2
Aktuariell vinst(-)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	6,4	-18,8
Pensionskostnad redovisad i totalresultatet	-3,0	-25,0

²⁾ 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 1 188,8 mkr (1 112,9).

Skattemässiga underskottsavdrag beräknas till 33,6 mkr (26,3) per 2017-12-31 vilket är underlaget till redovisad uppskjuten skatt för skattemässiga underskott. Redovisad uppskjuten skatt i resultaträkningen framgår av not 10.

Uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 828,8	1 395,9	-	-
Räntederivat	-66,6	-83,6	-	-
Pensionsavsättningar	-10,6	-11,9	-	-
Skattemässiga underskott	-7,4	-5,8	-0,8	-0,2
Totalt	1 744,2	1 294,6	-0,8	-0,2

Förändring av uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	1 294,6	363,7	-0,2	-0,8
Ingående balans Humlegården II och III	-	544,2	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	448,8	392,0	-0,6	0,6
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	1,7	-5,3	-	-
Uppskjuten skatt övrigt	-0,9	-	-	-
Utgående balans	1 744,2	1 294,6	-0,8	-0,2

22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	4 014,0	3 217,1	2 575,4	2 273,0
Obligationer (MTN)	1 647,4	–	1 647,4	–
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Banklån	944,0	3 250,5	–	630,0
Företagscertifikat	1 973,8	1 402,2	1 973,8	1 402,2
Totalt	8 579,2	7 869,8	6 196,6	4 305,2

Obligationsprogram (MTN)

Humlegården emitterade sina första gröna obligationer i juni, de första i bolagets nyinrättade MTN-program med en ram om 4 000 mkr. Under året har obligationer med ett nominellt belopp om 1 650 mkr emitterats. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm sustainable bonds list.

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.

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 bör 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.

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 marknads lägen. Humlegården strävar efter en bred upplåningsstruktur, som består av flera banker och flera kapitalkällor. Den begränsas ytterligare av att finanspolicyn anger genomsnittlig längd på kapitalbindningen och andelen förfall inom 12 månader. Dessutom ska summan av likvida medel och outnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter motsvara 100 procent av låneförfall inom 5 månader.

Likviditetsreserv	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Obundna bankmedel	137,3	164,1	129,7	158,8
Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)	50,0	100,0	50,0	100,0
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	2 100,0	95,0	2 100,0	95,0
Totalt	2 287,3	359,1	2 279,7	353,8

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 8 579,2 mkr (7 869,8). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur	Koncern			
	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr	Genomsnittlig ränta, %
Förfall under				
Företagscertifikat	1 975,0	23,0	–	–
År 1	944,0	11,0	3 595,3	1,8
År 2	1 133,4	13,2	–	–
År 3	546,7	6,4	–	–
År 4	1 926,9	22,4	2 000,0	2,1
År 5 eller senare	2 069,3	24,0	3 000,0	1,7
Förutbetalda finansieringskostnader	–16,1	–	–16,1	–
Totalt	8 579,2	100,0	8 579,2	2,0

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 7 732 mkr (5 000) och ett redovisat värde i balansräkningen om –302,7 mkr (–380,1). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (3,4) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 25 mkr (9), 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

I likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat finns en risk att motparten inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett sätt att begränsa kreditrisken är spridning på flera olika motparter. För att ytterligare minska risken anger finanspolicyn att ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst motsvarande kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Dessutom krävs så kallade ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran och skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare. Placering av likvida medel får endast göras med motparter som har lägst kreditrating motsvarande BBB+ på Standard & Poor's ratingskala eller med bolag som är kommunalt eller statligt ägda. Löptiden för placeringar av likvida medel får inte heller överstiga 6 månader.

Valutarisk

Koncernen har endast positioner i svenska kronor.

Fortsättning Not 22

Verkligt värde för räntebärande skulder

Verkligt värde för de räntebärande skulderna har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell 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

Förfallstruktur – derivat	Koncern		
	Nominellt belopp, mkr	Redovisat värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
Förfall under			
År 1	–	–	–
År 2	400	–0,4	–0,2
År 3	1 000	–49,7	1,8
År 4	2 619	–120,7	1,4
År 5 eller senare	3 713	–131,9	1,4
Totalt	7 732	–302,7	1,9

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 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 värderade till verkligt värde via resultatet		Övriga skulder	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Tillgångar</i>						
Hyres- och kundfordringar	38,0	34,7	–	–	–	–
Övriga fordringar	105,9	94,5	–	–	–	–
Likvida medel	137,3	164,1	–	–	–	–
<i>Skulder</i>						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	8 579,2	7 869,8
Räntederivat	–	–	302,7	380,1	–	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	38,0	55,6
Övriga skulder	–	–	–	–	19,4	16,4
Totalt	281,2	293,3	302,7	380,1	8 636,6	7 941,8

Likviditetsflöde – Finansiella skulder	Koncern				
	2017-12-31	Räntebärande skulder inkl räntor	Räntederivat	Leverantörsskulder	Övriga skulder
Förfall under					
År 1	2 981,2	104,9	38,0	19,4	
År 2	1 188,8	104,6	–	–	
År 3	598,4	107,9	–	–	
År 4	1 964,6	102,7	–	–	
År 5 eller senare	2 122,6	275,2	–	–	
Totalt	8 855,6	695,3	38,0	19,4	

Likviditetsflöde – Finansiella skulder	Koncern				
	2016-12-31	Räntebärande skulder inkl räntor	Räntederivat	Leverantörsskulder	Övriga skulder
Förfall under					
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	–	–	
Totalt	8 098,7	623,8	55,6	16,4	

25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	239,6	220,0	–	–
Upplupna driftskostnader	8,2	6,5	–	–
Upplupna personalkostnader	10,0	16,2	10,1	16,2
Upplupna räntekostnader	19,2	21,1	12,6	12,4
Övriga poster	88,3	41,0	13,0	4,2
Totalt	365,3	304,8	35,7	32,8

26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	4 970,3	6 476,0	-	-
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	-	-	2 587,8	2 771,1
<i>Övriga ställda säkerheter</i>				
Borgensförbindelser till förman för dotterbolag	135,4	-	135,4	-
Övriga ställda säkerheter	113,7	-	113,7	-
Totalt	5 219,4	6 476,0	2 836,9	2 771,1

Eventalförpliktelser mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Garantiåtagande, PRI	1,1	0,9	1,1	0,9

27 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster mkr	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar	4,4	4,3	1,6	1,7
Avsättningar till pensionsskulder	6,2	4,1	4,2	2,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	0,5	-
Totalt	10,6	8,4	6,3	4,3

Förvärv av fastigheter via dotterbolag	Koncern	
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Identifierbara förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	2 108,6	311,5
Rörelsefordringar	41,8	0,2
Likvida medel	129,7	12,3
Rörelseskulder	-41,1	-6,9
Lån	-801,0	-190,6
Netto tillgångar och skulder	1 438,0	126,5
Köpeskilling aktier	-1 438,0	-126,5
Ej betald/återbetald köpeskilling	-	-4,2
Apportemission	1 444,6	-
Erlagd likvid återbetalning av lån	-801,0	-190,6
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	129,8	12,3
Påverkan på likvida medel från förvärvade bolag	-664,6	-309,0

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern mkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2017-12-31
	2016-12-31	Kassaflöde Upplupen ränta	
Räntebärande skulder	7 869,8	695,7	8 579,2
Totalt	7 869,8	695,7	8 579,2

Ej kassaflödespåverkande förändringar

Moderbolag mkr	Ej betalda koncernbidrag		Upplupen ränta	2017-12-31
	2016-12-31	Kassaflöde		
Räntebärande skulder	4 305,2	1 878,8	12,6	6 196,6
Förändring av tillgångar till koncernföretag	-6 539,0	-2 164,2	-94,8	-8 798,0
Förändring av skulder till koncernföretag	3 057,9	340,0	-	3 397,9
Totalt	824,1	54,6	-94,8	796,5

28 Transaktioner med närstående

Moderbolagets ägare	Moderbolagets ägare består av 19 Länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv. Den största ägaren innehar 14 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 mkr	Moderbolag	
	2017	2016
Försäljning till dotterbolag	105,9	96,3
Inköp från dotterbolag	-7,3	-6,6
Ränteintäkter från dotterbolag	146,4	63,8
Räntekostnader från dotterbolag	-85,7	-38,8
Fordringar på dotterbolag	8 798,0	6 539,0
Skulder till dotterbolag	3 397,9	3 057,9

I december 2017 förvärvades fastigheterna Dykaren 10, Stockholm och Härden 16, Stockholm från Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag. Betalningen skedde genom en apportemission och därmed blev Länsförsäkringar Liv den näst största ägaren i Humlegården med en ägarandel på 11,6 procent.

29 Händelser efter balansdagen

Mikael Andersson tillträdde som finanschef i företagsledningen i januari 2018. Efter årsskiftet valde David Johansson att lämna sin anställning som fastighetschef för Humlegårdens bestånd i ytterstadsområdena. Peter Lind tog över en nyinrättad tjänst som fastighetschef för hela fastighetsportföljen. I början av 2018 lämnade Rebecka Yrlid sin befattning i företagsledningen som hållbarhetschef.

30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	1 771 864 645
Balanserad vinst	4 362 542 717
Årets resultat	-6 719 496
Summa	6 127 867 866

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 127 687 866
Summa	6 127 687 866

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

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

Stockholm den 7 mars 2018



Tomas Eriksson
Ordförande



Anders Grånäs
Styrelseledamot



Bengt-Erik Lindgren
Styrelseledamot



Peter Lindgren
Styrelseledamot



Ann Sommer
Styrelseledamot



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2018



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 2017 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-33, 53 och 88-90. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 14-33, 50-79 och 88-90 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 14-33, 53 och 88-90. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Mina uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på min bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 11 och redovisningsprinciper på sidan 64 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar 98 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2017 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–48, 53 samt 86–101. 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 revisionsd 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Jag måste också förse styrelsen med ett uttalande om att jag har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka mitt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-33, 53 och 88-90 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Peter Dahllöf, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Humlegården Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 14 april 2015. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 9 mars 2018

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.

Principer för bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Humlegården omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

Ägande

Bolaget ägs av 19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak. De två sistnämnda ägarna är dotterbolag till Länsförsäkringar AB (publ). Länsförsäkringar AB ägs gemensamt av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. Se sidan 97 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 5 april 2017 hölls årsstämma i Stockholm. Årsstämma 2018 kommer att hållas den 10 april.

Aktieägarnas rösträtt

I bolagsordningen finns det en rösträttsbegränsning som innebär att en aktieägare för egen eller andras aktier inte rösta för mer än 9,9 procent av samtliga aktier i bolaget.

Valberedning

Valberedningen representerar bolagets ägare och föreslår ordförande vid årsstämman samt nominerar styrelseledamöter, styrelsens ordförande och revisorer. Valberedningen föreslår även arvodet och annan ersättning till styrelseledamöterna och revisorerna. Valberedningen är gemensam för bolaget, bolag inom Länsför-

säkringar 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 2017 till och med årsstämman 2018 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Ann Sommer, Anders Grånäs, Peter Lindgren och Bengt-Erik Lindgren. Sören Schelander avgick ur styrelsen i oktober 2017. 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 2017

Under 2017 höll styrelsen 15 sammanträden och fattade ett mindre antal beslut per capsulam.

Styrelsens utskott

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

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

Vd och företagsledning

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och som bland annat framgår av vd-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Företagsledningen består av vd, ekonomichef, finanschef, fastighetschef, chef investering och utveckling, chef teknik och hållbarhet, HR-chef samt marknads- och kommunikationschef.

Förändringar i företagsledningen under januari 2017 – februari 2018

Anna-Karin Hag, CFO lämnade sitt uppdrag i maj 2017. Hon ersattes av Per Wange som agerade tf CFO fram till oktober 2017, då han utsågs till ekonomichef. Mikael Andersson, finanschef, utsågs till medlem av företagsledningen i januari 2018. David Johansson fastighetschef, lämnade sitt uppdrag i januari 2018. Rebecka Yrlid lämnade sitt uppdrag som hållbarhetschef i februari 2018 och arbetar vidare i bolaget genom sin roll som projektchef.

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.

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

Riskhantering

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Styrning och uppföljning

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 på sidorna 84–85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att min granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mina uttalanden.

Uttalande

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

Stockholm den 9 mars 2018

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Företagsledning



Per Wange

Född 1961
Ekonomichef, anställd sedan 2016
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.



Anneli Jansson

Född 1974
Verkställande direktör, anställd sedan 2016
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Övriga engagemang: Styrelseledamot: RICS Sverige.



Maria Lidström

Född 1972
Chef Investering och Utveckling, anställd sedan 2010.
Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, Luleå tekniska universitet.



Mikael Andersson

Född 1968
Finanschef, anställd sedan 2017
Utbildning: Ekonomie Magister, Linköpings Universitet
Övriga engagemang: Styrelseledamot: Bryggan Kapital AB.



Madeleine Castenvik Holt

Född 1981
Marknads- och kommunikationschef, anställd sedan 2016
Utbildning: Kandidatexamen Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Väst.



Peter Lind

Född 1970
Fastighetschef, anställd sedan 2003
Utbildning: Fastighetsekonomi. Byggnadsadministration, KTH. Ingenjörsexamen, KTH.



Marie Edling

Född 1971
HR-chef, anställd sedan 2015
Utbildning: Personalvetarlinjen, Stockholms universitet.



Per Rosén

Född 1961
Chef Teknik och hållbarhet, anställd sedan 1996
Utbildning: Drifttekniker, Högskolan Västerås. Sjöingenjör, KTH.

Förändringar januari 2017–februari 2018

Anna-Karin Hag, CFO, lämnade sitt uppdrag i maj 2017.
 David Johansson, Fastighetschef, lämnade sitt uppdrag i januari 2018.
 Rebecka Yrliid, Hållbarhetschef, lämnade sitt uppdrag i februari 2018.

Styrelse



Tomas Eriksson

Född 1960
Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.
Vd Länsförsäkringar Jämtland AB.
Utbildning: Marknadsekonom.
Övriga engagemang: Styrelseordförande: Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter AB, SkiAB Invest AB, Logen 6 Fastighets AB, Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot: Länsförsäkringar Norr Holding AB.



Ann Sommer ↑

Född 1959
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2017.
Vd Länsförsäkringar Sak.
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.
Övriga engagemang: Styrelseordförande: Länsförsäkringar Gruppliv, Agria Djurförsäkring
Styrelseledamot: Länsförsäkringar Mäklarservice, SOS International, SSF Svenska Stölskyddsföreningen, Amice (Association of Mutual Insurers and Insurance Cooperatives in Europe).



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.



Peter Lindgren ↑

Född 1959
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2012.
Egen konsultverksamhet.
Utbildning: Civilekonom Örebro universitet.
Övriga engagemang: Styrelseordförande: Länsförsäkringar Östgöta. Styrelseledamot: Länsförsäkringar Bank AB, Ryssnäs AB, FemSju AB.



Bengt-Erik Lindgren ↑

Född 1950
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2015.
Tidigare vice vd Swedbank.
Utbildning: Företagsekonom, Uppsala universitet.
Övriga engagemang: Styrelseordförande: Länsförsäkringar Bergslagen.
Vice ordförande: Prevas AB.
Styrelseledamot: Länsförsäkringar Bank AB, Lansa Fastigheter AB.

Förändringar under 2017

Sören Schelander, styrelseledamot i Humlegården sedan 2015, avgick i oktober 2017.

Hållbarhetsstyrning

För Humlegården handlar hållbarhet om att leverera ett hållbart erbjudande till kunderna samt att skapa värde för våra övriga intressenter genom att vara resurseffektiv, klimatsmart och innovativ. Det är så vi skapar lönsamhet.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

2016 genomförde Humlegården en intressentdialog och väsentlighetsanalys. Syftet var att öka förståelsen kring hur våra viktigaste intressenter ser på vår hållbarhetspåverkan och vilka förväntningar de har på vårt hållbarhetsarbete. Resultatet, en väsentlighetsanalys, godkändes av företagsledningen och ligger till grund för de hållbarhetsmål som vi i dag arbetar med. Läs mer om arbetet med väsentlighetsanalysen och om våra viktiga hållbarhetsfrågor på humlegarden.se.

Hållbarhetsorganisation

I ägardirektivet fastställs att verksamheten ska verka för hållbarhet. Humlegårdens styrelse ansvarar för att uppfylla ägarnas krav. I företagsledningen är hållbarhetschefen ansvarig för att strategiskt driva och rapportera resultatet av hållbarhetsarbetet utifrån de beslut som fastställs. Hållbarhetschefen är ordförande i Humlegårdens hållbarhetsråd. I hållbarhetsrådet samlas Humlegårdens organisation för hållbarhet och där fastställs visioner,

mål och program för hållbarhetsarbetet. I hållbarhetsrådet följs också resultatet av hållbarhetsarbetet upp. Beslut som fattas i hållbarhetsrådet implementeras av hållbarhetsorganisationen. Humlegårdens hållbarhetsorganisation är integrerad i verksamheten och respektive medlem i hållbarhetsrådet rapporterar dit kring resultatet av sitt ansvarsområde.

Utgångspunkten för Humlegårdens hållbarhetsarbete är åtagandet mot FN:s Global Compact, uppförandekoden som uppdaterades under 2017 samt "Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer" vilken tillämpas vid alla upphandlingar. Andra policyer som ligger till grund för hållbarhetsarbetet är miljöpolicyen, tjänstebilspolicyen och varumärkespolicyen.

Hållbarhetsmål och resultat

Humlegården har som övergripande hållbarhetsmål att vara en aktiv samarbetspartner för sina kunder i deras hållbarhetsarbete. Detaljerade mål och resultat kopplat till vårt hållbarhetsarbete rapporteras på sidorna 14–33.

Hållbarhetsrisker

Humlegårdens identifierade risker kopplade till miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption beskrivs på sidan 53.

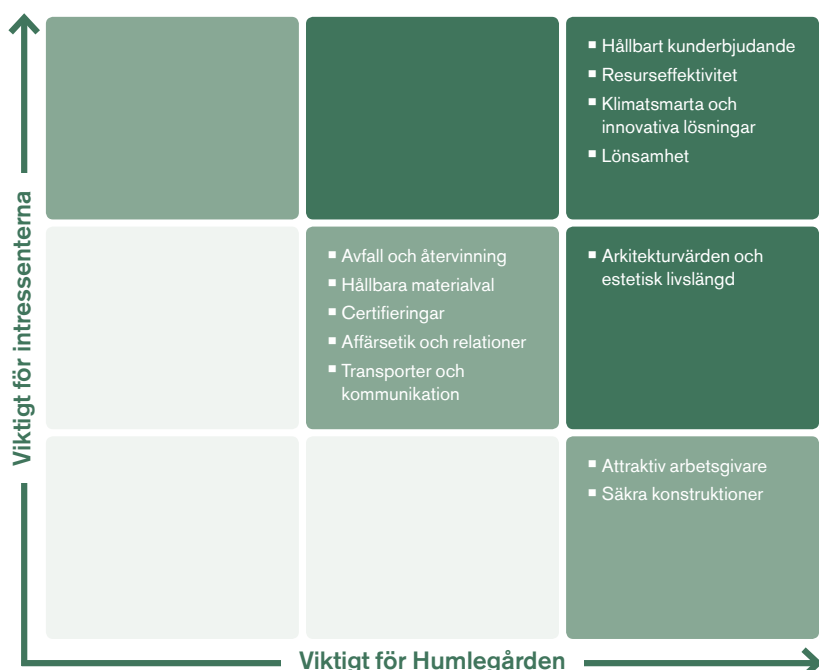
Rapportering

Humlegårdens hållbarhetsredovisning 2017 återfinns under avsnitten Mål, strategi och värdeskapande, Medarbetare, Hållbarhet, Attraktiva arbets- och stadsmiljöer och Kunder på sidorna 14–33 samt avsnittet Hållbarhetsstyrning och GRI-index på sidorna 88–90 i denna redovisning. Redovisningen har upprättats från kraven i GRI, G4 nivå Core. Hållbarhetsredovisningen möter kraven i årsredovisningslagen om hållbarhetsrapportering och utgör Humlegårdens Communication on Progress kopplat till det åtagandet vi har mot FN:s Global Compact (nivå Active under 2017). Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av revisor men revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten finns på sidan 82.

Humlegården rapporterar årligen kring resultatet av sitt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsredovisningen för 2017 är Humlegårdens andra hållbarhetsredovisning. Redovisning för 2016 publicerades i mars 2017.

Hållbarhetsredovisningen speglar innehållet i Humlegårdens hållbarhetsarbete och baseras på väsentlighetsanalysen samt de mål för hållbarhetsarbetet som fastställts utifrån den. Principer som vi tagit hänsyn till vid utformningen av redovisningen är följande:

- Inkludering av intressenter
- Omvärldsfrågor av betydelse för vår verksamhet
- Väsentliga hållbarhetsfrågor
- Fullständig rapportering
- Balans
- Jämförbarhet
- Noggrannhet
- Aktualitet
- Tydlighet
- Trovärdig



- Frågor att prioritera, potentiellt särskiljande och bidrag till tillväxt och utveckling.
- Frågor att hantera systematiskt för att möta tydliga förväntningar, skyddar värden och minskar risk.

För mer information om vår styrning av väsentliga frågor, besök humlegarden.se



GRI-index

Generella standardupplysningar

GRI-upplysning	Beskrivning	FN:s Global Compact	Sida
Strategi och analys			
G4-1	Kommentar från vd och ordförande		6–7
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn		50
G4-4	Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster		4, 50
G4-5	Huvudkontorets lokalisering		50
G4-6	Länder där bolaget är verksamt		50
G4-7	Ägarstruktur och bolagsform		50, 95
G4-8	Marknader där bolaget är verksamt		4, 50
G4-9	Bolagets storlek		4–5, 50
G4-10	Total personalstyrka	6: Arbetsrätt	20
G4-11	Procent av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	6: Arbetsrätt	20
G4-12	Bolagets leverantörskedja		22
G4-13	Större förändringar under redovisningsperioden		4, 50
G4-14	Försiktighetsprincipens tillämpning		52
G4-15	Externa stadgar, principer och initiativ		4, 6, 22, 24–25, 26–28, 30, 36
G4-16	Medlemskap i organisationer		6, 88
Process för att identifiera väsentliga aspekter			
G4-17	Enheter som ingår alternativt exkluderas		50
G4-18	Process för att definiera redovisningens innehåll		88
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter		88
G4-20	Respektive aspekts avgränsningar inom organisationen		88, humlegården.se
G4-21	Respektive aspekts avgränsningar utanför organisationen		88, humlegården.se
G4-22	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter		88
G4-23	Förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar		25, 88

GRI-upplysning	Beskrivning	FN:s Global Compact	Sida
Intressentrelationer			
G4-24	Intressentgrupper		88, humlegården.se
G4-25	Identifiering och urval av intressenter		88, humlegården.se
G4-26	Metoder för samarbete med intressenter		88, humlegården.se
G4-27	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter		88, humlegården.se
Rapportprofil			
G4-28	Redovisningsperiod		88
G4-29	Senaste redovisningen		88
G4-30	Redovisningscykel		88
G4-31	Kontaktperson för rapporten		103
G4-32	GRI innehållsindex och rapporteringsnivå		89–90
G4-33	Policy och praxis för extern granskning		88
Styrning			
G4-34	Styrningsstruktur		88
Etik och integritet			
G4-56	Värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etisk policy	10: Anti-korruption	18, 22, 88

Specifika standardupplysningar

GRI-indikator	Beskrivning	FN:s Global Compact	Sida
Hållbart kunderbudande			
Kunders välbefinnande	Hållbarhetsstyrning		14–16, 30–31, 88
G4-PR5	Kundnöjdhet		30–31
Resurseffektivitet			
Energi	Hållbarhetsstyrning		14–16, 24–25, 88
G4-EN3	Energianvändning i organisationen	7: Miljö 8: Miljö	25
CRE1	Energiintensitet, fastigheter		25
Vatten	Hållbarhetsstyrning		14–16, 24–25, 88
G4-EN8	Vattenförbrukning	7: Miljö 8: Miljö	25
Klimatsmarta och innovativa lösningar			
Utsläpp	Hållbarhetsstyrning		14–16, 24–25, 88
G4-EN16	Totala mängden indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	7: Miljö 8: Miljö	25
G4-EN17	Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	7: Miljö 8: Miljö	25
CRE3	Koldioxidintensitet, fastigheter		25
Lönsamhet			
Ekonomiska resultat	Hållbarhetsstyrning		14–16, 46–47, 88
G4-EC1 ¹⁾	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde		50, 54
Arkitekturvärden och estetisk livslängd			
Indirekt ekonomisk påverkan	Hållbarhetsstyrning		14–16, 28–29, 88
G4-EC7	Investering i infrastruktur och kringtjänster		28–29, humlegården.se
Hållbara materialval			
Material	Hållbarhetsstyrning		14–16, 24–25, 88
G4-EN2	Andel återanvänt respektive återvunnet material	8: Miljö	25
Kunders välbefinnande	Hållbarhetsstyrning		14–16, 30–31, 88

GRI-indikator	Beskrivning	FN:s Global Compact	Sida
Certifieringar			
Produktansvar	Hållbarhetsstyrning		14–16, 22, 24–25, 88
CRE8	Certifieringar eller märkningar avseende hållbarhet, för nya och existerande fastigheter		24–25
Affärsetik och relationer			
Anti-korruption	Hållbarhetsstyrning		14–16, 22, 88
G4-SO5	Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	10: Anti-korruption	22
Transporter och kommunikation			
Transporter	Hållbarhetsstyrning		14–16, 22, 88
Attraktiv arbetsgivare			
Anställning	Hållbarhetsstyrning		14–16, 18–20, 88
G4-LA1	Nyanställda och personalomsättning	6: Arbetsrätt	20
G4-LA2	Förmåner till heltidsanställd personal		20, 70 (not 7)
Arbetsmiljö och hälsa	Hållbarhetsstyrning		14–16, 18–20, 88
G4-LA6	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, frånvaro och olyckor		20
Utbildning	Hållbarhetsstyrning		14–16, 18–20, 88
G4-LA11	Regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling	6: Arbetsrätt	18–19
Mångfald och jämställdhet	Hållbarhetsstyrning		14–16, 18–20, 88
G4-LA12	Mångfald i styrelse och ledning och bland medarbetare	6: Arbetsrätt	20, 70 (not 7)
Diskriminering	Hållbarhetsstyrning		14–16, 18–20, 88
G4-HR3	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	6: Arbetsrätt	20
Säkra konstruktioner			
Kunders välbefinnande	Hållbarhetsstyrning		14–16, 18–20, 88
G4-PR2 ²⁾	Incidenter kopplade till regler och frivilliga koder gällande hälso- och säkerhetspåverkan		20

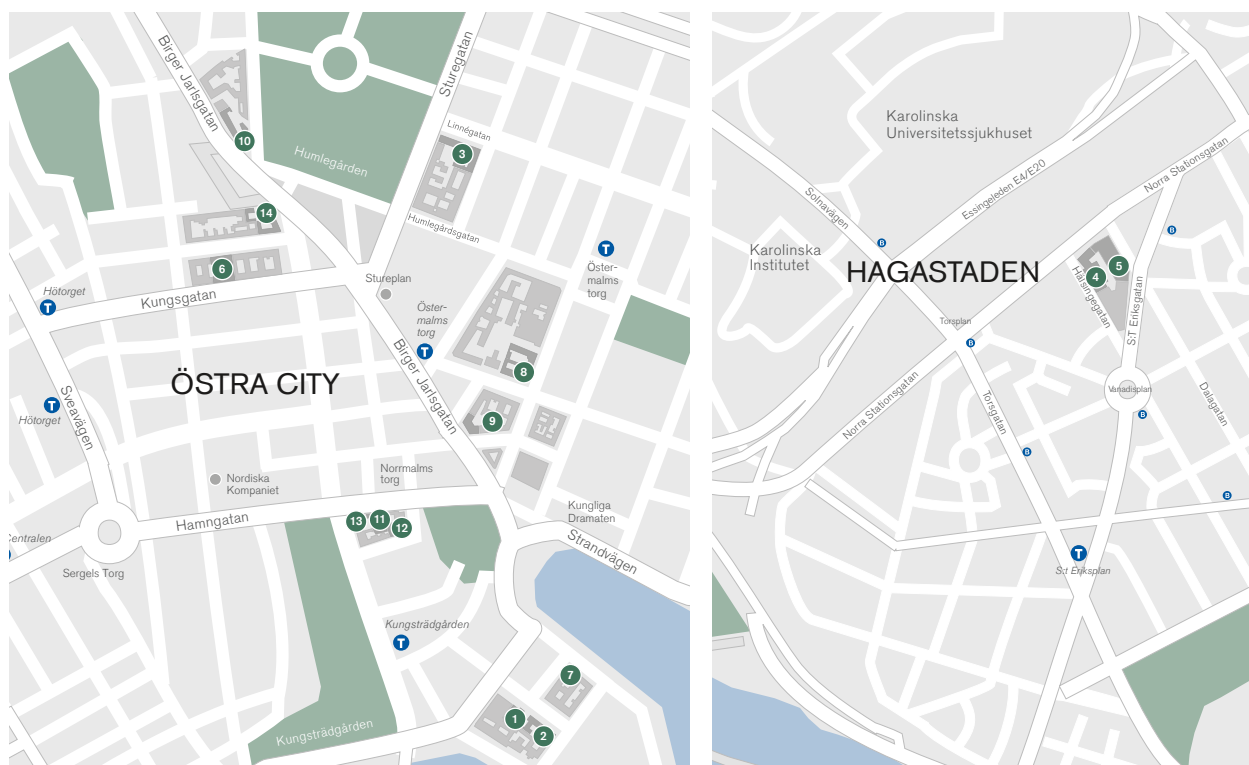


Bi-restaurang

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

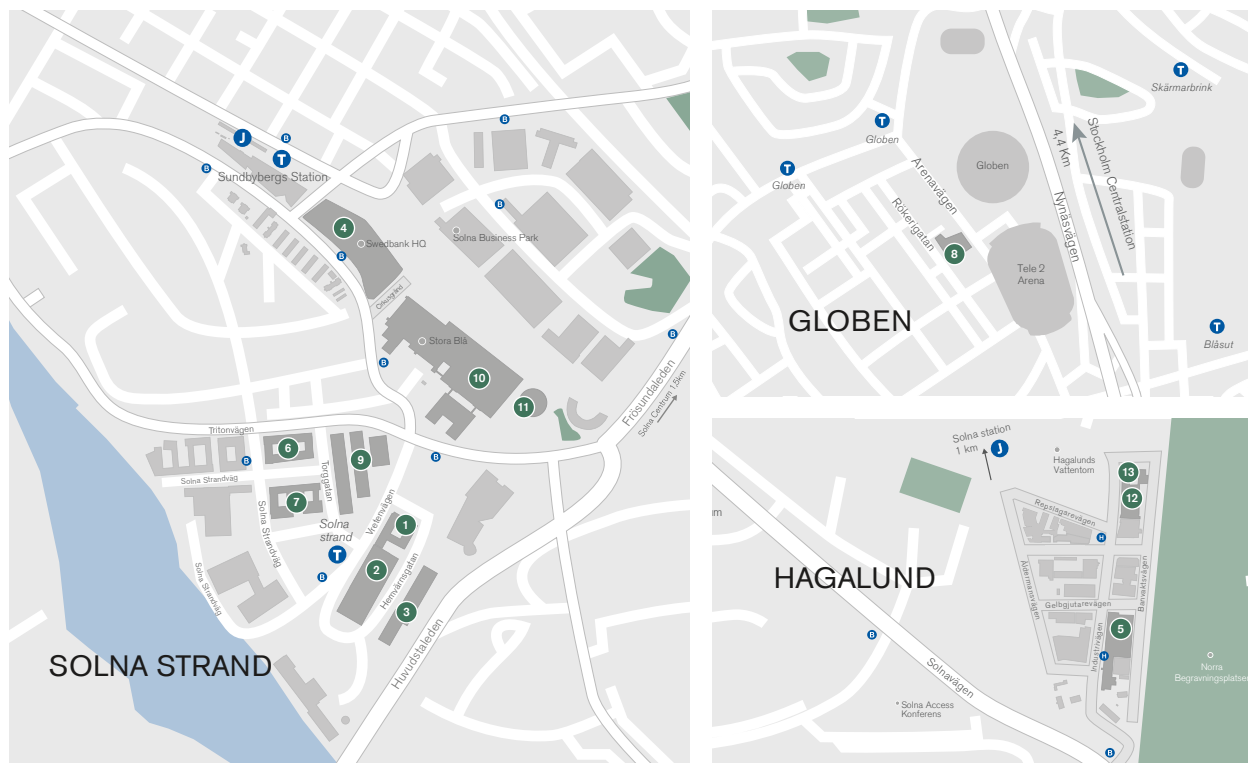
Fastighetsförteckning

Förvaltningsfastigheter Innerstad



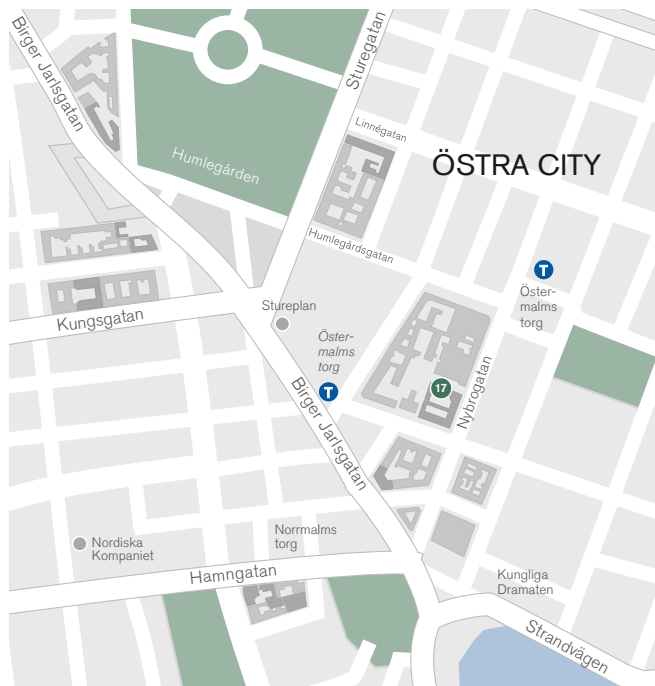
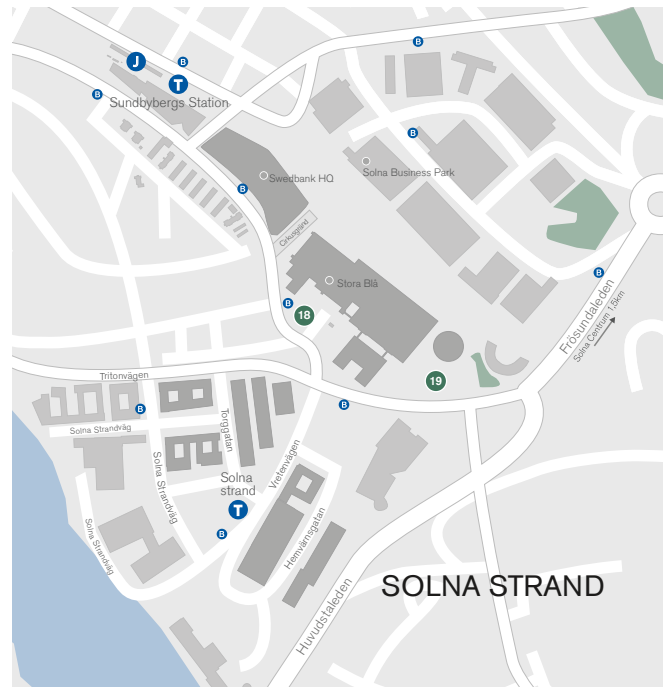
Fastighet	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m ²)				Summa	Nybygg- nadsår	Värdeår	Taxerings- värde, mkr
		Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt					
1	Blasieholmen 24	Blasieholmsgatan 5	3 284	0	1 084	4 368	1979	1979	189
2	Blasieholmen 55	Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1-3	8 362	209	78	8 649	1898, 1908	2006	469
3	Humlegården 60	Linnégatan 2-6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 638	1 999	524	10 161	1883, 1963	1964	367
4	Härden 15	Hälsingegatan 38-40	21 503	48	432	21 983	1965, 2002	2002	534
5	Härden 16	S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 470	130	1 118	25 718	1932	1969	494
6	Kåkenhusen 25	Kungsgatan 12-14, Brunnsgatan 11-13	8 036	3 293	647	11 976	1983	1990	549
7	Käpplingeholmen 3	Nybrokajen 5, Teatergatan 1	3 560	0	169	3 729	1880	1997	185
8	Riddaren 27	Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 452	2 029	165	7 646	1912	1930	239
9	Skravelberget Större 20	Birger Jarlsgatan 6	4 927	979	100	6 006	1963	1963	331
10	Sparbössan 1	Engelbrektsplan 1, Birger Jarlsgatan 32, Engelbrektsplan 3	7 835	2 112	1 784	11 731	1907	1992	427
11	Styrpinnen 19	Hamngatan 15	5 780	847	109	6 736	1881, 1989	1988	359
12	Styrpinnen 20	Berzelii Park 9	2 276	0	2 554	4 830	1928	-	0
13	Styrpinnen 22	Kungsträdgårdsgatan 20	3 874	933	243	5 050	1941	2010	331
14	Österbotten 8	Birger Jarlsgatan 25-27, David Bagares gata 3	10 442	1 824	398	12 664	1902, 1910-1912	1945, 1974, 2000	472
Summa Innerstad			117 439	14 403	9 405	141 247			4 947

Förvaltningsfastigheter Ytterstad



Fastighet	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m ²)				Summa	Nybygg- nadsår	Värdeår	Taxerings- värde, mkr
		Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt					
1	Apelsinen 4 Hemvärnsgatan 8-10, Vretenvägen 7-11	12 587	202	490	13 279	1974	1974	125	
2	Apelsinen 5 Vretenvägen 13, Hemvärnsg 12-24	15 932	972	3 323	20 227	1970	1971	223	
3	Aprikosen 3 Hemvärnsgatan 11-17	17 243	405	3 896	21 544	1972	1972	205	
4	Cirkusängen 6 Landsvägen 40	33 134	2 157	0	35 291	2014	2014	764	
5	Kassaskåpet 15 Banvaktsvägen 20-22	658	0	5 664	6 322	1945	1986	29	
6	Päronet 6 Solna strandv 1-7, Torggatan 13-15	15 927	586	3 475	19 988	1951, 1960	1980	150	
7	Päronet 8 Korta gatan 10	20 738	0	700	21 438	1978	2009	302	
8	Sandhagen 9 Rökerigatan 19	4 860	655	129	5 644	1989	1989	70	
9	Smultronet 2 Vretenvägen 2-12	27 480	1 754	6 835	36 069	1963	1965	310	
10	Stenhöga 1 Röntgenvägen 1-7, 2-4, Cirkusgränd 1-4, Landsvägen 32-34	22 406	1 120	43 508	67 034	1972	1972, 1989	258	
11	Stenhöga 3 Röntgenvägen 9	0	0	0	0	2016	-	121	
12	Ugnen 4 Industrivägen 3-5	6 077	0	2 008	8 085	1971	1971	57	
13	Ugnen 7 Industrivägen 1	2 950	588	755	4 293	1986	1986	27	
Summa Ytterstad		179 992	8 439	70 783	259 214			2 641	

Utvecklingsfastigheter



Fastighet	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m ²)				Summa	Nybygg- nadsår	Värdeår	Taxerings- värde, mkr
		Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt					
2	Gelbgjutaren 3	Industrivägen 10a	1 082	0	470	1 552	1946	1970	4
3	Gelbgjutaren 4	Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	1 652	0	661	2 313	1945	1975	11
4	Gelbgjutaren 10	Åldermansvägen 15	0	0	0	0	-	-	1
5	Gelbgjutaren 13	Gelbgjutarevägen 7-9, Åldermansvägen 13	970	49	3 219	4 238	1947	1947	10
6	Gelbgjutaren 14	Åldermansvägen 17-21	2 980	345	875	4 200	1930	1950	23
7	Gelbgjutaren 17	Industrivägen 10b, 12-14, Åldermansvägen 23	4 086	0	3 024	7 110	1959	1959	32
8	Instrumentet 2	Fabriksvägen 5-7	2 067	0	1 388	3 455	1943, 1956	1947	11
9	Instrumentet 5	Gelbgjutarevägen 4-6, Industrivägen 6	2 475	0	2 275	4 750	1942	1942	13
10	Kassaskåpet 1	Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	0	0	540	540	1943	1943	0
11	Kassaskåpet 2	Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0	0	1 100	1 100	1955	1955	4
12	Kassaskåpet 4	Banvaktsvägen 24	2 196	0	430	2 626	1955	1955	14
13	Kassaskåpet 9	Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	1 101	0	916	2 017	1945	1945	10
14	Kassaskåpet 10	Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	1 362	0	1 019	2 381	1988	1986	13
15	Kassaskåpet 16	Industrivägen 19-23	5 987	1 227	2 188	9 402	1939	1939	49
16	Mjölner 4	Banvaktsvägen 12, Industrivägen 11	3 172	0	486	3 658	1991	1990	24
20	Ugnen 3	Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0	0	0	0	-	-	1
21	Volund 2	Åldermansvägen 3	1 114	0	0	1 114	2000	2000	9
22	Volund 6	Repslagarevägen 5	0	0	575	575	1938	1948	2
23	Volund 7	Repslagarevägen 3	0	0	1 305	1 305	1938	1955	4
24	Volund 11	Fabriksvägen 10	0	0	1 771	1 771	1940	1940	5
25	Volund 16	Fabriksvägen 6-8	309	0	2 971	3 280	1940	1986	8
26	Åldermannen 1	Åldermansvägen 10, Industrivägen 16	900	0	12	912	1902	1976	0
Pågående projekt									
1	Dykaren 10	Alströnergatan 39	0	0	0	0	1898	1975	126
17	Riddaren 18	Nybrogatan 15-17	0	0	0	0	1873	1955	95
18	Stenhöga 2	Landsvägen 30	0	0	0	0	-	-	14
19	Stenhöga 4	Röntgenvägen 11-13	0	0	0	0	-	-	71
Summa Utvecklingsfastigheter			31 453	1 621	25 225	58 299			557
Summa Humlegården			328 884	24 463	105 413	458 760			8 146



Ägarstruktur

19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Liv och 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 2017-12-31	Org. Nr.	Ägarandel %	Antal aktier
Älvsborg	Länsförsäkringar Älvsborg Förvaltnings AB	556664-7136	13,9	96 984
Länsförsäkringar Liv	Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	516401-6627	11,6	80 665
Dalarna	Dalarnas Försäkringsbolags Förvaltningsaktiebolag	556683-6044	9,9	68 913
Länsförsäkringar Sak	LF Sak Fastighets AB	556683-6416	7,6	52 955
Bergslagen	Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	556683-5855	6,8	47 624
Östgöta	Östgöta Brandstodsbolag Fastighet AB	556666-1111	6,0	41 909
Göteborg och Bohuslän	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB	556683-5897	5,6	39 001
Södermanland	Strimlusen Förvaltnings AB	556683-5905	5,6	38 906
Jönköping	Länet Förvaltning i Jönköping AB	556683-5871	5,3	36 603
Kalmar	LFK Finans AB	556661-7907	4,5	31 510
Uppsala	Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	556683-4023	3,4	23 547
Halland	Länsförsäkringar Halland Förvaltningsaktiebolag	556596-0837	3,3	23 273
Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad	Aktiebolaget Tivoliparken	556684-8247	3,3	22 907
Jämtland	Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag	556660-2537	2,5	17 511
Skåne	Länshem AB	556364-3781	2,5	17 511
Västernorrland	Fastighetsförvaltningsbolaget Gården 35 AB	556683-4031	2,2	15 020
Blekinge	BLF Fastighet AB	556683-4007	1,9	13 363
Kronoberg	Länsgården AB	556683-4015	1,4	9 792
Gotland	Humlegården Gotland AB	556676-2687	1,3	9 314
Norrbottnen	Länsförsäkringar Norrbotten Holding AB	556656-7755	0,8	5 253
Värmland	Länsförsäkringar Värmland Aktieförvaltning AB	556763-7250	0,6	4 378
Totalt			100,00	696 939

Flerårsöversikt

Resultaträkning

mkr	2017	2016	2015*	2014*
Hyresintäkter	1 056	982	915	858
Fastighetskostnader	-300	-317	-327	-313
Driftöverskott	756	665	588	545
Resultat från extern förvaltning	-2	1	-	-
Central administration (2015 och tidigare inkl extern förvaltning)	-42	-45	-39	-19
Finansnetto	-219	-240	-238	-241
Förvaltningsresultat	494	381	311	285
Värdeförändringar fastigheter	1 626	1 510	1 527	494
Värdeförändringar derivat	77	-108	54	-371
Resultat före skatt	2 198	1 783	1 892	408
Skatt	-449	-393	-414	-89
Årets resultat	1 749	1 390	1 478	319

Balansräkning

mkr	2017	2016	2015*	2014*
Förvaltningsfastigheter	22 050	17 806	15 563	13 247
Övriga anläggningstillgångar	90	14	135	198
Omsättningstillgångar	220	186	189	297
Likvida medel	137	164	235	176
Summa tillgångar	22 497	18 170	16 122	13 918
Eget kapital	11 342	8 143	6 772	5 295
Uppskjuten skatteskuld	1 744	1 295	908	498
Långfristiga räntebärande skulder	5 661	3 217	4 248	7 393
Derivat	303	380	272	326
Övriga långfristiga skulder	106	106	72	66
Kortfristiga räntebärande skulder	2 918	4 653	3 490	-
Övriga kortfristiga skulder	423	377	360	340
Summa eget kapital och skulder	22 497	18 170	16 122	13 918

* Resultat och ställning i tabellerna för åren 2014–2015 avser summerade resultat- och balansräkningar för koncernerna Humlegården Holding I–III.

Nyckeltal

	2017	2016	2015*	2014*
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	458 760	436 910	421 403	412 796
Fastigheter, antal	53	52	46	45
Fastigheter marknadsvärde, mkr	22 050	17 806	15 563	13 247
Uthyrningsgrad, %	94,3	92,5	92,1	91,7
Överskottsgrad, %	72	68	64	64
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	2 190	311	672	44
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	80	–	272	349
Investeringar i egna fastigheter, mkr	507	420	390	497
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	2,0	2,9	3,0	3,1
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,0	3,4	4,3	5,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,5	2,1	1,3	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,6	2,3	2,1
Belåningsgrad, %	38,3	43,3	48,2	54,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,0	1,1	1,4
Soliditet, %	50,4	44,8	42,0	38,0
Eget kapital, mkr	11 342	8 143	6 772	5 295
Avkastning på eget kapital, %	17,9	18,6	24,5	6,0
Avkastning på totalt kapital, %	11,8	11,8	14,2	–
Substansvärde, mkr	11 578	8 439	6 985	5 629
Substansvärde per aktie, kr	16 613	13 694	11 333	9 134
Förändring substansvärde per aktie, %	21	21	24	14
Övriga nyckeltal				
Medelantal anställda	85	84	80	81

* Resultat och ställning i tabellerna för åren 2014–2015 avser summerade resultat- och balansräkningar för koncernerna Humlegården Holding I–III.

Härledning av alternativa nyckeltal

Humlegården har ett antal alternativa nyckeltal i sin rapport. De alternativa nyckeltal som Humlegården anser mest väsentliga i uppföljningen av bolaget är:

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2017	2016
Hysesintäkter	1 055,8	981,5
Fastighetskostnader	-299,5	-316,9
Driftöverskott, mkr	756,3	664,6
Överskottsgrad, %	72	68

Substansvärde	2017	2016
Utgående eget kapital	11 342,3	8 142,7
Återläggning av derivat skuld	302,7	380,1
Uppskjuten skatt på derivat skuld	-66,6	-83,6
Substansvärde, mkr	11 578,4	8 439,2
Antal aktie	696 939	616 274
Substansvärde per aktie, sek	16 613	13 694

Finansiella risker

Belåningsgrad, %	2017	2016
Räntebärande skulder, mkr	8 579,1	7 869,8
Avdrag likvida medel, mkr	-137,3	-164,1
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>8 441,8</i>	<i>7 705,7</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	22 050,1	17 806,2
Belåningsgrad, %	38,3	43,3

Räntetäckningsgrad, ggr	2017	2016
Förvaltningsresultat, mkr	493,7	381,2
Återläggning av räntekostnader, mkr	208,3	233,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>702,0</i>	<i>614,5</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,6

Definitioner

Humlegården presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS. Syftet med dessa nyckeltal är att komplettera analysen och möjliggöra en utvärdering av bolagets prestation för intressenter och företagsledningen.

Fastighetsrelaterade definitioner

Area, kvm¹⁾

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Direktavkastningskrav, %¹⁾

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

Energiprestanda totalt, kWh/kvm¹⁾

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

Hyresvärde, mkr¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknads hyra för outhyrda lokaler.

Marknadsvärde fastigheter, mkr¹⁾

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, %¹⁾

Direktavkastningskrav för en fullt uttyrd fastighet av bästa kvalitet, i bästa läge och med den bästa hyresgäst sammansättningen.

Projektfastighet¹⁾

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk %¹⁾

Kontrakterad hyra dividerat med justerat hyresvärde.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Överskottsgraden visar den löpande intjäningsförmågan från förvaltningsverksamheten och motsvarar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter avdrag för fastighetskostnaderna.

Finansrelaterade definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt totalt kapital.

Belåningsgrad, %

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

Driftöverskott, mkr

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

Genomsnittlig kapitalbindning, %

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

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa koncernens gällande räntenivå för de externa räntebärande skulderna på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och bedöma den finansiella risken.

Skuldsättningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Substansvärde, mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa. Substansvärdet visar ägarnas nettovärde i Humlegården.

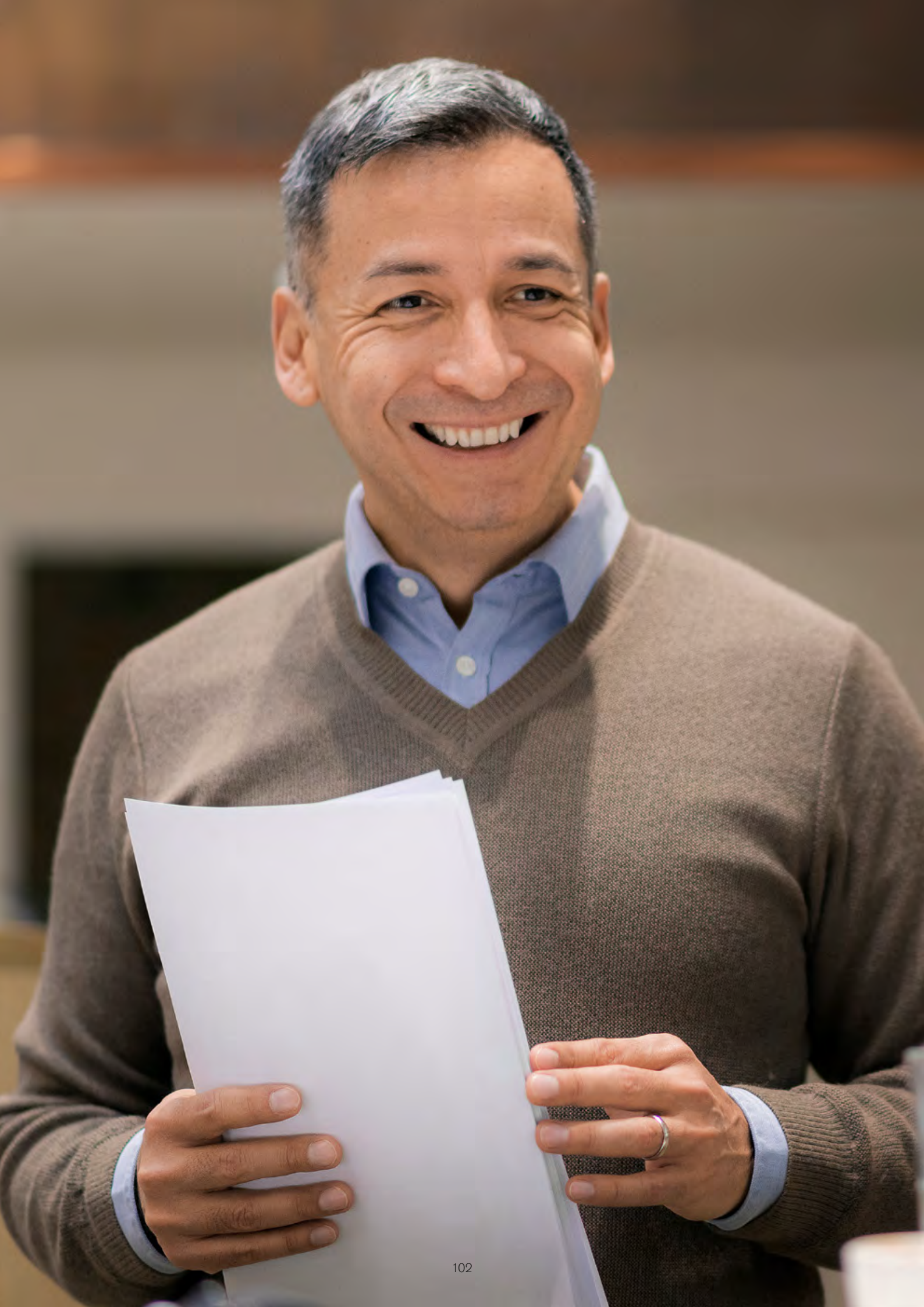
Substansvärde per aktie, kr

Substansvärde dividerat med utestående antal aktie vid periodens utgång. Nyckeltalet visar substansvärdet per aktie.

Förändring substansvärde per aktie, %

Årets förändring av substansvärdet per aktie dividerat med ingående substansvärde per aktie. Förändring av substansvärdet visar periodens förändring av substansvärdet.

¹⁾ Nyckeltal är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



**Kontakt**

Per Wange

Ekonomichef

08-678 92 77

per.wange@humlegarden.se

Mikael Andersson

Finanschef

08-678 92 19

mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt

Marknads- och kommunikationschef

08-678 92 35

madeleine.castenvik@humlegarden.se

Producerad av Humlegården i samarbete
med Hallvarsson & Halvarsson.

Foto: Jonas Malmström, Lars Clason,
Gustav Kaiser, Adam Mørk, Performing
Pictures 2017 samt Bergslagsbild.

Tryck: Göteborgstryckeriet 2018.

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

