



# Miljöer att växa i.

---

Års- och hållbarhetsredovisning 2019

HUMLEGÅRDEN

# Innehållsförteckning

## Inledning

- 3 Om Humlegården
- 4 2019 i korthet
- 6 Vd har ordet
- 8 Marknad
- 11 Trender

## Verksamheten

- 13 Mål, strategier och värdeskapande
- 16 Mål och måluppfyllelse
- 17 *Mål och måluppfyllelse hållbarhet*
- 18 Attraktiva stadsmiljöer
- 21 Medarbetare
- 24 Våra områden
- 27 Våra fastigheter
- 27 *Förvaltning*
- 29 *Hållbar förvaltning*
- 32 *Projekt*
- 35 *Förändring av fastighetsvärdet*
- 36 Finansiering

## Finansiella rapporter

- 41 Förvaltningsberättelse
- 44 *Risker och riskhantering*
- ■ 46 *Risker och riskhantering hållbarhet*
- 48 Finansiella rapporter
- 56 Noter
- 74 Årsredovisningens undertecknande
- 75 Revisionsberättelse

## Styrning

- 78 Bolagsstyrning
- 81 Ägarstruktur
- 82 Styrelse
- 83 Företagsledning
- 84 Hållbarhetsstyrning
- 86 GRI-index

## Övrigt

- 88 Investerarrapport
- 92 Fastighetsförteckning
- 97 Flerårsöversikt
- 100 Definitioner
- 101 Kontakt

■ = Granskad årsredovisning

■ = Hållbarhetsredovisning



## Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj. Vi ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp. Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Vi är den femte största fastighetsägaren på Stockholms kontorsmarknad.

På Humlegården strävar vi efter att utveckla hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Det skapar vi genom en aktiv fastighetsförvaltning och utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion samt utveckling av befintliga fastigheter.

Vi har 87 anställda och äger 59 fastigheter till ett värde om 34,5 miljarder kronor (31 december 2019).

# 2019 i korthet



## Hyresintäkter

**1 355 mkr**

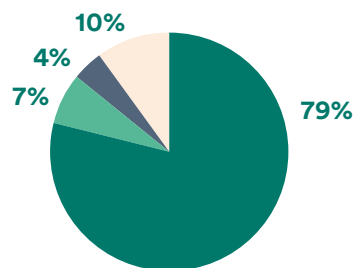
2018: 1 217 mkr, +11 procent

## Substansvärde

**17,1 mdkr**

+23 procent per aktie sedan 2018-12-31

### Hyresvärde per lokaltyp



- Kontor 1 377 mkr/79%
- Butik/Restaurang 110 mkr/7%
- Parkering 74 mkr/4%
- Övrigt 175 mkr/10%

## Förvaltningsresultat

**819 mkr**

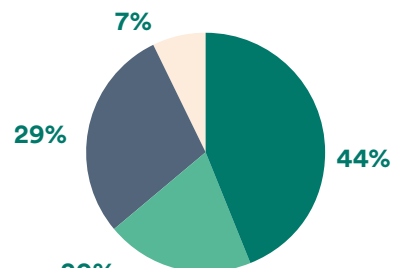
2018: 686 mkr, +19 procent

## Andel grön finansiering

**70 procent**

2018: 31 procent

### Marknadsvärde per område



- Stockholm city 15 216 mkr/44%
- Gärdet/Hagastaden 6 830 mkr/20%
- Solna strand 10 184 mkr/29%
- Övriga områden 2 309 mkr/7%

## Nyckeltal

	2019	2018	Förändring
Hyresintäkter, mkr	1 355	1 217	11%
Hyresintäkter, mkr (jämförbart bestånd)	1 166	1 113	5%
Nettouthyrning, mkr	7	24	-71%
Hyresökning vid omförhandling, %	26	26	0%
Uthyrningsgrad, %	91	94	-3%
Driftöverskott, mkr	1 015	901	13%
Driftöverskott, mkr (jämförbart bestånd)	867	828	5%
Överskottsgrad, %	75	74	1%
Finansnetto, mkr	-147	-177	-17%
Förvaltningsresultat, mkr	819	686	19%
Marknadsvärde, mkr	34 538	24 818	39%
Orealiserade värdeförändringar, mkr	3 205	1 957	13%
Resultat efter skatt, mkr	3 141	2 217	42%
Förändring substansvärde per aktie, %	23	18	27%
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	4,8	33%
Belåningsgrad, %	41	34	19%
Avkastning på eget kapital, %	20,5	17,6	16%
Antal fastigheter	59	54	5 st
Yta, tkvm	559	480	16%
Andel miljöcertifierad LOA, % <sup>1)</sup>	90	91	-1%

<sup>1)</sup> Andel miljöcertifierad lokalarea (LOA) med undantag för fastigheter med kommande och möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen.





Fastigheterna Bremen 2 och 4 vid Gärdet.

## Händelser under året

### Stärkt kunderbidande genom förvärv

I slutet av året stärktes klustret vid Engelbrektsplan genom förvärvet av fastigheterna Landbyska verket 8 och 9.

Under hösten utökades även den uthyrningsbara ytan med cirka 60 000 kvadratmeter genom köpet av fastigheterna Bremen 2 och 4 på Gärdet, som innebar ett tillskott av ett nytt område. På Kungsholmen ökade vi vår närvaro genom förvärvet av hotellfastigheten Dykaren 33 på Alströmergatan.

En viktig del i utvecklingen av kunderbidandet sker genom utvecklingsprojekt. Under 2019 lanserades den kommande satsningen Origo, ett nytt kvarter med kontor, restauranger och service i Solna strand. I kvarteret Härden, beläget i mötet mellan Vasastaden och Hagastaden, påbörjades en omfattande utveckling av fastigheten Härden 15.

Under hösten erhöles två markanvisningar i det nya området Sjästadshöjden, som ska binda samman Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden.

Arbetet med den nya stadsdelen Södra Hagalund i Solna trädde in i en ny fas i början av året, då Humlegården träffade en principöverenskommelse med Solna stad avseende den första detaljplanen i området. Stadsdelen kommer att genomgå en omfattande utveckling i samband med utbyggnaden av den nya Gula tunnelbanelinjen.

### En attraktiv placering

Under våren erhöles Humlegården en investment grade rating från Moody's med betyget Baa2, stable outlook. Den höga ratingen bygger på bolagets högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal.

I februari fick Humlegården ett tillskott på ägarsidan i form av Länsförsäkringar Fondliv, vilket innebär att Humlegården nu ägs av samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv.

Den finansiella positionen stärktes ytterligare då ett avtal om teckningsåtagande avseende företagscertifikat ingicks med merparten av bolagets ägare i slutet av året. Beskedet mottogs väl av kreditmarknaden och den utökade lånevoly-men innebär även att refinansieringsrisken sänkts.

Det är ett fortsatt stort intresse för Humlegårdens obligationer och bankfinansiering. Ytterligare emissioner av gröna obligationer samt tecknande av gröna banklån har ägt rum under året. Andelen grön finansiering uppgick till 70 procent vid årsskiftet, ett stort steg på väg mot målsättningen om att all finansiering ska vara grön senast år 2021.

### Samarbeten främjar utveckling

Under året har Humlegården deltagit som medgrundare till Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats) som bygger på en modell där privata aktörer tar större ansvar för en plats, med syfte att skapa en trygg och attraktiv miljö. AMP-modellen har utvecklats av Trygghetskommissionen och centrumets uppgift är att bistå lokala aktörer, samla forskning och kunskap samt utveckla metoder anpassade för svenska förhållanden.

Humlegården är även en av initiativtagarna till Accessy, en digital accessplattform som gör det möjligt för fastighetsägare att ge exempelvis kunder tillgång till utrymmen och tjänster i en fastighet. Detta skapar möjligheter att bredda kunderbidandet och öka både servicegrad och tjänsteutbud. Satsningen genomförs tillsammans med några av Sveriges ledande fastighetsbolag och branschorganisationen Fastighetsägarna Service.

I slutet av året lanserades ett forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi, där Humlegården tillsammans med Vinnova, RISE, IVL Svenska Miljöinstitutet och Kinnarps ska utveckla arbetssätt och mätmetoder för att minska resursanvändningen vid lokalanpassningar. Ambitionen är att projektet ska bidra i övergången till en mer cirkulär affärsmodell.

# Med kraft och tillförsikt in i det nya decenniet

Vi ser tillbaka på ett framgångsrikt år där vi levererat ett rekordstarkt resultat, stärkt vår finansiella position och tagit viktiga steg mot ett framtidssäkrat kunderbjudande.

Humlegården har återigen haft ett starkt år, där vår strategi och fokus gett bra utväxling. Långsiktig och hållbar tillväxt genereras både genom att utveckla den befintliga affären och genom projekt och förvärv.

Vi tillför service som ska förenkla vardagen för våra kunder och öka värdet av att sitta i just våra hus och med oss som hyresvärd. Vi har fortsatt vår strävan mot att utveckla stadsmiljöer med helheten i fokus. Ett exempel är vårt förvärv av Landbyska verket 8 och 9 vid Engelbrektsplan, som vi vill göra till ett av Stockholms mest attraktiva kontorslägen.

2019 formulerades en ny hållbarhetsstrategi som omfattar fyra perspektiv: medarbetare, samarbetspartners, fastigheter och samhälle. Vi har tagit utgångspunkt i vår modell för värdeskapande och de tio principerna i FN:s Global Compact. Vi har stöttat initiativet sedan 2017 och fortsätter stödja det samtidigt som vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete. Ytterligare en dimension som beaktats i hållbarhetsarbetet är FN:s Globala mål. Resultatet är ett ramverk som definierar våra långsiktiga ambitioner, visar hur hela organisationen kan bidra och inspirerar till initiativ som tar oss i rätt riktning.

## Stark finansiell position

Vår finansiella stabilitet och högkvalitativa fastighetsportfölj har lagt grunden till den investment grade rating från Moody's som vi erhöll under våren. Betyget är starkt, Baa2

stable outlook.

I december ingick vi avtal med merparten av våra ägare som garanterar vår tillgång till finansiering genom ett teckningsåtagande avseende företagscertifikat. Det är ett

viktigt steg i vår strävan mot en höjd rating. Teckningsåtagandet visar ägarnas långsiktighet och vår attraktivitet som placering.

Ytterligare ett bevis på det sistnämnda är det stora intresset för våra gröna obligationer. Under året har vi emitterat obligationer om 3,6 mdkr och tecknat vårt första gröna låneavtal. Under 2019 har vi också fått ett tillskott på ägarsidan i form av Länsförsäkringar Fondliv, något vi ser som en stor styrka. Det innebär att Humlegården nu har 26 ägare – samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv.

## Årets resultatet överträffar höga förväntningar

Vi levererar ett mycket starkt resultat om 3 141 mkr. Tillväxten i förvaltningsresultatet har varit hög de senaste åren och trenden höll i sig under 2019, då det ökade med 19 procent. Vi hade en positiv nettouthyrning under året och omförhandlade hyresnivåer ökade med i snitt 26 procent.

Fastighetsvärdet uppgick till 34,5 mdkr. Vårt eget arbete i form av kassafödestillväxt och projektvinster står för hela 77 procent av fastighetsförändringen 2019. Substansvärdeförändringen per aktie uppgick till 23 procent under 2019, vilket är sjätte året i följd med en tvåsiffrig ökning. Vi har alltid höga mål och ambitioner i vårt värdeskapande, men jag måste säga att utfallet för 2019 överträffar alla förväntningar. Det visar vilken kvalitet som finns i beståndet, styrkan i förvaltningen och vår finansiella stabilitet.

## Framtidssäkra verksamheten

Det är en spännande tid vi har framför oss. Nya kundbehov och arbetssätt ställer stora krav på tempo och anpassningsförmåga. Det understryker betydelsen av affärsmannaskap

”På tre år har förvaltningsresultatet mer än fördubblats”





och ett relevant kunderbudande. Digitaliseringens möjligheter, ökade krav på hållbarhet och ett nytt synsätt som bygger på att vi ser fastigheterna som en tjänst snarare än yta är tre aspekter som driver på utvecklingen.

Nya affärsmodeller är en viktig del i det forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi som vi är en av initiativtagarna till. Vi vill öka kunskapen om hur vi kan utveckla mer cirkulära arbetssätt och nyckeltal för att i förlängningen ställa om till en mer cirkulär affärsmodell.

Fastighetsägarnas nya verklighet belyser vikten av ständig utveckling av våra medarbetare. Dedikation, ansvarstagande, mod och nyfikenhet är egenskaper vi identifierat som Humlegårdens viktigaste karaktärsdrag framåt. De utgör grunden för vårt förhållningssätt och definierar vår kultur. Ett framgångsrikt initiativ som visar hur vi omsätter ord till handling är Humlegården Labs, ett internt forum som ska främja innovation, öka utbytet och utveckla vår affär.

### Viktiga framsteg i våra områden

Under året har vi tagit nya steg i Solna strand genom startskottet för det nya kvarteret Origo. I Södra Hagalund pågår

arbetet med detaljplanen för den första etappen i området. Norra Station vid Norra Stationsgatan i Hagastaden är ytterligare ett projekt som syftar till att utveckla en plats där vi är verksamma sedan flera år. Här tar vi befintliga fastigheter till en ny nivå genom en omfattande modernisering och restaurering som stärker platsens attraktivitet.

Vi har även utökat vårt kunderbudande genom för Humlegården nya områden. På Gärdet har vi genom förvärv från Länsförsäkringar adderat 60 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i ett av Stockholms mest intressanta lägen. Vi tar också klivet in i Hammarby sjöstad genom markanvisningar i den nya stadsdelen Sjöstadshöjden.

Vi har stärkt vår närvaro kring Engelbrektsplan där vi tar ett helhetsgrepp om en central plats som vi menar kan nyttjas på ett ännu bättre sätt. Det finns stora möjligheter att stärka kunderbudandet i ett sällsynt bra cityläge alldeles intill en av Stockholms största parker.

I vårt arbete med att skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer är miljöcertifiering av våra fastigheter en grundpelare. Vid årsskiftet var 90 procent av lokalarean certifierat. En attraktiv plats måste också vara trygg. I den del av vårt hållbarhetsarbete som fokuserar på det sociala perspektivet är vårt deltagande i Centrum för AMP (Affärs- och Medborgar-Plats) en viktig del. Vi står som medgrundare till denna organisation som under Fredrik Reinfeldts ledning ska etablera en modell för utveckling av trygga och attraktiva platser.

### Marknadsläget skapar möjligheter

Ur det globala perspektivet är det flera parametrar som har en inverkan på Sveriges ekonomi, däribland den ökade geopolitiska risken. Ser man på faktorer som ränteutveckling och inflation är den samlade bedömningen att det kommer vara stabilt framåt, något som är gynnsamt för fastighetsmarknaden. Stockholm behåller sin position som Sveriges tillväxtmotor och kontorsmarknaden är fortsatt stark, om än något dämpad. Vi förbereder oss för en viss avtagande tillväxt och positionerar oss för de affärsmöjligheter som kan

komma ur mer osäkra marknadslägen. Vi har ambitionen att växa bolaget ytterligare och vi är väl positionerade med bra fastigheter och bra kunder i bra lägen. Vi har långsiktiga ägare, stark finansiell ställning och dedikerade medarbetare. Trots Humlegårdens mycket goda förutsättningar är jag samtidigt övertygad om att det kommer krävas satsningar framåt på nya affärsmodeller, digitala erbjudanden och ökad kundservice för att behålla kunder, attrahera nya och – inte minst – öka verkningsgraden i våra fastigheter.

### Genomförandekraft har resulterat i starkt track record

Att stanna upp och reflektera är viktigt. Humlegården påbörjade en resa 2016 då vi bestämde oss för att genomföra en förflyttning till en affärsmodell med kassaflödesfokus. Den uttalade inriktningen har visat sig helt rätt och det finns en stark genomförandekraft i bolaget. Vi har sedan 2016 dubblat fastighetsvärdet och mer än fördubblat förvaltningsresultatet, som har ökat i snitt med 29 procent per år de senaste tre åren. Substansvärdet per aktie har under samma period ökat med närmare 80 procent. En otrolig laginsats från samtliga medarbetare och en utveckling som hänger nära samman med engagemanget och långsiktigheten från våra ägare.

När vi ser tillbaka på 2019 kan vi konstatera att vi levererar ett starkt resultat och har uppnått de nyckeltal och målsättningar vi definierat. Nu är det dags att blicka framåt. Ett stort tack till alla medarbetare, kunder, ägare och samarbetspartners. Jag hoppas att ni, liksom jag, ser fram emot att gå in i ett nytt decennium, fyllda av förväntan och ambition. ■

Stockholm i mars 2020

**Anneli Jansson**  
Verkställande direktör

# Marknadsutblick

Stockholms kontorsmarknad präglas av låga vakansgrader och höga hyresnivåer, trots en avmattning i konjunkturen. Stark efterfrågan på fastigheter i attraktiva lägen i kombination med begränsad nybyggnation är viktiga förklaringar. På investeringsmarknaden bidrar den låga räntenivån till hög aktivitet och stort intresse från såväl svenska som utländska investerare.

## Avmattning i konjunkturen

Den svenska ekonomin har gått in i en avmattningsfas vilket är normalt efter flera år med högkonjunktur. Svensk BNP-tillväxt förväntas nå 1,1 procent under 2019 och 1,0 procent under 2020. Inflationen faller tillbaka och blir påtagligt lägre än 2 procent de närmaste åren.

## Stockholms läge

Under de senaste tio åren har Stockholm stått för cirka 40 procent av Sveriges totala tillväxt. Hälften av alla nya jobb i Sverige under perioden har även skapats i Stockholm. Sedan andra kvartalet 2019 försvagas dock Stockholms-ekonomin. Den svagare Stockholmskonjunkturen förklaras primärt av en avvaktande hållning i näringslivet. Sysselsättningsutveckling i kontorsbranschen i Stockholm prognosticeras att vara fortsatt positiv även under 2020 men något avtagande.

## Trendbrott på kontorsmarknaden

Efterfrågan på kontor i Stockholm är fortfarande stark men något avtagande och vakansgraderna är fortfarande låga men stigande. Vakansgraden i Stockholms innerstad uppgick vid utgången av tredje kvartalet 2019 till 3,4 procent, vilket är en marginell ökning jämfört med utgången av första kvartalet 2019. I Stockholms CBD (Central Business District) ökade vakansgraden med 0,1 procentenheter under samma period och uppgick till 3,7 procent vid utgången av tredje kvartalet 2019. Flera fastighetsbolag som är noterade på Stockholmsbörsen Nasdaq OMX rapporterade om fallande alternativt negativ nettouthyrning under helåret 2019, vilket kan ses som ett tecken på avmattning även om det är från höga nivåer.

Trots något högre vakansgrader har hyresnivåerna under året nått upp emot 7 600 kronor per kvadratmeter för prime rent i CBD. Även hyror på nivåer upp emot 9 600 kronor per kvadratmeter har tecknats. Fram till år 2023 prognosticeras hyrestillväxten i Stockholm att öka med 2,8 procent per år, vilket är lägre än den genomsnittliga årliga hyrestillväxten på 6,2 procent under perioden 2009-2018. Även om den väntade hyrestillväxten framåt är lägre än under den gångna perioden, är det endast en handfull av de europeiska storstäderna som förväntas ha en högre hyrestillväxt än Stockholm framöver.

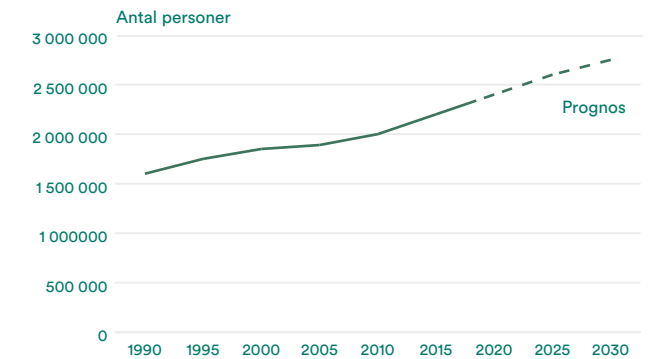
Samtidigt som hyresnivåerna per kvadratmeter ligger på rekordnivåer, kan kontorshyreskostnaderna per anställd sjunka för företag som utformar kontoren på ett mer flexibelt och effektivt sätt. En viktig uppgift för fastighetsbolagen är därför att hjälpa sina kunder att analysera organisationens behov och anpassa lokalerna och tjänsterna så att nyttjandet blir effektivt.

## Stockholm växer och förtätas

Stockholms befolkning kommer att fortsätta att öka under 2020-talet, vilket skapar en efterfrågan på såväl bostäder som kontor. Samtidigt ser många företag bristen på kontor som det allvarligaste hindret mot sin tillväxt. Så mycket som vart tionde företag uppger att de avstått från rekrytering på grund av det nuvarande kontorets fysiska begränsningar. Läget är särskilt akut i CBD.

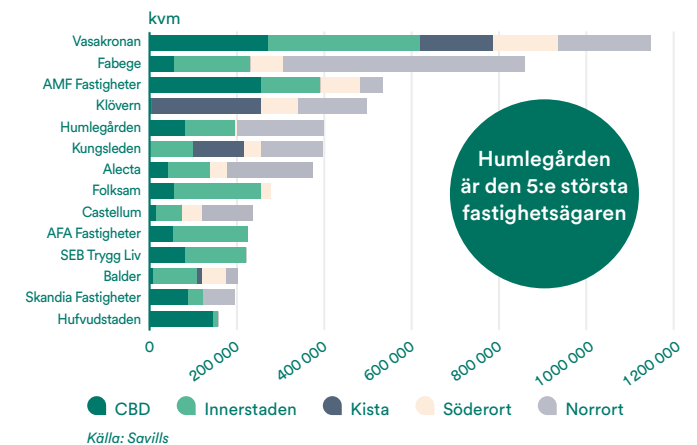
Det låga utbudet av kontor och de höga hyresnivåerna i innerstan medför ett ökat intresse för kontorslokaler i närliggande områden som Solna och Sundbyberg. Just dessa områden är också stadsdelarna med högst utvecklingstakt och där utbudet av kontorslokaler ökar som mest.

## Utveckling befolkning Stockholms län



Källa: SCB och Strateg Analys

## Största fastighetsägare i Stockholm, kvm kontor



Källa: Savills



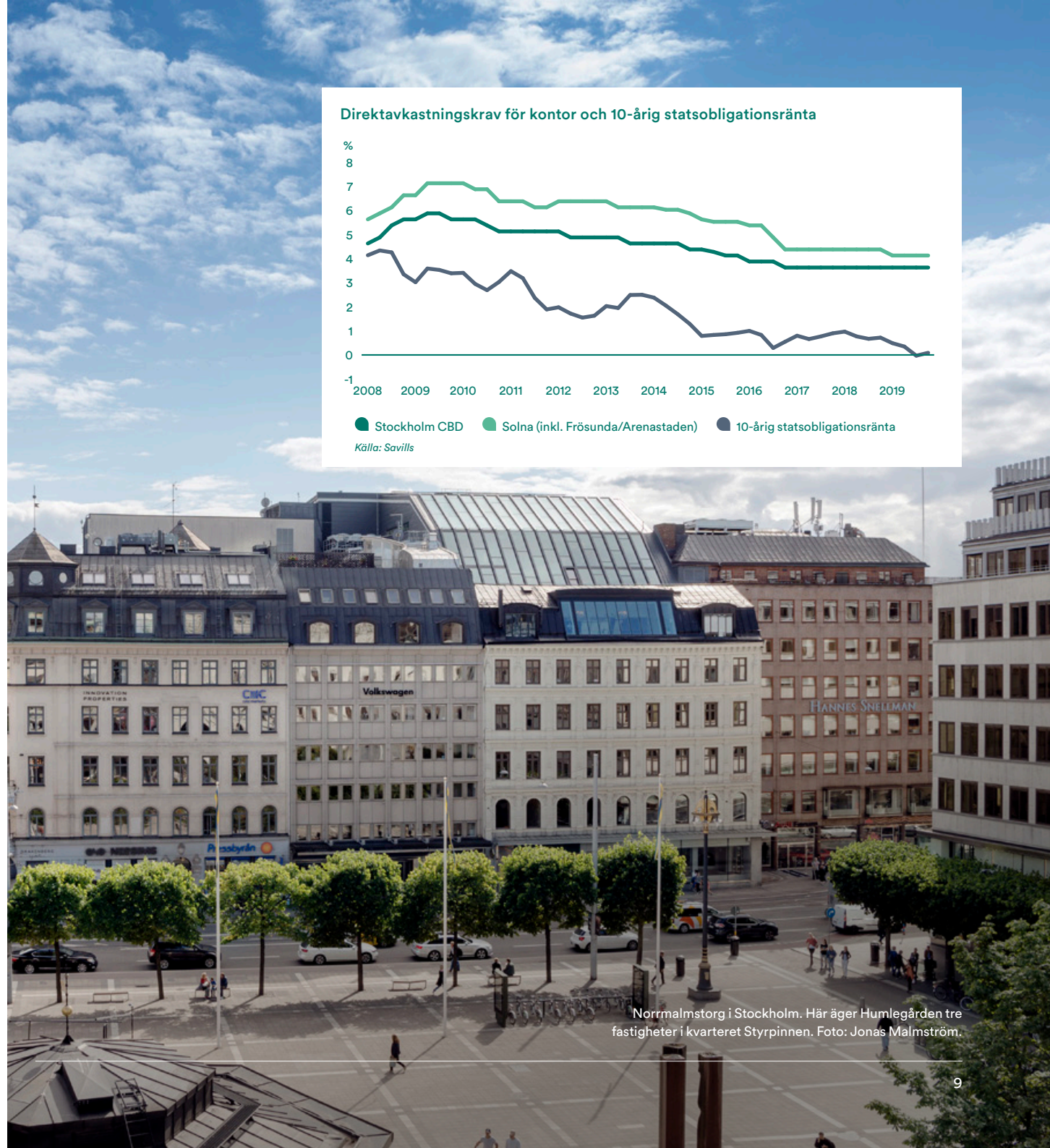
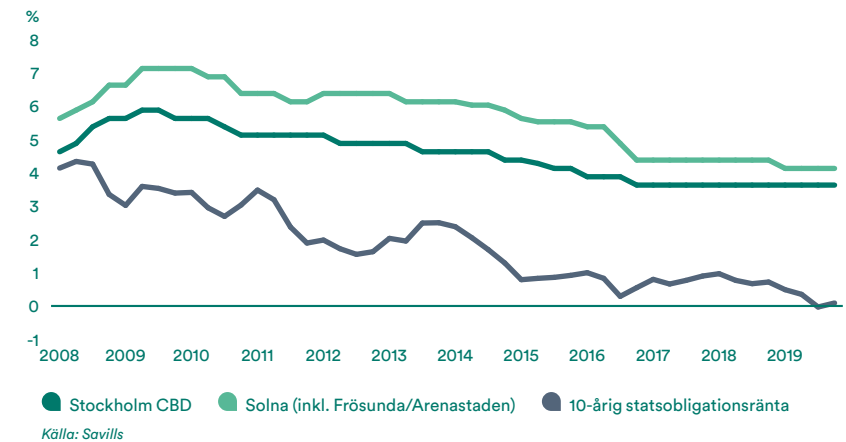
Vakansgraden för kontor skiljer sig åt mellan Stockholms olika områden. En anledning till skillnaderna är att efterfrågan på fastigheter med ofördelaktiga kollektivtrafiklägen är låg även om de har bra bilpendlingslägen. Kontor som ligger i anslutning till kollektivtrafik, i synnerhet spårbunden kollektivtrafik, är mer attraktiva.

### Rekordår på transaktionsmarknaden

Trots avmattningen av högkonjunkturen i Sverige är den svenska investeringsmarknaden stark. Sverige sticker ut som det enda landet i hela Europa vars fastighetsmarknad hade en större transaktionsvolym under de första sex månaderna av 2019, jämfört med samma period föregående år. Stockholm är regionen som väcker störst intresse bland investerarna på den svenska fastighetsmarknaden och intresset från utländska investerare har varit stort under året. Den totala transaktionsvolymen i Sverige uppgick till hela 218 miljarder kronor under 2019 och överträffar den tidigare toppnoteringen från 2016 med 17 miljarder kronor. Utländska investerare stod för 30 procent. ■

Källor: JLL, Konjunkturinstitutet, Stockholms Handelskammare, Strateg och Newsec.

Direktavkastningskrav för kontor och 10-årig statsobligationsränta



Norrmalmstorg i Stockholm. Här äger Humlegården tre fastigheter i kvarteret Styrpinnen. Foto: Jonas Malmström.

# Tunnelbanans utbyggnad

Stockholmsregionen förväntas växa från 2,4 till 3,5 miljoner invånare till 2050. För att klara det ökade antalet människor som vill bo, arbeta och vistas i Stockholm kommer tunnelbanan att byggas ut. För Humlegårdens del har två delar av satsningen särskilt stor betydelse.

## Två nya linjer – gul och blå

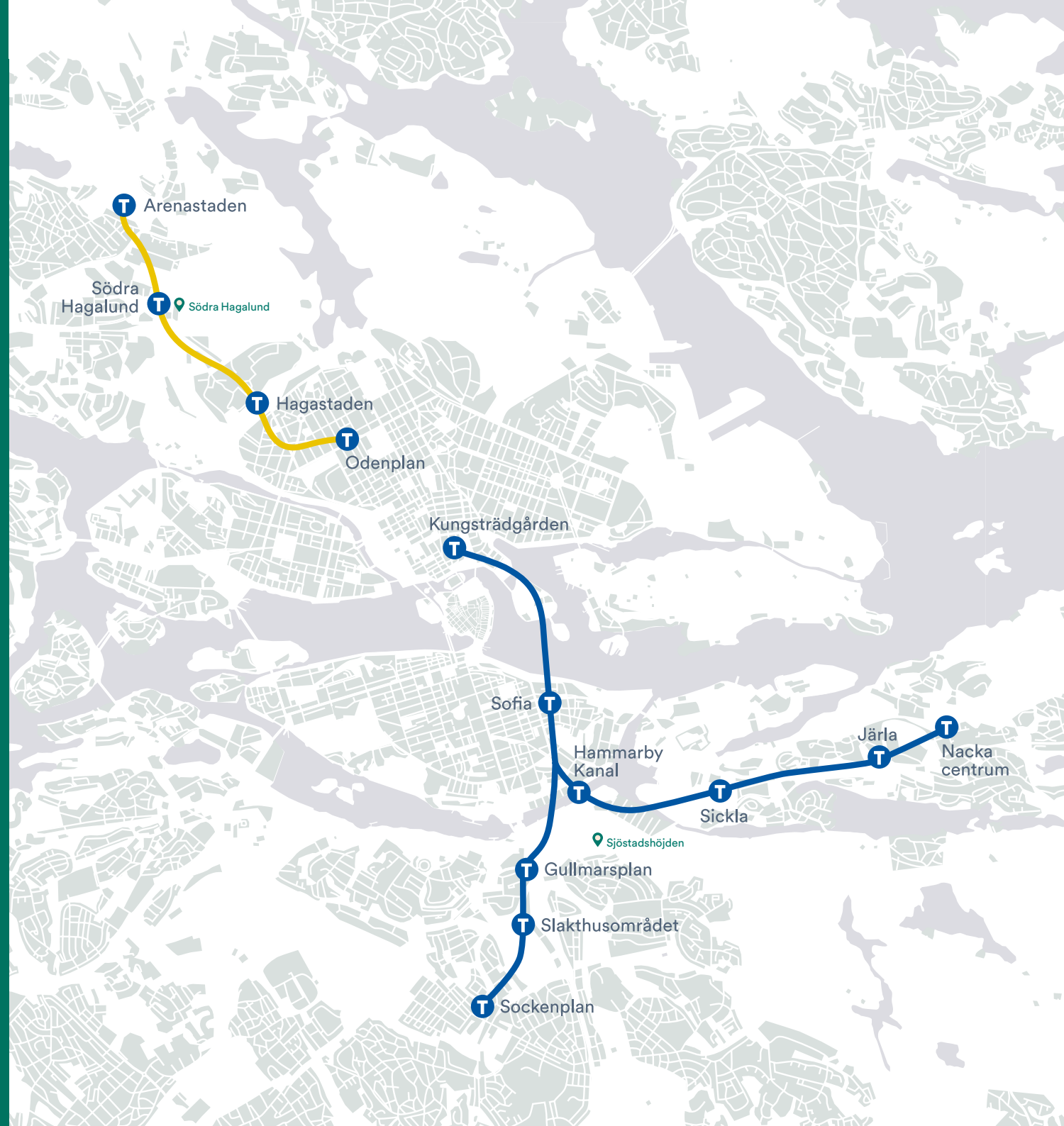
Den nya Gula linjen sträcker sig från Odenplan till Arenastaden i Solna. Tre nya stationer etableras: Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Utbyggnaden planeras att starta 2020 och byggtiden är cirka åtta år.

Blå linje ska förlängas från Kungsträdgården via Södermalm till Nacka centrum. Samtidigt ska den förlängas från Sofia på Södermalm, till Sockenplan där den kopplas ihop med den gröna Hagsåtragraenen. Därmed får Blå linje två grenar söder om city, en till Nacka och en till Hagsåtra. Trafikstarten planeras till år 2030.

## Spårbunden trafik skapar attraktiva områden

I ett samhälle där vi strävar efter att göra alltmer hållbara val är det allt viktigare att kunna åka kollektivt, helst spårbundet, mellan bostad och arbete. Utbyggnaden av den Gula och Blåa linjen höjer attraktionskraften i områdena längs med de nya sträckningarna för såväl bostäder som kontor.

Humlegårdens områden utanför innerstaden ligger nära de planerade tunnelbanestationerna längst med Gula och Blå linjen. Bolaget är största fastighetsägare i området kring den kommande stationen Södra Hagalund. Vidare föreslog Stockholms stad under 2019 två markanvisningar avseende kontor till Humlegården i det nya stadsutvecklingsprojektet Sjöstadshöjden, där kontor och bostäder ska binda samman Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad. Genom förlängningen av Blå linje mot Nacka kommer Sjöstadshöjden att få direkt tillgång till tunnelbanenätet.





# Trender



Humlegården följer ständigt utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att vårt erbjudande svarar mot marknadens och kundernas behov. Tillsammans med analysföretaget Kairos Future har vi djupdykt i de trender som tydligast påverkar vår marknad. Här beskrivs hur vi svarar på några av omvärldsförändringarna.

## Behov av flexibilitet och förändringsförmåga

Efterfrågan på flexibla arbetsplatser där ytorna kan användas för olika funktioner och av fler personer ökar. Digitaliseringen gör det möjligt att arbeta när man vill och var man vill. I takt med att olika typer av samarbeten över företags- och branschgränser blir vanligare ökar efterfrågan på flexibilitet ytterligare.

Många företag har svårt att förutspå hur deras lokalbehov kan komma att se ut på lång sikt. Detta ställer krav på fastighetsbolagens förändringsförmåga.



### Vår respons

Humlegården utvecklar ständigt tjänster och produkter för att möta nya kundbehov. Grundprincipen är att vi alltid bygger vårt erbjudande utifrån platsen och kunden. Ett av de initiativ som syftar till att möta krav på flexibilitet och förändringsförmåga fokuserar på hyresavtalen. Dessa utvecklas för att matcha marknadens efterfrågan på föränderlighet. Under 2020 lanserar vi även färdiginredda, inflyttningsklara lokaler med flexibla avtalstider.

Humlegården Labs är ytterligare ett exempel som syftar till att utveckla vår affär. Detta interna forum har fokus på innovation, samarbete och utveckling av vårt erbjudande. Genom att samla flera kompetenser runt en specifik frågeställning lyfter vi fram nya perspektiv och ger alla på bolaget möjlighet att vara med och bidra i spännande diskussioner där vi utvecklar vår affär. Läs mer om initiativet på sidan 23.

## Nya möjligheter genom data och uppkoppling

När både fastigheterna och verksamheterna som finns i dem kopplas upp i allt större grad genereras data som kan påverka fastighetsaffären. Genom att arbeta med AI och omvandla data till insikter kan man optimera och utveckla allt från byggande och drift till kundrelationer och tjänster.

Digitaliseringen bidrar till en växande e-handel, ökad tjänstefiering och nya delningslösningar, vilket i sin tur ökar behovet av nya logistiklösningar. Det är ännu en marknad under utveckling, med många nya aktörer som testar olika logistiklösningar och affärsmodeller.



### Vår respons

Vi investerar i insamling och analys av data med målet att utveckla vår affär och vi följer utvecklingen av nya leverans- och mobilitetslösningar med ambitionen att fånga upp det som kan stärka våra fastighets roll i det framtida logistikflödet. E-handels utveckling påverkar städernas butiksutbud, och därmed vårt arbete för att skapa attraktiva, levande entréplan.

Vi fortsätter utvecklingen av vårt kund-erbjudande och adderar vardagsnära tjänster.

Ett exempel är samarbetet med frakttjänsten Instabox, som erbjuds i Solna strand. Genom tjänsten får våra kunder möjlighet att använda ett smidigt leveransalternativ vid beställningar från e-handlare. Istället för att hämta ut försändelsen hos det lokala post- och paketombudet används Instabox skåp, placerade i strategiska, lättillgängliga lägen.



## Miljö- och klimatfrågan växer

Hållbarhet har blivit tydligare och mer definierat som begrepp och handlar idag om konkreta utmaningar och mål där det blivit enklare för företag att identifiera sitt eget fokus. Alla intressenter väger in hållbarhetsaspekter i sina val och engagemanget i dessa frågor ökar kontinuerligt.

Sveriges hållning i klimatfrågan är att nettoutsläppen av koldioxid ska vara noll 2045. Cirkularitet är ett område som är allt högre på agendan. Utvecklingen av nya lösningar och initiativ som bygger på det cirkulära systemet bidrar både till en smartare resursanvändning och lönsamhet.



## Vår respons

Som en långsiktig fastighetsägare har vi större möjlighet att påverka bland annat energikällor och -användning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö. I vår nya hållbarhetsstrategi har vi ringat in de områden där vi kan bidra till en hållbar utveckling på ett sådant sätt som skapar värde för våra intressenter.

Under 2020 ingår vi i ett forskningsprojekt med syfte att öka vår kunskap inom cirkulär ekonomi i samband med lokalanpassningar.

Miljöcertifiering av våra fastigheter är förstuds en central del i vårt miljöarbete. Den är dessutom en förutsättning för grön finansiering av vår verksamhet. Vid årsskiftet 2019/2020 uppgick andelen grön finansiering till 70 procent och målsättningen är att uppnå 100 procent senast 2021.

## Fokus på välmående och trygghet

Wellness-trenden som inkluderar kost, en aktiv livsstil och balans mellan arbete och fritid tar allt större fokus. Det blir viktigare med miljöer som främjar välmående och återhämtning, men också trygghet och säkerhet. Människor har behov av att hitta såväl driv, fokus och inspiration som avkoppling och bortkoppling.

Människors val och intressen är idag inte lika starkt bundet till traditionella demografiska faktorer och man talar allt mer om subkulturer, "tribes" och livsstilar. För att skapa platser och innehåll som är relevant behöver man identifiera sin målgrupp utifrån dessa nya premisser.



## Vår respons

Humlegården är en platsutvecklare. Vi förvaltar och utvecklar inte bara våra fastigheter utan vill också bidra till en bättre livsmiljö och vardag i de stadsdelar där vi finns. Vi skapar platser med bekvämlighet och service där människor möts och trivs. Vi vill underlätta en aktiv fritid och främja cykelpendling. Vi strävar efter att skapa stråk med tydlig stadskänsla även i områden utanför innerstaden eftersom människor trivs i dynamiska, trygga miljöer med god arkitektur. Samarbeten med andra aktörer

är viktiga, vårt engagemang i Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats) är ett sådant exempel.

Som arbetsgivare vill vi bidra till våra medarbetares välmående och skapa en miljö där alla ges rätt förutsättningar för att kunna prestera. Ett sammanhang som främjar ständigt lärande och uppmuntrar till nyfikenhet. Vidare vässar vi vårt arbetsgivarerbjudande och når nya kompetenser genom ett aktivt employer branding-arbete.



# Mål, strategier och värdeskapande

För att uppnå vår vision och skapa en långsiktig, hållbar avkastning har Humlegården formulerat sex långsiktiga mål. Dessa mål ska återspegla hur vi med hjälp av engagerade och kompetenta medarbetare samt genom goda relationer med kunder och samarbetspartners kan skapa resurs-effektiva och hållbara lösningar och utveckla attraktiva arbets- och stadsmiljöer.

## Vår modell för värdeskapande

Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet för våra ägare. För att lyckas med det behövs effektiva processer för förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter och stadsmiljöer. En central del utgörs även av hållbarhet som ska genomsyra hela vår verksamhet. Humlegården har formulerat sex långsiktiga mål som ska leda oss mot vår vision: att bli Sveriges mest älskade fastighetsbolag. Utifrån dessa samt bolagets strategiska affärsplan definieras årliga bolagsövergripande mål. Läs mer om hur vi skapar värde för våra intressenter på sidorna 14–15.

## Omvärldsfaktorer

Konjunktur, urbanisering, sysselsättning, politiska beslut, förändrande kundbehov och begränsade resurser är exempel på faktorer som påverkar vår verksamhet och strategiska riktning. Läs mer om marknadsutvecklingen och de omvärldstrender som påverkar vår affär på sidorna 8–12.

## Bidra till en hållbar utveckling

För oss på Humlegården handlar hållbarhet om att bidra till en hållbar utveckling samtidigt som vi skapar värde för våra kunder och övriga intressenter. Vårt hållbarhetsarbete grundar sig i vår uppförandekod, våra värderingar och FN:s Global Compact.

Vår hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra vårt arbete:

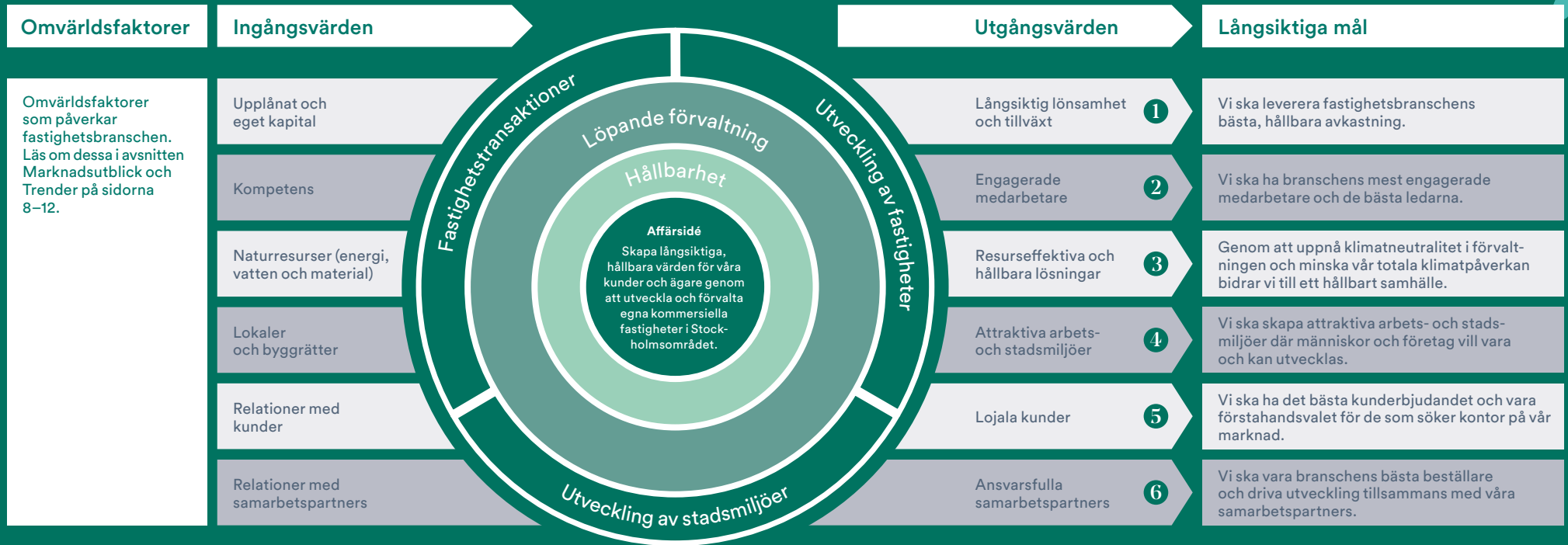
- Skapa förutsättningar som gör det enklare att bidra till en hållbar utveckling.
- Begränsa vår påverkan för att minska resursanvändningen i hela värdekedjan.
- Driva utvecklingen mot nya hållbara tankesätt och innovationer tillsammans med våra samarbetspartners.

Vi har även kartlagt hur vi kan bidra till FN:s 17 Globala mål och har integrerat tolv av dessa, de vi har störst möjlighet att bidra till, i vår hållbarhetsstrategi. Läs mer om vår hållbarhetsstyrning på sidorna 84–85. ■





## Vision: Vi ska bli Sveriges mest älskade fastighetsbolag.



### 1 Långsiktig lönsamhet och tillväxt

Att verksamheten är lönsam är viktigt, men det är också centralt att vi levererar lönsamhet som är långsiktigt hållbar. Tillväxt uppstår dels genom externa faktorer i form av kontorshyresmarknadens efterfrågan på attraktiva kontorslokaler och investeringsmarknadens efterfrågan på lämpliga investeringsobjekt, dels genom vårt eget arbete för att ständigt förbättra kassaflödet i våra fastigheter och utveckling av vårt fastighetsbestånd.

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

### 2 Engagerade medarbetare

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

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

### 3 Resurseffektiva och hållbara lösningar

Våra ambitioner är höga både vid nyproduktion samt i förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter. Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi större möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhet, såsom energianvändning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete och vi arbetar för att främja en ständig utveckling av arbetssätt och metoder.

**Vårt långsiktiga mål:** Genom att uppnå klimatneutralitet i förvaltningen och minska vår totala klimatpåverkan bidrar vi till ett hållbart samhälle.



#### 4 Attraktiva arbets- och stadsmiljöer

Vi fokuserar på attraktiva kontorsområden i Stockholmsregionen, med närhet till spårbunden kollektivtrafik. Vi vill utveckla de platser där vi är etablerade utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtpotentialer och stadsmässiga kvaliteter. Vi vill skapa hållbara platser som är dynamiska och trygga och som har goda kommunikationer och service som förenklar vardagen. Våra fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och kontoren ska skapa goda förutsättningar för våra kunders verksamheter. Ett långsiktigt förhållningssätt i förvaltningen leder till lönsamhet, hög kvalitet och flexibilitet för kunden och även till ett hållbart samhälle.

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

#### 5 Lojala kunder

En attraktiv produkt, en hög servicenivå och goda relationer är avgörande framgångsfaktorer i vårt arbete för att skapa lojala kunder. Det krävs ett tydligt affärsmannaskap som baseras på en god förståelse för kundens verksamhet, att vi kan bistå i deras förändrade behov. I en föränderlig tid ställs stora krav på vår förmåga att utveckla vårt kunderbjudande. Detta är viktigt för oss både ur ett lönsamhetsperspektiv och för att uppnå en hållbar utveckling.

**Vårt långsiktiga mål:** Vi ska ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet för de som söker kontor på vår marknad.

#### 6 Ansvarsfulla samarbetspartners

Att värna om de mänskliga rättigheterna och en god arbetsmiljö är centralt. Genom en branschgemensam leverantörskod kan vi höja nivån och tillsammans påskynda 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 utvecklingen tillsammans med våra samarbetspartners.



Vi har kartlagt hur vi kan bidra till FN:s 17 Globala mål och har integrerat tolv av dessa, de vi har störst möjlighet att bidra till, i vår hållbarhetsstrategi.

Läs mer om vår hållbarhetsstyrning på sidorna 84–85.

# Mål och måluppfyllelse

Humlegården har definierat ett antal nyckeltal inom fyra kategorier, som följs upp på regelbunden basis under året. Finansiell stabilitet, kassaflödesfokus, engagerade medarbetare och ambitiösa hållbarhetsmål är viktiga framgångsfaktorer i vårt arbete med att realisera bolagets affärsplan. Utvecklingen har varit mycket stark, exempelvis har förvaltningsresultatet ökat med 29 procent i snitt de senaste tre åren. Även målsättningen avseende substansvärdetillväxten har överträffats med god marginal under perioden.

	Mål	Måluppfyllelse	Utfall																	
<b>Finansiering</b>																				
Substansvärdeförändring, %	En substansvärdeförändring per aktie på i snitt 8 procent per år över en konjunkturcykel.	✓	<p>Substansvärdeförändring, %</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Substansvärdeförändring, %</th></tr> <tr><td>2017</td><td>21</td></tr> <tr><td>2018</td><td>18</td></tr> <tr><td>2019</td><td>23</td></tr> </table>	År	Substansvärdeförändring, %	2017	21	2018	18	2019	23	<p>Belåningsgrad, %</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Belåningsgrad, %</th></tr> <tr><td>2017</td><td>38</td></tr> <tr><td>2018</td><td>34</td></tr> <tr><td>2019</td><td>41</td></tr> </table>	År	Belåningsgrad, %	2017	38	2018	34	2019	41
År	Substansvärdeförändring, %																			
2017	21																			
2018	18																			
2019	23																			
År	Belåningsgrad, %																			
2017	38																			
2018	34																			
2019	41																			
Belåningsgrad, %	Belåningsgraden ska ej genom aktivt agerande överstiga 50 procent.	✓																		
Skuldkvot, ggr	Skuldkvoten ska ej varaktigt överstiga 13,0 gånger.	✓	<p>Skuldkvot, ggr</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Skuldkvot, ggr</th></tr> <tr><td>2017</td><td>11,5</td></tr> <tr><td>2018</td><td>10</td></tr> <tr><td>2019</td><td>11,5</td></tr> </table>	År	Skuldkvot, ggr	2017	11,5	2018	10	2019	11,5	<p>Räntetäckningsgrad, ggr</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad, ggr</th></tr> <tr><td>2017</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,8</td></tr> <tr><td>2019</td><td>6,4</td></tr> </table>	År	Räntetäckningsgrad, ggr	2017	3,2	2018	4,8	2019	6,4
År	Skuldkvot, ggr																			
2017	11,5																			
2018	10																			
2019	11,5																			
År	Räntetäckningsgrad, ggr																			
2017	3,2																			
2018	4,8																			
2019	6,4																			
Räntetäckningsgrad, ggr	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	✓																		

— = mål

Läs mer om fastighets- och finansrelaterade definitioner på sidan 100.



	Mål	Måluppfyllelse	Utfall	
<b>Fastigheter</b>				
Överskottsgrad, %	Överskottsgraden 2019 ska ligga på minst 73 procent.	✓		
Förvaltningsresultat, förändring i %	En ökning av förvaltningsresultatet med minst 10 procent per år.	✓		
<b>Hållbarhet</b>				
Miljöcertifieringar, %	Målsättningen är att 100 procent av våra fastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierade med undantag för kommande/möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen.			
Grön finansiering, %	Målsättningen är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön senast år 2021.			
<b>Medarbetare</b>				
Engagemangsindex	Målet för 2019 är ett engagemangsindex på 81 motsvarande Fastighetsbenchmark.	✓		
Ledarskapsindex	Målet för 2019 är ett ledarskapsindex på 84 motsvarande High Performer Benchmark.			

— = mål

Läs mer om fastighets- och finansrelaterade definitioner på sidan 100.

# Vi är platsutvecklare

Vi arbetar för att utveckla platserna där vi är verksamma utifrån en helhetssyn, oavsett om det rör sig om enskilda fastigheter eller hela kvarter. Här omfattas också utbud, tjänster och service. För att säkerställa att det vi erbjuder och skapar är relevant och attraktivt krävs ständig affärsutveckling och ett insiktsdrivet kundfokusarbete.

## Hållbara stadsmiljöer med människan i fokus

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. Att utveckla stråk och hela stadsdelar gör det möjligt att ta ett större ansvar för stadens hållbara utveckling; miljömässigt, estetiskt, socialt och ekonomiskt.

I vår strävan mot hållbara och attraktiva stadsmiljöer med människan i fokus utgör god arkitektur en viktig del. God stadsutveckling har ett långt tidsperspektiv och gestaltningen av ett område måste hålla över tid. Vi är övertygade om att byggnader med hög flexibilitet, moderna materialval och innovativa tekniska lösningar i kombination med arkitektonisk kvalitet berikar stadsrummet, är attraktiva för våra kunder och har en bra långsiktig lönsamhet. Långsiktiga och flexibla lösningar minskar behovet av omfattande renoveringar då lokalernas funktionalitet ändras. Balans mellan form, funktion, hållbarhet och ekonomi ger flexibla byggnader av hög kvalitet och lång livslängd.

Intresset för Stockholms arkitektur är stort. För fjärde året i rad deltog Humlegården som partner och utställare i Open House Stockholm i oktober 2019. Denna internationella arkitekturfestival syftar till att skapa nyfikenhet och öka allmänhetens intresse för arkitektur och för stadens utveckling. Under festivalen bjöd vi in allmänheten till en guidad visning med fokus på utvecklingen i Solna strand.

## Trygga, attraktiva platser genom AMP-modellen

Tillsammans med Svensk Handel, Svensk Försäkring och tre fastighetsbolag har Humlegården under året bildat Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats) som syftar till att

skapa trygga och attraktiva platser. Föreningens ordförande Fredrik Reinfeldt leder arbetet med att inrätta centrumet, som ska främja etablering, utveckling och spridning av AMP-modellen i Sverige. Den grundläggande tanken är att alla aktörer, både offentliga och privata, som finns i ett område går samman och tar ett gemensamt ansvar för området i fråga. Modellen har inspirerats av den så kallade BID-modellen (Business Improvement District) som används framgångsrikt i till exempel New York men är anpassad till svenska förhållanden.

## Hur kan vi skapa värde för våra kunder?

I vårt arbete med att attrahera nya kunder och bli omvalda av våra befintliga är ett starkt kunderbjudande centralt. Vi vill erbjuda god service och relevanta tjänster och produkter. Högklassig service och omsorgsfull förvaltning i egen regi är en central utgångspunkt, liksom långsiktiga relationer och affärsmannaskap där vi skapar de bästa möjliga lösningarna för våra kunder. Vi vill att de ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till deras affär. I en tid då flexibilitet och föränderlighet är viktigt för kunden förändras också synen på lojalitet och det krävs lyhörddhet, leveranssäkerhet, engagemang och innovationskraft för att bibehålla goda kundrelationer.

Våra kunder söker funktionella lokaler som stödjer verksamheten, stärker varumärket och attraktiviteten som arbetsgivare. Läget är viktigt liksom sammanhanget i stort. Tillgång till goda kommunikationer, närhet till restauranger, närservice och träningsmöjligheter skapar enkelhet i vardagen för våra kunder. Viktigt är också upplevelsen av kvarteren i allmänhet, i form av trygghet, dynamik och grönska.





### Så utvecklar vi vårt kunderbjudande

Ett initiativ som underlättar vardagen för våra kunder och som påbörjats under året är den digitala accessplattformen Accessy, som bygger på ett samarbete mellan flera fastighetsbolag samt Fastighetsägarna Service. Utvecklingen av plattformen är ett resultat av drivkrafter såsom digitalisering och delningsekonomi. Syftet är att utveckla en digital lösning som gör det möjligt att styra accessen till våra fastigheter och kundernas tillgång till olika resurser i husen.

Ett annat exempel på hur vi utvecklar tjänsteutbudet i våra fastigheter återfinns i Solna strand, där vi under året inlett ett samarbete med paketleverantören Instabox, som också kommer att utökas med concierge-tjänster i samarbete med Circles.

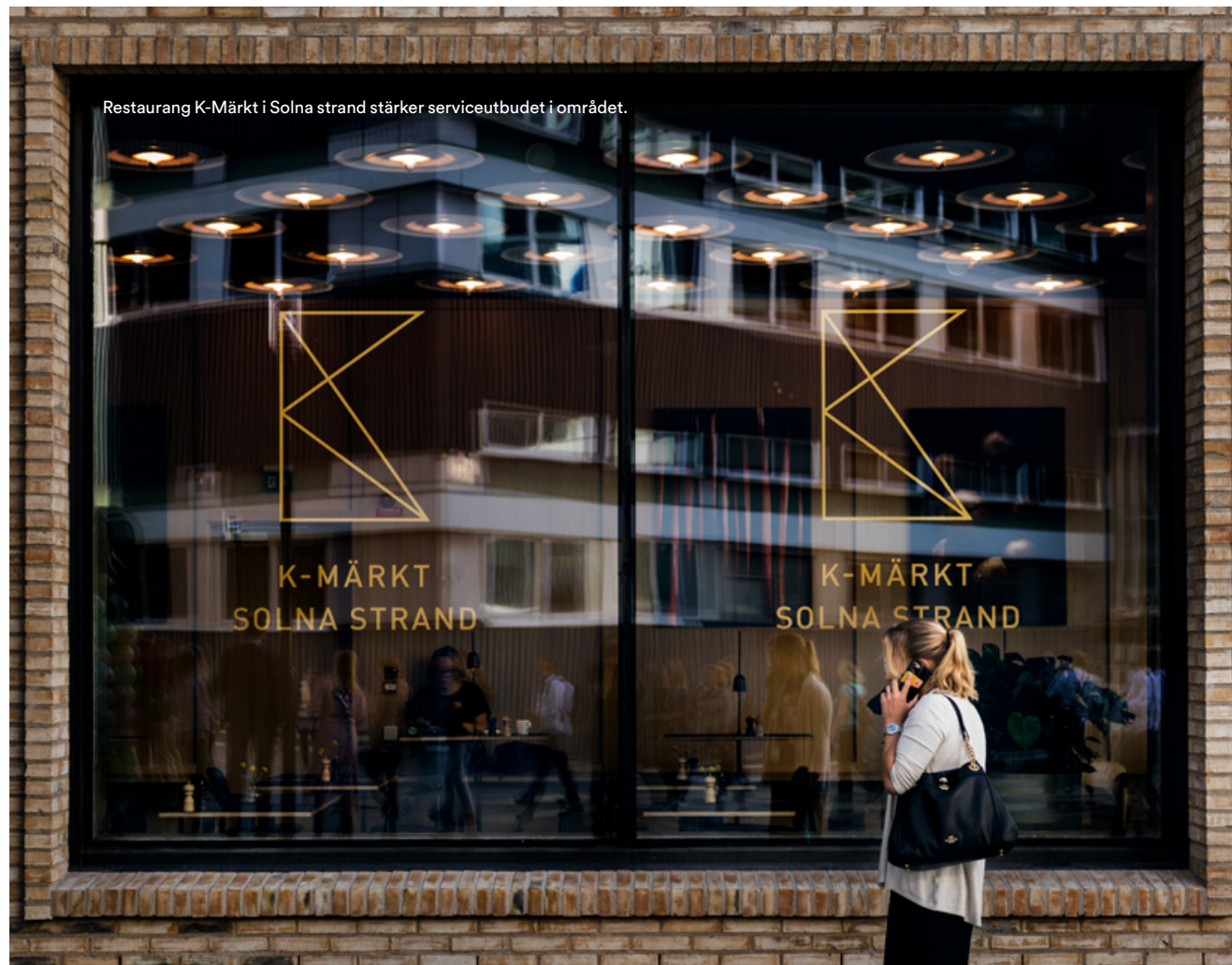
### Nytt arbetssätt ska öka kundinsikterna

Vårt långsiktiga mål är att ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet för de som söker lokaler i våra områden. Vi är måna om att fånga upp våra kunders behov, skapa en bra dialog och leverera enligt förväntningarna. Här är dialog med kunden en viktig nyckel till framgång.

De senaste åren har vi genomfört en större undersökning varje år, för att samla information om våra kunders uppfattning av företaget och vår service. I årets undersökning noterar vi generellt sett höga värden och vi har en stor andel ambassadörer. Tillgänglighet, bemötande, samarbete och support ses som styrkor och vi ser en möjlighet att stärka vår kommunikation.

Under 2019 utvecklade vi vårt kundinsiktsarbete genom att addera en enkät som syftar till att fånga upp nyinflyttade kunders återkoppling på de första stegen i vår relation. Det ger oss värdefull kunskap om upplevelsen av allt ifrån den första kontakten till lokalanpassning, samarbete och praktiska detaljer. ■

 Läs mer om hur vi utvecklar attraktiva arbets- och stadsmiljöer på [humlegarden.se](https://humlegarden.se)



Restaurang K-Märkt i Solna strand stärker serviceutbudet i området.



## Grow, Solna strand

Hösten 2019 påbörjades inflyttningen i Grow, Solna strands senaste tillskott. Här erbjuds kontorslokaler utöver det vanliga. Genom att kombinera omsorgsfullt gestaltade miljöer, mötesplatser samt service och tjänster som underlättar vardagen skapas en attraktiv plats. Grow har certifierats enligt Miljöbyggnad Guld. På taket finns solceller och fyra gröna takterrasser om totalt 600 kvadratmeter varav två även innehåller orangerier som kunderna kan nyttja. Det tillförs grönytor och ett utegym i ekbacken strax intill. Den som cykelpendlar kan se fram emot vad som kanske är Solnas finaste cykelparkering. Entrén till garaget sker genom en paviljong på innergården. Här finns cirka 320 cykelplatser och det erbjuds både möjlighet att ladda elcyklar och tillgång till ett "cykel-SPA" där man kan tvätta, meka och pumpa däcken.



Grow kännetecknas av noga utvalda material, såsom handgjort tegel som murats upp på plats. Arkitekter är Tham & Widegård.



# Fokus på hållbara medarbetare

Våra medarbetare är grunden för vår verksamhet och som arbetsgivare vill vi skapa de bästa möjliga förutsättningarna för att man ska trivas, prestera väl och utvecklas i sin roll. Alltid med värderingarna som utgångspunkt och med siktet inställt på att skapa engagemang och ett gott ledarskap.

## Starkt resultat i årets undersökning

Vårt långsiktiga mål är att ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna. Vi genomför en medarbetarundersökning varje år, med syfte att fånga medarbetarnas uppfattning om arbetssituation, förutsättningar, ledarskap och samarbete.

I undersökningen jämförs vi mot två riktvärden. I fastighetsbranschens benchmark deltar elva bolag och totalt cirka 4 700 respondenter. High Performer Benchmark utgörs av de tio procent bästa bolagen inom respektive index utifrån undersökningens kunddatabas. I årets resultat förbättrar vi oss inom flera områden. Vi överträffar Fastighetsbranschens benchmark inom alla index och närmar oss eller ligger i nivå med High Performer Benchmark på flera.

Två av våra viktigaste KPI:er är Ledarskapsindex, som i år är 82 (83) och Engagemangsindex, som uppgår till 84 (80). Tydliga roller och mandat är en av de parametrar som har stor inverkan på resultatet. Alla Humlegårdens ledare samlas regelbundet med syfte att skapa ett gemensamt synsätt kring ledarrollen och öka kunskapsutbytet. Under året har vi fokuserat på ansvarstagande – att tydliggöra ägarskap och mandat samt stärka självledarskapet.

Vi mäter även den psykosociala arbetsmiljön, där vi har fortsatt höga värden 80 (80), vilket visar att vi har hållbara och gynnsamma arbetssituationer. Detta är ett viktigt led i vår strävan mot att skapa hållbara medarbetare.

Humlegården deltar även i Nyckeltalsinstitutets årliga kartläggning av medarbetarnas villkor avseende arbetsvillkor, jämställdhet och hälsa. Det ger oss en objektiv överblick

över de nyckeltal som fångar medarbetarnas faktiska villkor och som är viktiga för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare. Resultatet från den senaste mätningen visar att vi ligger bland de främsta av deltagande företag och organisationer. En sammanvägning av dessa perspektiv ger oss en bra bild av hur våra medarbetare uppfattar arbetsplatsen och de förutsättningar som ges.

## Regelbundna uppföljningar och tydliga riktlinjer

Vi genomför minst ett individuellt medarbetarsamtal per år med alla anställda där vi följer upp mål, handlingsplaner och utvecklingsområden samt arbetsmiljö, hälsa och vår uppförandekod. Tillsammans utformas också en individuell utvecklingsplan som kan innehålla utbildningar, mentorskap och deltagande i nätverk eller projekt. Utöver kollektivavtal och pensionsförmåner, som omfattar alla anställda, erbjuder Humlegården individuell sjukvårdsförsäkring och förmåner i form av exempelvis friskvårdsbidrag och gemensamma aktiviteter såsom löpning med coach.

En viktig del i vårt arbete med att skapa en hälsosam och säker arbetsplats utgörs också av det lagstadgade arbetsmiljöarbetet, där det inom Humlegården finns en arbetsmiljökommitté som årligen genomför en skyddsround vid våra kontor i Stockholm och Solna för att säkerställa en god arbetsmiljö. Säkerhet är en central fråga även på byggarbetsplatser. Det finns säkerhetsmanualer och det anordnas utbildningar vid varje projekt. Vi ska alltid erbjuda en säker arbetsplats och har nolltolerans mot olyckor. Därför måste alla ta del av och följa våra regler för arbetarskydd. Vi har

även tydliga riktlinjer som omfattar de som besöker byggarbetsplatsen eller rör sig i området. Under året rapporterades inga arbetsplatsolyckor eller tillbud.

## Karaktärsdrag illustrerar förhållningssätt

I slutet av året introducerade vi Humlegårdens karaktärsdrag, vår nya värdegrund som ska förtydliga de förhållningssätt och drivkrafter som är viktiga för att nå fortsatt framgång. Ledorden är Dedikerade, Ansvarstagande, Modiga och Nyfikna. En gemensam nämnare för alla karaktärsdrag är att de är nödvändiga för att man ska kunna förhålla sig till en föränderlig värld på ett bra sätt, vilket är något vi vill stärka för att utveckla vår position. Karaktärsdragen är en del i Humlegårdens nya visionsplattform där vi även beskriver våra grundpelare, affärsidé och vision.

Ledarskapsindex



Engagemangsindex





### Vårt arbete för en jämställd miljö och hög etik

Humlegårdens uppförandekod, där även principerna i FN:s Global Compact ingår, tydliggör betydelsen av ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt vid både stora och små beslut. Tillsammans med en whistleblow-funktion, starka värderingar samt tydliga riktlinjer och policyer vill vi skapa en trygg, rättvis och hållbar kultur.

Vi ser en variation avseende exempelvis bakgrund, ålder och kön som en viktig tillgång i vårt arbete med att skapa de bästa förutsättningarna för våra kunder och en inspirerande och utvecklande bolagskultur. Vi vill spegla dagens samhälle och strävar efter mångfald bland våra medarbetare ifråga om etniskt ursprung, nationalitet, livsåskådning, sexuell läggning, könsidentitet, könsuttryck, ålder och funktionsnedsättning.

Inom Humlegården råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. Under året inkom inga anmälningar om oegentligheter, trakasserier eller diskriminering. Organisationen består till 62 procent av män och 38 procent av kvinnor och vi delar branschens utmaning i att nå en jämnare könsfördelning inom vissa yrkeskategorier, såsom fastighetstekniker. På ledningsnivå är majoriteten kvinnor, 13 av 20 chefer, varav företagsledningen består av fem kvinnor och tre män.

Utöver vår interna uppförandekod använder vi även branschorganisationen Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer. Till detta tillkommer ett antal kvalitets- och varukrav som är mer projektspecifika. Under året har vi infört en ny process för leverantörsuppföljning. Läs mer om denna på sidan 31. Att ha full kontroll över leverantörskedjan är svårt och tidskrävande men med vår nya systematik och struktur för uppföljning kommer vi att öka möjligheten till kontroll. Vi ser även en möjlighet att skapa djupare samarbeten med våra leverantörer, för att tillsammans bidra till en hållbar utveckling. Under året rapporterades inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot vare sig Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer. ■

Sjuk- och olycksfallsstatistik <sup>1)</sup>	2019	2018
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	3,7	3,9
Antal arbetsplatsolyckor	0	0
Antal tillbud	0	0

Medarbetare: rekryteringar och anställda <sup>2)</sup>	2019	2018
Antal rekryteringar	9	12
Tillsvidareanställda, medelantal	87	88
varav män	54	54
varav kvinnor	33	34

Medarbetare: åldersintervall och medelålder	2019	2018
0–30 år	5	4
31–40 år	21	21
41–50 år	38	35
51–60 år	29	24
61–	6	6
Medelålder kvinnor, år	44	45
Medelålder män, år	48	48
Medelålder totalt, år	47	47

<sup>1)</sup> Nyckeltalen är valda med hänsyn till verksamhetens karaktär, där sjukfrånvaro och olycksfallsstatistik bedöms vara de mest relevanta. Då verksamheten endast är baserad i Stockholms län har vi valt att inte rapportera statistik per region.

<sup>2)</sup> Under året har 9 rekryteringar genomförts, av dessa är 2 nyinstiftade roller och 7 avser ersättningsrekryteringar (varav 1 avser rekrytering för att ersätta pensionsavgång).



## Humlegården Labs

Ständig utveckling är en nyckelfaktor för att vi ska kunna säkerställa vår relevans även i framtiden. Vi tror på samverkan, där vi tar oss an utmaningar och löser frågor tillsammans. Under 2019 startades Humlegården Labs, ett internt forum som ska främja innovation och öka utbytet mellan alla kompetenser. Initiativet syftar till att hitta nya sätt att utveckla vår affär genom att djupdyka i frågor som rör vårt kunderbjudande eller vårt arbetssätt. Genom att arbeta tvärfunktionellt inom organisationen kan vi tillföra nya perspektiv på specifika frågor, samtidigt som vi också skapar engagemang och ökar förståelsen för varandras områden. Det tror vi leder till att både idéer och medarbetare växer och utvecklas. Varannan vecka arrangeras öppna forum där alla är välkomna att diskutera det aktuella temat, som modereras av vårt affärsutvecklingsteam.



# Våra områden

## Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva lägen. De flesta fastigheter ingår i ett större område då ett samlat fastighetsbestånd ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kunderbjudande. Vi verkar på platser som kännetecknas av attraktiva lägen med stor efterfrågan, starkt serviceutbud och en spännande framtid. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler.

## Närhet till spårbunden kollektivtrafik

Ytterligare en gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.

Stockholms  
bästa lägen







Skrävelberget Större 20, Birger Jarlgatan.

### Stockholm city

Humlegårdens fastighetsbestånd har sitt ursprung i city. Då bolaget påbörjade sin resa bestod portföljen främst av fastigheter i kvarteren runtom parken Humlegården, som också gav företaget dess namn. Fastigheterna i Stockholm city står idag för 44 procent av det totala marknadsvärdet. City innehar en särställning på kontorsmarknaden i Sverige med mycket stor efterfrågan och ett begränsat utbud.

Våra fastigheter i detta område återfinns på attraktiva adresser och många byggnader är välkända inslag i stadsbilden. Under året har vi tagit stora steg mot färdigställande av kontorsfastigheten Nybrogatan 17 på Östermalm, där inflyttningen påbörjas under tredje kvartalet 2020. Genom etableringen tillför vi högkvalitativa kontorslokaler i ett sällsynt bra läge. Vidare har vårt kluster vid Engelbrektsplan stärkts genom förvärvet av fastigheterna Landbyska verket 8 och 9, vilket också stärker vår position som en av de största ägarna av kontorsfastigheter i Stockholm city.



Bremen 2, Tegelluddsvägen, Gärdet.

### Gärdet

Under året förvärvades två fastigheter belägna på Tegelluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation. Humlegården har tidigare förvaltat fastigheterna under många år och har således stor kännedom om fastigheterna och närområdet. Det nya området innebär ett tillskott om cirka 60 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i förvaltningsportföljen.

Gärdet och Värtahamnen är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. På Gärdet möts kontor och bostäder i en stadsdel med goda kommunikationer och närhet till ett av stadens största grönområden. Strax intill växer Norra Djurgårdsstaden fram, ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden som beräknas stå klart omkring 2030. Här planeras omkring 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. En del utgörs av hamnområdet och de båda pirerna Värtahamnen och Frihamnen som nu omvandlas successivt till levande kvarter med en kombination av bostäder, kontor och service.



Kommande satsningen Norra Station, Hagastaden.

### Hagastaden

Där Stockholm och Solna möts återfinns ett av Stockholms mest expansiva områden, Hagastaden. Området kommer när det är färdigställt år 2030 att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder. I detta framtidsområde äger Humlegården två fastigheter i kvarteret Härden.

Humlegården deltar i ett unikt initiativ där 15 aktörer inom stadsutveckling samt Stockholms stad har utformat en gemensam vision för stråket längs med Norra Stationsgatan. Målet är att göra Norra Stationsgatan till en av Stockholms mest intressanta och tillgängliga platser med fokus på matupplevelser, kultur, levande stråk och ett kvalitativt serviceutbud.

Under året har vi påbörjat en restaurering och modernisering av fastigheten Härden 15, belägen där Norra Stationsgatan och Hälsingegatan möts. Satsningen har fått namnet Norra Station.



Stenhöga 2, Grow hotel, Solna strand.

### Solna strand

Solna strand är Humlegårdens största område sett till uthyrningsbar yta. Stadsdelen utgör Storstockholms fjärde största kontorsområde och Humlegården är den största privata fastighetsägaren. Solna strand har genomgått en stor utveckling de senaste åren, genom utökad service såsom Grow Hotel, flertalet nya restauranger och en satsning på stråken mellan husen.

Solna stad kännetecknas av ett aktivt näringsliv och har erhållit utmärkelsen Sveriges mest företagsvänliga kommun i Svenskt Näringslivs årliga ranking av företagsklimatet hela tolv år i rad. Under året har vi invigt den nya kontorsfastigheten Grow. Genom satsningen stärker vi stråket i stadsdelens norra delar och med ett spännande restaurangkoncept i entréplan och ett utegym strax intill skapas liv och rörelse från morgon till kväll.



Dykaren 10, Alströmergatan, Kungsholmen.

### Övriga områden

Humlegårdens innehav på Kungsholmen utgörs av den omsorgsfullt renoverade industrifastigheten Dykaren 10, samt den intilliggande hotellfastigheten Dykaren 33 på Alströmergatan.

I Slakthusområdet vid Globen äger Humlegården fastigheten Sandhagen 9 på Rökerigatan, belägen strax intill Tele2 Arena. Här utvecklas en helt ny stadsdel med både arbetsplatser och bostäder i det omfattande projektet Söderstaden.

I Hagalund pågår arbetet inför det omfattande stadsutvecklingsprojekt som inleds i samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen, Södra Hagalund. Humlegården är den största privata fastighetsägaren i detta område. ■



Sandhagen 9, Globen.



Gelbgjutaren 14 och 17, Hagalund.



# Våra fastigheter

Humlegården är en aktiv förvaltare, med fastigheter i attraktiva kontorslägen. Våra fastigheter och vårt kunderbjudande utvecklas kontinuerligt. Vi fokuserar på att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning. Vi vill även bidra till en levande stadsbild och har höga ambitioner avseende platsens tjänste- och serviceinnehåll.

## Förvaltning

### Aktiv förvaltning i attraktiva lägen

Humlegården äger och förvaltar 59 fastigheter, som alla är belägna inom en radie av fem kilometer från Stockholms city. Vi erbjuder moderna kontorslokaler i attraktiva lägen med goda framtidsutsikter. Dessa är belägna i Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Solna strand, Kungsholmen, Globen samt Hagalund. Beståndet utgörs av såväl äldre byggnader som nyproducerade fastigheter. Alla med närhet till service och kommunikationer.

Förvaltningen av våra fastigheter utförs av dedikerade husteam med bred kompetens. Övergripande frågor som berör flera fastigheter samordnas för att skapa en effektiv förvaltning och främja kompetensöverföring.

### Fastighetsbestånd per segment, 2019-12-31

	Förvaltning	Projekt <sup>1)</sup>	Totalt
Antal fastigheter	56	3	59
Yta, tkvm	528	30	559
Hyresvärde, mkr	1 644	93	1 737
Andel av hyresvärde, %	95	5	100
Marknadsvärde, mkr	30 942	3 596	34 538
Andel av marknadsvärde, %	90	10	100
Uthyrningsgrad, %	91	–	91

<sup>1)</sup> Avser projektklassade fastigheter (färdigställda och pågående projekt).



Synch advokatbyrås huvudkontor i fastigheten Skravelberget Större 20.



### En diversifierad kundportfölj

Humlegården har cirka 670 kunder varav de tio största står för 36 procent av det kontrakterade hyresvärdet per den 31 december 2019. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,4 år (4,0). Kontraktspportföljen består av en diversifierad och kreditvärdig kundbas. En spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster minskar risken för vakanser och hyresförluster. De tre största branscherna i vår kundbas baserat på andel av kontrakterat hyresvärde är Finans och försäkring, Juridik, ekonomi och teknik samt Offentlig verksamhet.

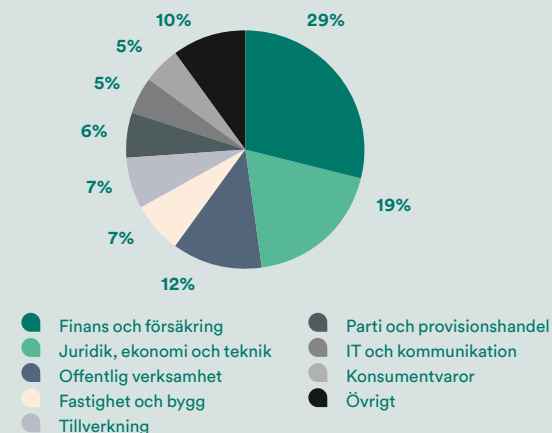
### Lyckade uthyrningar och omförhandlingar

Hyresvärdet uppgick vid årsskiftet till 1737 mkr (1 347). Hyresvärdet för nettouthyrningen uppgick till 7 mkr (24), sänkningen beror på en uppsägning från Skatteverket om cirka 20 000 kvadratmeter i Solna strand som gjordes precis före årsskiftet. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 26 procent (26) under året. Återuthyrningsgraden är hög och en central del i vår strategi är att arbeta för att behålla befintliga kunder och utveckla vårt erbjudande för att möta förändrade lokalbehov. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2019 uppgick till 91 procent (94). Sänkningen beror på några större avflyttningar under året där merparten av lokalerna är kontrakterade med nya hyresgäster, men där inflyttning sker först under 2020.

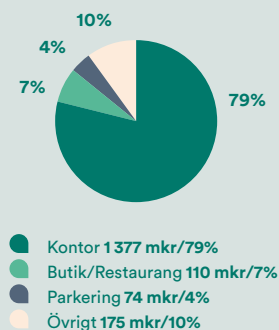
#### De tio största hyresgästerna 2019

- 1 Länsförsäkringar AB (publ)
- 2 Swedbank AB
- 3 Arbetsförmedlingen
- 4 Cepheid AB
- 5 Skatteverket
- 6 Maquet Critical Care AB
- 7 Nordnet Bank AB
- 8 Hannes Snellman Advokatbyrå AB
- 9 Elgiganten AB
- 10 Advokatfirman Cederquist KB

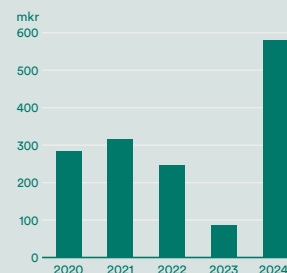
#### Branscher (kontrakterat hyresvärde)



#### Hyresvärde per lokaltyp



#### Förfallostruktur<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Exklusive parkering

#### Uthyrningsgrad



### Hållbar förvaltning

Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi större möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan. Allt ifrån arkitektur, materialval, energikällor och energianvändning till avfallshantering och transporter. Även arbetsmiljön för såväl kunder som medarbetare och leverantörer är viktiga områden.

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala till år 2045. Vår klimatpåverkan kommer från bland annat transporter, materialförbrukning och energianvändning. Vi arbetar kontinuerligt för att minska våra utsläpp av växthusgaser. 2019 har växthusgasutsläppen minskat med 16 procent jämfört med föregående år.

### Större del förnybar energi genom solcellsanläggningar

Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår energianvändning och därmed vår klimatpåverkan ytterligare. Eftersom energikostnader utgör en stor del av våra totala driftskostnader medför minskad energianvändning en direkt positiv påverkan på vår lönsamhet. En del av vårt långsiktiga arbete kring energi består av att tillföra mer förnybar energi till energimixen. Vi köper endast ursprungsmärkt förnybar el från vattenkraft idag och har som ambition att öka mängden solcellsanläggningar på våra fastigheter. Därför har vi under året byggt nya solcellsanläggningar på två fastigheter i Solna strand, Grow kontor och det intilliggande parkeringshuset.

Vår långsiktiga målsättning är att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030. Vi har definierat tydliga mål avseende energianvändning för uppvärmning och fastighetsel i varje fastighet. Det övergripande målet för 2019 var att minska energianvändningen för uppvärmning per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 2 procent jämfört med föregående år. Detta har uppnåtts då energianvändningen för uppvärmning minskade med 3,3 procent jämfört med 2018.

### Forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi

När vi bygger nya fastigheter eller utvecklar befintliga, 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. Resursslöseriet vid lokalanpassningar och bygg- och rivningsavfall vid större projekt är en av branschens största utmaningar. Återvinningen har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel av avfallet idag kan användas till energiutvinning, istället för att gå till deponi. Men faktum är att det genererats cirka 10 miljoner ton avfall årligen från bygg- och anläggningssektorn i Sverige under den senaste tioårsperioden.<sup>1)</sup> Bygg- och fastighetssektorn står för sammanlagt 31 procent av allt avfall som genereras i Sverige.<sup>2)</sup>

Återbruk är ett sätt att minska avfallsmängderna och vi har under året börjat testa att sälja material som tidigare hade gått som avfall vid rivning. Försäljningen har gått över förväntan. Även om det inte är okomplicerat att minska mängden avfall och öka återbruksmängden är vi övertygade om att vi kommer kunna utveckla och förbättra detta arbete i framtida projekt.

För att höja kunskapen i organisationen, och flytta fram positionerna för ett cirkulärt angreppssätt vid lokalanpassningar, kommer vi att delta i det Vinnova-finansierade projektet "Circularity metrics in business KPI:s (CIRinK)", som genomförs tillsammans med RISE (Research Institutes of Sweden), IVL Svenska Miljöinstitutet AB och Kinnarps AB. Projektet syftar till att utveckla cirkulära indikatorer och testa dem i verkligheten på cirkulära affärsmodeller och produkter. På så vis utvecklas vetenskapligt validerade indikatorer som kan bidra i övergången till ett mer cirkulärt förhållningssätt.

<sup>1)</sup> [www.naturvardsverket.se](http://www.naturvardsverket.se)

<sup>2)</sup> [www.boverket.se](http://www.boverket.se)



### Fokus på eldrivna servicefordon och laddstationer

För att minska vår klimatpåverkan ytterligare har vi under året minskat antalet servicebilar och samtidigt ersatt dem med 100 procent eldrivna fordon. Dessa laddas med el från förnybar vattenkraft.

Att erbjuda våra kunder laddstationer för elbilar är en viktig del av vår service. Vi har nu 185 laddstationer installerade, som förser nästan 400 parkeringsplatser med laddningsmöjligheter. Installationerna fortsätter även under 2020.

### Långsiktig förvaltning genom miljöcertifiering

Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla förvaltningsfastigheter. Målsättningen för nyproducerade fastigheter är att vi alltid ska eftersträva högsta möjliga miljöklass. Detta för att möta kundens och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning.

Fastigheterna i förvaltningsbeståndet certifieras enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen. Certifieringen påverkar både fastighet och kunder då förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan handla om installation av rörelsestyrda belysningsystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av miljörum, cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten.

För Humlegården innebär certifiering av de befintliga fastigheterna startskottet för ett kontinuerligt förbättringsarbete avseende drift och förvaltning där ambitionen för hållbarhetsarbetet höjs steg för steg. Under 2019 certifierades fem fastigheter, varav samtliga uppnådde Very Good. Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först i samband med färdigställande. ■

 Läs mer om vårt arbete med miljöcertifieringar på [www.humlegarden.se](http://www.humlegarden.se)



Blasieholmen 55 är certifierad enligt BREEAM In-Use.

### Energi- och avfallsstatistik

	2019	2018
Energiprestanda fjärrvärme, kWh/kvm <sup>1)</sup>	70	73
Energiprestanda fastighetsel, kWh/kvm <sup>1)</sup>	29	29
Energiprestanda fjärrkyla, kWh/kvm <sup>1)</sup>	17	23
Energiprestanda totalt, kWh/kvm <sup>1)</sup>	116	124
Energiprestanda totalt, MWh <sup>1)</sup>	52 410	55 117
Vattenanvändning, kbm/kvm <sup>1)</sup>	0,35	0,37
Vattenanvändning totalt, Kbm	160 591	160 801
Växthusgasutsläpp (energi), CO <sub>2</sub> e ton <sup>1)</sup>	910	1196
Växthusgasutsläpp (energi), kg CO <sub>2</sub> e/kvm <sup>1)</sup>	2,5	3,3
Återvunnet avfall, ton	1 068	1 025
Avfall till energiutvinning, ton	623	603
Avfall till deponi, ton	1	6

<sup>1)</sup> Baseras på 39 fastigheter och 87 procent av total LOA. Avser fastigheter som varit i Humlegårdens ägo i två kalenderår och där förbrukningsstatistik finns för motsvarande år. 2018 års värden är justerade från föregående år för jämförbarhet med 2019 års siffror.

### Totalt växthusgasutsläpp (ton CO<sub>2</sub>e)

Scope 1	2019	2018
Förbränning av fossila bränslen	0,3	13,8
Tjänsteresor med servicebilar och förmånsbilar	3,9	25,4
Köldmedier <sup>2)</sup>	0,0	0,0
Scope 2	2019	2018
Fjärrvärme <sup>3)</sup>	667,6	899,9
Fjärrkyla <sup>3)</sup>	11,9	47,4
EJ <sup>3)</sup>	0,0	0,0
Scope 3	2019	2018
Flygresor <sup>4)</sup>	127,6	6,2
Produktion och transport av bränsle	230,6	249,4
<b>Summa växthusgasutsläpp</b>	<b>1041,8</b>	<b>1242,1</b>

<sup>2)</sup> Avser 2018 års utsläpp då köldmedier rapporteras med ett års förskjutning.

<sup>3)</sup> Avser energiomvandlingen i produktionen. Övriga utsläpp som hör till produktionen redovisas i Scope 3 under "Produktion och transport av bränsle". 2018 års värden är justerade från föregående år för jämförbarhet med 2019 års siffror.

<sup>4)</sup> Samtliga flygresor under 2019 är klimatkompenserade.



## Hållbar leverantörskedja

Humlegårdens långsiktiga mål är att vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners. En central del är vårt ansvarstagande i leverantörskedjan. Under året påbörjades ett arbete för att utveckla vår struktur och systematik för kravställande och uppföljning, med målet att skapa en mer hållbar leverantörskedja.

### En process i flera steg

I det första steget får potentiella leverantörer en digital enkät med hållbarhetsrelaterade frågor. I enkäten finns en inbyggd riskvärderingsmodell som gör att vi även genomför en första riskklassificering av våra leverantörer. Beroende på den aktuella risknivån samt vilken typ av risk som avses rekommenderas därefter åtgärder inför vidare dialog med leverantören. Utifrån detta underlag kan vi sedan genomföra riktade revisioner. Under 2019 har vi testat systematiken vid upphandling av ramavtal inom förvaltningen. Vi har även använt systemet i upphandlingarna i samband med ett större ombyggnadsprojekt.

### God styrning utvecklar verksamheten

– Vi är övertygade om att strategiska och långsiktiga relationer med samarbetspartners och en väl fungerande styrning och kontroll skapar förutsättningar för att uppnå en bättre utveckling av verksamheten, i flera dimensioner. Att implementera en fungerande systematik och struktur för leverantörsuppföljning i en hel organisation tar tid. Det är ett viktigt arbete vi påbörjat och något som också är glädjande är att leverantörerna välkomnar vårt initiativ, säger Mattias Svensson, Chef för hållbar utveckling.



## Projekt

### Förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten

Humlegården utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter. Vid årsskiftet uppgick projektvolymen till 2 050 mkr. Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade. En gemensam nämnare för våra pågående projekt är att satsningarna präglas av vårt fokus på långsiktighet. Vi stärker kvarteren genom tillskott av service samt en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken.

### Högsta möjliga miljöklass

Vi har höga ambitioner avseende miljöcertifiering vid både nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Fastigheterna certifieras i regel i samband med färdigställandet. Målsättning är att alla våra nyproducerade fastigheter ska miljöcertifieras enligt högsta möjliga miljöklass. Humlegården arbetar med både BREEAM och Miljöbyggnad.



Nybyggda kontorsfastigheten Grow, Stenhöga 4 i Solna strand.

### Färdigställda och pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade kontrakt, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat 2019-12-31, mkr
Stenhöga 4	Solna strand	Kontor	Q4 2019	97	81	1 025	975
Riddaren 18	City	Kontor	Q3 2020	87	42	504	362
Härden 15	Hagastaden	Kontor	Q4 2021	0	72	520	53
<b>Summa</b>					<b>196</b>	<b>2 050</b>	<b>1 390</b>



## Färdigställda projekt



### Stenhöga 4, Grow Kontor, Solna strand

I augusti 2019 påbörjades inflyttningen i kontorsfastigheten Grow i Solna strand. Fastigheten är fullt uthyrd och bland hyresgästerna återfinns Arbetsförmedlingens huvudkontor, restaurang K-Märkt, Key Solutions och UMA Workspace. Genom innovativa planlösningar, stora ljusinsläpp, utblickar åt flera håll och gröna takterrasser skapas en trivsamt miljö. Humlegården utvecklar även ytorna mellan byggnaderna och skapar gröna ytor, trevliga stråk, utegym och mötesplatser. Omsorg om detaljerna och satsningen på gedigna material bidrar till en hållbar, attraktiv och funktionell miljö.

- Uthyrningsbar yta: Cirka 27 000 kvm.
- Inflyttning: Q3-Q4 2019.
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad, nivå Guld.
- Arkitekt: Tham & Videgård.

## Pågående projekt



### Riddaren 18, Nybrogatan 17, Stockholm

I ett av Stockholms bästa lägen pågår uppförandet av en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria. Här är ambitionen hög avseende såväl material som atmosfär och fastigheten erbjuder en takterrass, genomtänkta planlösningar, tidlösa material och generösa ljusinsläpp. En del av de kommersiella lokalerna utgörs av en restaurang i Astorias entréplan, där stjärnkrögaren Björn Frantzén kommer att etablera ett brasseri.

- Uthyrningsbar yta: Cirka 6 000 kvm.
- Inflyttning: Q3 2020.
- Miljöcertifiering: BREEAM-SE, nivå Excellent.
- Arkitekt: 3XN.



### Härden 15, Norra Station, Stockholm

I samband med att Arbetsförmedlingen flyttade till nya lokaler i Grow Kontor under 2019 påbörjades ett arbete där Humlegården gör ett större omtag och conceptualisering av fastigheten Härden 15. Målsättningen är att skapa ett attraktivt, modernt kontorserbjudande i det framväxande Hagastaden. Satsningen har fått namnet Norra Station som återknyter till läget längs med Norra Stationsgatan och tanken om att platsen i framtiden ska bli en destination där mötet mellan människor står i centrum. Precis som Norra Station en gång var en knutpunkt vill vi skapa en ny nod i kvarteret.

- Uthyrningsbar yta: Cirka 21 500 kvm.
- Inflyttning: Q4 2021.
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good.
- Arkitekt: BSK Arkitekter och Henning Larsen Architects.

## Kommande/möjliga projekt



### Stenhöga 1, Origo, Solna

Humlegården har under cirka tio års tid arbetat aktivt med att utveckla, förtäta och modernisera kvarteret Stenhöga från att mestadels innehålla lätt industri, till att bli ett modernt och urbant kontorsområde. Nästa steg utgörs av kvarteret Origo som ska länka samman samtliga byggnader i området och skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser. Origo består av tre huskroppar som byggs i etapper och delvis ersätter den gamla industribyggnaden Stora Blå.

- Uthyrningsbar yta: Cirka 50 000 kvm.
- Inflyttning: Från 2022.
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad, nivå Guld.
- Arkitekt: White Arkitekter.



### Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i det som idag kallas Hagalunds arbetsplatsområde och äger här omkring 84 procent av fastigheterna, baserat på BTA (bruttoarea). Innehavet omfattar 26 fastigheter, till ett värde motsvarande 3 procent av Humlegårdens totala marknadsvärde. I samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen Södra Hagalund, som är en del av utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen från Odenplan till Arenastaden, kommer stadsdelen att genomgå en omfattande utveckling. Här har Solna stad tagit initiativ till en satsning som ska skapa tusentals bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner.

Under våren 2019 träffades en principöverenskommelse mellan Humlegården och Solna stad, vilket var startskottet för arbetet med den första detaljplanen i området. Utvecklingen i området sker etappvis och kommer att sträcka sig över en lång period.

### Sjöstadshöjden, Hammarby sjöstad, Stockholm

Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad, som sammanlagt omfattar cirka 46 000 kvadratmeter BTA (bruttoarea). Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är en del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, belägen på den södra sidan om Hammarbyvägen. Etableringen i Hammarby sjöstad innebär att kunderbjudandet breddas med ett helt nytt område. Sjöstadshöjden blir en ny hubb för arbetsplatser söder om innerstaden.

Genom Sjöstadshöjden vill Stockholms stad binda samman Hammarbyhöjden-Björkhagen och Hammarby sjöstad. Ambitionen är att utveckla Hammarbyvägen till ett urbant stråk och i hela området planeras för cirka 400 lägenheter och 55 000 kvadratmeter kontor. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i två år och möjlig byggstart för projektet är 2023.

Kommunikationerna i närområdet kommer att stärkas ytterligare i samband med utbyggnaden av tunnelbanan. Genom förlängningen av Blå linje mot Nacka etableras en ny hållplats, Hammarby Kanal, med en uppgång vid Luma-parken. Vid Gullmarsplan, den tredje största bytespunkten i Stockholm, byggs en ny plattform under den befintliga, med en uppgång vid intilliggande Mårtensdal.

### Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

Stockholms stad har föreslagit en markanvisning i Hagastaden till Humlegården. Kvarteret Ribosomen kommer att innehålla cirka 100 bostäder, samt inslag av kommersiella ytor, och påverkar den detaljplan för Östra Hagastaden som påbörjades under våren 2019. Detaljplanearbetet beräknas pågå till 2021 och inflyttning sker preliminärt under 2024. ■



## Förändring av fastighetsvärdet

### Värdeförändring

Marknadsvärdet per 31 december 2019 uppgick till 34 538 mkr (24 818). Fastighetsbeståndet har värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,2 procent (4,4), vilket är en sänkning mot föregående årsskifte med 0,2 procentenheter. Under 2019 förvärvades fastigheter för 5 716 mkr (71). Inga försäljningar har gjorts under året. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 800 mkr (740). Den orealiserade värdeförändringen för helåret uppgick till 3 205 mkr (1 957), vilket är en ökning med 13 procent (9). Kassafödestillväxt och projektvinster står för 77 procent av värdeförändringen medan 23 procent kommer av sänkta direktavkastningskrav.

### Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 800 mkr (740) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, cirka 64 procent, avser färdigställt projekt Stenhöga 4 (Grow Kontor) i Solna strand samt pågående projekt Riddaren 18 (Nybrogatan 17) i Stockholm city. Läs mer under Projekt, sidorna 32–34.

### Transaktioner

En viktig del i Humlegårdens förvävsstrategi bygger på att utveckla potentialen i befintliga kluster. I syfte att stärka vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter och kommunikationslägen ser Humlegården även med intresse på nya områden i Storstockholm. Det kan både röra sig om platser som är väletablerade redan idag eller där vi ser utvecklingsmöjligheter.

### Förvärv

Den 18 december förvärvade Humlegården fastigheterna Landbyska verket 8 och Landbyska verket 9 vid Engelbrektsplan i Stockholm city från Midroc. Genom förvärvet av cirka 12 000 kvadratmeter kontorsyta stärker Humlegården sin position i området kring Engelbrektsplan, där bolaget sedan tidigare äger två fastigheter.

Den 1 november tillträdde Humlegården fastigheterna Bremen 2 och Bremen 4 på Gärdet som förvärvats från Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Sak. Humlegården har tidigare förvaltat fastigheterna på uppdrag av de tidigare ägarna. Genom förvärvet har Humlegården adderat ett nytt område om cirka 60 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i förvaltningsportföljen.

Humlegården har även förvärvat hotellfastigheten Dykaren 33 på Kungsholmen från Connect Hotel, som tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Tillträde skedde 1 september och fastigheten blir ett komplement till förvaltningsportföljen. Humlegården äger sedan tidigare grannfastigheten Dykaren 10 vilket gör att vi stärker närvaron i området.

Det har gjorts ett mindre markförvärv från Sundbybergs stad, denna mark kommer att regleras in i befintlig fastighet Stenhöga 2. ■

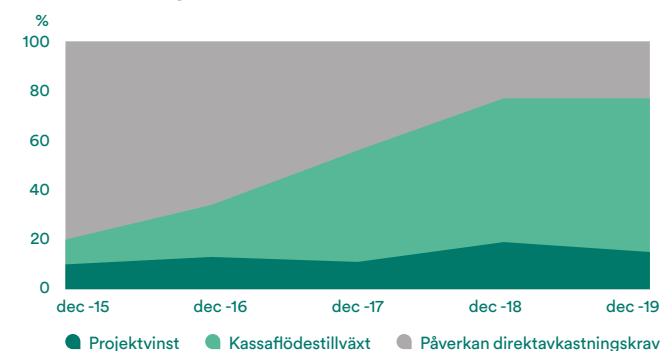
### Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2018-12-31	24 818
+ Förvärv	5 716
+ Investeringar i egna fastigheter	800
– Försäljningar	0
+/- Orealiserade värdeförändringar	3 205
<b>Marknadsvärde 2019-12-31</b>	<b>34 538</b>

### Fastighetsförvärv 2019

Fastighet	Område	Användning	Uthyrbar area, kvm	Tillträde
Bremen 2	Gärdet	Kontor	36 276	nov-19
Bremen 4	Gärdet	Kontor	20 661	nov-19
Dykaren 33	Kungsholmen	Hotell	2 421	sep-19
Landbyska verket 8	City	Kontor	10 381	dec-19
Landbyska verket 9	City	Kontor	1 582	dec-19
Sundbyberg 2:4 (del av)	Solna strand	Mark	0	apr-19

### Värdeförändring



# Finansiering

I mars erhöll Humlegården en rating från Moody's med det starka betyget Baa2, stable outlook. Ratingen bygger på bolagets högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal. Hållbar finansiering är en viktig hörnsten och vi strävar efter att all vår finansiering ska vara grön senast 2021. Vid årsskiftet uppgick andelen grön finansiering till 70 procent.

## Kreditmarknaden 2019

Kreditmarknaden var stark under året, med stor efterfrågan på Humlegårdens företagsobligationer, vilket till stor del drevs av starka inflöden till räntefonder. Hållbarhet (Environmental, Social and Governance) blev allt viktigare. Under hela 2019 har inflödena till hållbarhetsfonder ökat markant i såväl Sverige som Europa och USA.

Kreditmarginalerna överlag har sjunkit relativt kraftigt medan marknadsräntorna ökat något under senhösten från en historiskt låg nivå.

Den rörliga räntan per 31 december 2019, Stibor 3 månader, uppgick till 0,15 procent, vilket är en ökning med 0,3 procentenheter sedan föregående årsskifte. Den 5-åriga swapräntan uppgick till 0,38 procent, vilket är en sänkning med cirka 0,1 procentenheter sedan föregående årsskifte. Prissättningen på marknaden indikerar att inga större förändringar kommer att ske under de närmaste åren.

## Rating

I mars erhöll Humlegården en investment grade rating från Moodys med betyget Baa2, stable outlook. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal. Det förbättrar tillgången till finansiering och sänker upplåningskostnaden.

## Ägarsupport

I december ingick Humlegården och merparten av ägarna ett avtal om teckningsåtagande avseende företagscertifikat om 1,6 mdkr. De deltagande ägarbolagen innehar tillsammans en ägarandel om cirka 67 procent. Det innebär att andelen lånelöften utökas och förbättrar Humlegårdens finansiella position och kreditvärdighet ytterligare.





## Finansieringsstrategi

Humlegårdens kreditvärdighet bör vara minst ”investment grade”, dels för att kunna säkerställa finansieringsbehoven och minimera upplåningskostnaderna, men också för att återspegla ägarnas krav på aktsamhet om risk. Hållbar finansiering är också en viktig hörnsten. Den finansiella strategin och de finansiella nyckeltalen tar därför utgångspunkt i Humlegårdens kreditvärdighet.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnader är Humlegårdens största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms genom en avvägning mellan kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet. Den externa upplåningen sker på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatprogram, eller i bank.

En kombination av låg andel säkerställd finansiering (14 procent), stor volym utnyttjade pantbrev (46 procent) och hög andel obelånade fastigheter (67 procent), skapar en god finansiell flexibilitet. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar vi aktivt med att vidga finansieringsbasen via flera finansieringskällor, jämnt spridda låneförfall och att i god tid säkerställa kommande finansiering. Hållbar finansiering innebär också en större investerarbas, vilket minskar refinansieringsrisken.

Humlegårdens målsättning är att all finansiering ska vara grön senast 2021. Det uppnås genom att emittera gröna obligationer eller gröna lån för att finansiera olika projekt med högt ställda miljökrav. Vid årsskiftet bestod koncernens skulder till 70 procent av grön finansiering.

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker, såsom exempelvis refinansieringsrisk och ränterisk. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy (se tabell)

## Finanspolicy

Finansiella risker och mål	Policy	2019-12-31	2018-12-31
<b>Mål</b>			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	41	34
Skuldkvot, ggr	ej varaktigt över 13,0	11,5	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	6,4	4,8
<b>Finansieringsrisk</b>			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	4,1	4,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35	10	2
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	136	135
<b>Ränterisk</b>			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,0	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	48	49
<b>Kreditrisk</b>			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

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.

## Stark ägarkoppling till länsförsäkringsgruppen

I bank- och kapitalmarknadsfinansiering 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.

## Kapitalstruktur och räntebärande skulder

### Bankfinansiering

Under året har Humlegården refinansierat banklån motsvarande 3 293 mkr och tagit upp nya lån för 2 168 mkr.

Bolagets långgivare är Danske Bank/Realkredit, Svenska Handelsbanken, SEB och Swedbank. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgick till 14 procent av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgick till 9 281 mkr, varav 4 287 mkr är outnyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 67 procent av det totala fastighetsvärdet eller 71 procent av total lokalarea. Aktiepant lämnas inte som säkerhet.

### Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering har Humlegården ett företagscertifikatsprogram om 4 000 mkr. Utestående företagscertifikat var per årsskiftet 1 994 mkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Outnyttjade tillgängliga kreditlöften uppgick vid årsskiftet till 4 100 mkr.

### Obligationsprogram och hållbar finansiering

Under 2019 emitterade bolaget gröna obligationer om 3 600 mkr under Humlegårdens MTN-program med en ram om 7 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 6 150 mkr, där samtliga obligationer var gröna. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, en marknadsplats för hållbara obligationer. ■

### Ränteförfallostruktur, per 2019-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	6 928	48
År 2	–	–
År 3	–	–
År 4	499	4
År 5 eller senare	6 889	48
<b>Totalt</b>	<b>14 316</b>	<b>100</b>

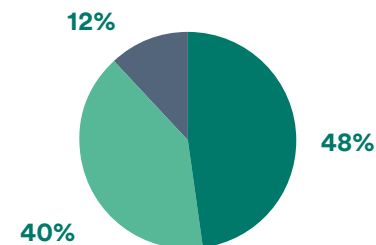
### Låneförfallostruktur, per 2019-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 994	14
År 1	1 393	10
År 2	1 095	8
År 3	2 398	17
År 4	1 774	12
År 5 eller senare	5 662	39
<b>Totalt</b>	<b>14 316</b>	<b>100</b>

### Utestående obligationer

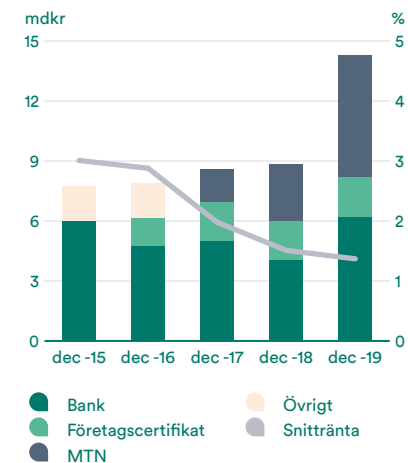
Nr	Volym, mkr	Förfall	Fast ränta	Kreditmarginal	Typ
MTN 101	1 050	2022-06-22		1,35	Grön obligation
MTN 102	200	2022-06-22	1,50	1,35	Grön obligation
MTN 104	400	2021-05-28		0,93	Grön obligation
MTN 105	700	2021-05-28	1,04	0,93	Grön obligation
MTN 106	200	2020-11-27		0,75	Grön obligation
MTN 107	450	2023-06-27		1,20	Grön obligation
MTN 108	500	2026-10-07		1,48	Grön obligation
MTN 109	1 100	2024-10-07		1,08	Grön obligation
MTN 110	400	2024-10-07	1,00	1,08	Grön obligation
MTN 111	650	2022-12-12		0,63	Grön obligation
MTN 112	500	2022-01-11		0,44	Grön obligation
<b>Summa</b>	<b>6 150</b>				

### Kapitalstruktur per 2019-12-31



- Eget kapital 16 913 mkr/48%
- Räntebärande skulder 14 316 mkr/40%
- Övriga skulder 4 152 mkr/12%

### Lånevolym och genomsnittsränta





# Humlegårdens gröna finansiering

I samband med att Humlegården 2016 blev en koncern från att tidigare varit tre fristående koncerner, skapades en finansförvaltning där en viktig uppgift var att diversifiera finansieringen. Företagscertifikat och obligationsmarknaden blev nya alternativa finansieringskällor. Hållbarhet är en grundpelare för bolaget och målet är att all finansiering ska vara grön senast år 2021. Vid årsskiftet 2019/2020 var samtliga Humlegårdens utestående obligationer gröna och cirka fyra femtedelar av koncernens banklån. Företagscertifikaten är ännu inte gröna. Detta innebär att andelen grön finansiering vid årsskiftet uppgick till 70 procent.

Mikael Andersson är Finanschef på Humlegården sedan 2017 och har lång erfarenhet av att arbeta med grön finansiering och ser bara fördelar:

– Vi närmar oss vårt mål om 100 procents grön finansiering. Förutom att det är en bra affär för Humlegården, skapar vi hållbara och attraktiva kontor för våra kunder. Dessutom bidrar vi till omställningen mot ett mer hållbart samhälle.

## Hållbarhetsarbetet genomsyrar allt

Den gröna obligationen är en garant för investerare och kunder att Humlegårdens fastigheter och projekt håller hög standard avseende hållbarhet och att organisationen jobbar långsiktigt och strukturerat med hållbarhetsfrågorna.

– Idag samarbetar vi kring hållbarhetsfrågorna på alla nivåer i företaget i större utsträckning än tidigare. Hållbarhetsarbetet har påverkat våra interna processer och har verkligen växt in i verksamhetens vardag.

Gröna obligationer kräver miljöcertifierade fastigheter och certifieringen leder till lägre risknivåer för fastigheten, vilket gör investeringen mer attraktiv. Det yttrar sig bland annat i en stark efterfrågan på gröna obligationer på kreditmarknaden. – Grön finansiering kommer snart att vara en hygienfaktor i fastighetsbranschen. Både investerare och kunder kommer att välja gröna obligationer respektive fastigheter framför icke-gröna alternativ. För Humlegården innebär de miljökrav som är förknippade med certifieringen en lägre risknivå i fastigheten, lägre finansierings- och driftskostnader och därmed starkare kassaflöden. Alla dessa effekter bidrar till en högre värdering av fastigheterna och Humlegården som bolag.

– Men det handlar förstås inte bara om pengar, utan om nöjda kunder och framför allt vilket klimatavtryck Humlegården vill lämna för eftervärlden, avslutar Mikael.



## Vad är en grön obligation?

En grön obligation är en obligation där kapitalet öronmärks åt miljö- eller klimatprojekt samt fastigheter med hög miljöprofil. Vilka projekt som kan vara aktuella beskrivs i bolagets ramverk som granskas av tredje part. Utgivaren, i det här fallet Humlegården, förbinder sig att årligen rapportera miljö- eller klimatnyttan av projekten i en så kallad Investerarrapport.

Mikael Andersson, Finanschef

# Innehåll

## Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

- 41 Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition
- 44 Risker och riskhantering
- 48 Resultaträkning och rapport över totalresultatet  
– *koncern*
- 49 Balansräkning  
– *koncern*
- 50 Förändringar i eget kapital  
– *koncern*
- 51 Kassaflödesanalys  
– *koncern*
- 52 Resultaträkning och rapport över totalresultatet  
– *moderbolag*
- 53 Balansräkning  
– *moderbolag*
- 54 Förändringar i eget kapital  
– *moderbolag*
- 55 Kassaflödesanalys  
– *moderbolag*

## Noter

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

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Humlegården Fastigheter AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019.

## Om Humlegården

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

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Antal fastigheter vid årskiftet uppgick till 59 (54).

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som direkt eller indirekt äger 69 dotterbolag. Moderbolagets verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och under året till Länsförsäkringar. Förvaltningstjänsterna gentemot Länsförsäkringar upphör i samband med tillträdet av fastigheterna Bremen 2 och 4. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

## Våra områden och fastigheter

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. De flesta fastigheterna ingår i större områden då ett samlat fastighetsbestånd ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kunderbjudande. Vi verkar på platser som kännetecknas av attraktiva lägen med stor efterfrågan, starkt

serviceutbud och en spännande framtid. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler. Ytterligare en gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.

Våra fastigheter är belägna i Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Globen, Solna strand och Hagalund.

## Projekt

Humlegården utvecklar sitt fastighetsbestånd kontinuerligt genom nybyggnationer och ombyggnationer av befintliga fastigheter. Under året färdigställdes Stenhöga 4, Grow kontor i Solna strand. Fastigheten är fullt uthyrd och bland hyresgästerna finns bland annat Arbetsförmedlingens huvudkontor.

Pågående projekt är nybyggnation av kontorshuset Riddaren 18 på Nybrogatan i Stockholm samt ombyggnation av fastigheten Härden 15 i Hagastaden i Stockholm.

Kommande och möjliga projekt är utveckling av kvarteret Origo i Solna strand som består av nybyggnation av kontorsbyggnader i flera etapper. Ett annat projekt är området Södra Hagalund i Solna där Humlegården äger en stor del av det aktuella området. Under året träffades en principöverenskommelse med Solna stad avseende den första detaljplanen i området.

Humlegården erhöll också två markanvisningar i det nya området Sjöstadshöjden i anslutning till Hammarby sjöstad samt en ytterligare markanvisning i Hagastaden.

## Hållbarhet

Hållbar utveckling har blivit en alltmer kritisk framgångsfaktor för näringslivet och vi behöver bidra till en hållbar utveckling precis som alla andra i samhället. Vi ser att vi behöver göra satsningar för att vara resurseffektiva, klimat-smarta och innovativa.

Dessa insikter tillsammans med våra långsiktiga mål har lagt grunden till Humlegårdens hållbarhetsstrategi. Strategin består av fyra fokusområden (Samarbeten, Fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare) och vi har högt ställda ambitioner inom respektive område. Humlegårdens hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grunprinciper som ska genomsyra allt vårt hållbarhetsarbete oavsett fokusområde. Dessa grundprinciper är; ”Skapa förutsättningar”, ”Begränsa påverkan” och ”Driva utvecklingen”.

Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 13–15, 17, 21–23, 29–31, 46–47 samt 84–87 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen. Rapporteringen utgör också vår rapportering enligt FN:s Global Compact.



## Kommentarer till resultaträkningen

### Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 11 procent och uppgick till 1 354,5 mkr (1 216,5). Fastighetskostnaderna uppgick till 339,8 mkr (316,0). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 014,7 mkr (900,5) motsvarande 13 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyresnivåer vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74). I samband med övergången till den nya redovisningsstandarden IFRS 16 Leasingavtal redovisas hela tomträttsavgälden numera som en finansiell kostnad och inte i driftöverskottet som det är gjort i tidigare perioder.

### Central administration

Kostnaderna för central administration ökade något och uppgick till 40,7 mkr (38,9).

Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster för två fastigheter som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB. I samband med förvärvet av fastigheterna Bremen 2 och Bremen 4 från Länsförsäkringar upphör åtagandet.

### Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -146,7 mkr (-177,1) vilket är en förbättring med 17 procent trots att räntebärande skulder har ökat. Det förbättrade finansnettot beror främst på förtidlösen av framtida räntekostnader under december 2018. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,4 procent (1,5) på balansdagen. Räntetäckningsgraden uppgick till 6,4 gånger (4,8).

### Förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent och uppgick till 819,4 mkr (685,8). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 12 procent. Förbättringen beror främst på ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 202,9 mkr varav realiserade värdeförändringar uppgick till 3 204,6 mkr (1 956,9). Värdeförändringen förklaras främst av högre hyresnivåer, förbättrade kassaflöden samt projektvinster i de större pågående projekten. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -56,7 mkr (8,3).

### Skatt

Årets skatt uppgick till -824,8 mkr (-434,1) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den aktuella skatten uppgick till -44,9 mkr (-0,3) där ett starkt resultat är en orsak till den högre skattekostnaden.

### Årets resultat

Årets resultat uppgick till 3 140,8 mkr (2 216,9) och har framförallt påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheterna.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 930,1 mkr (681,0). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med 800,2 mkr (740,3) och av förvärvade fastigheter med 5 653,4 mkr (69,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 5 492,3 mkr (290,5).

### Säsongvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongvariationer 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 klimatkylla ökar. Delar av energikostnaderna debiteras till hyresgästerna i form av olika tilläggsdebiteringar enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongvariationerna får mindre effekt på vårt resultat.

### Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet per 31 december 2019 uppgick till 34 538,5 mkr (24 817,9).

Under året har sammantaget fem fastigheter förvärvats. De största fastigheterna är Bremen 2 och Bremen 4 på Gärdet i Stockholm och förvärvades från Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Sak. Den uthyrningsbara yta uppgår totalt till cirka 60 000 kvadratmeter. Humlegården har tidigare förvaltat fastigheterna på uppdrag av de tidigare ägarna.

Det andra stora förvärvet skedde i slutet av året och var fastigheterna Landbyska verket 8 och 9. Fastigheterna ligger vid Engelbrektsplan mitt i centrala Stockholm där Humlegården sedan tidigare äger två fastigheter. Den förvärvade uthyrningsbara ytan är cirka 12 000 kvadratmeter.

Utöver dessa fastigheter förvärvades Dykaren 33 på Kungsholmen i Stockholm. I Dykaren 33 bedrivs hotellverksamhet och byggnaden ligger intill Humlegårdens kontorsfastighet Dykaren 10.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 800,2 mkr (740,3), vilket till stor del avser Grow kontor i Solna strand och Nybrogatan 17 i Stockholm city.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 204,6 mkr (1 956,9).

Årets förändring av marknadsvärdet, mkr	2019
Ingående balans	24 817,9
+ Förvärv	5 715,8
+ Investeringar i egna fastigheter	800,2
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	3 204,6
<b>Utgående balans</b>	<b>34 538,5</b>

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2019. 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 direktavkastningskrav på 4,2 procent (4,4).

## Finansiering

Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 14 316,0 mkr (8 806,2) och likvida medel till 254,0 mkr (295,5). Nettoskulden ökade därmed med 5 551 mkr (69) och beror på kapitalbehov i samband med förvärv och investeringar i egna fastigheter. Under året har 7 554 mkr av de räntebärande skulderna refinansierats via gröna obligationer och gröna banklån vilket innebär att andelen hållbar finansiering uppgår till 70 procent av de räntebärande skulderna.

### Kapitalstruktur

De räntebärande skulderna består till 43 procent av banklån i ett antal svenska banker samt upplåning på den svenska kapitalmarknaden via ett företagscertifikatsprogram motsvarande 14 procent och MTN-program 43 procent. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgår till 14 procent av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgår till 9 281 mkr, varav 46 procent är outnyttjade.

### Rating

Humlegården har erhållit investment grade rating från Moodys med betyget Baa2, stable outlook. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal.

### Finansiella risker

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.

## Eget kapital och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 16 912,6 mkr (13 792,3). Soliditeten uppgick till 47,8 procent (54,1) vid årets utgång. Substansvärdet uppgick till 17 056,3 mkr (13 891,0) och avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

## Förändringar i ägarstrukturen

Länsförsäkringar Fondliv förvärvade i februari 5 107 aktier och blev därmed ny ägare i Humlegården. Det innebär att Humlegården numera har 26 ägare, samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv. Länsförsäkringar Liv förvärvade samtidigt ytterligare 12 767 aktier från andra aktieägare. Det innebär att Länsförsäkringar Liv är den största ägaren i Humlegården, med en ägarandel om cirka 13,2 procent.

## 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 netto redovisas i uppskjuten skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 2 954,0 mkr (2 175,5) och förändringen mot föregående år beror på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

## Medarbetare

Medelantal anställda under 2019 uppgick till 87 anställda (88).

## Kommentar till moderbolagets utveckling

Nettoomsättningen uppgick till 134,7 mkr (128,2). Rörelseresultat uppgick till -38,6 mkr (-33,7). Resultat efter finansiella poster uppgick till -67,8 mkr (-151,7). Årets resultat blev 41,8 mkr (2,2).

Externa räntebärande skulder ökade med 6 335 mkr under perioden och uppgick till 13 703,3 mkr (7 367,7). Förändringen beror bland annat på emittering av obligationer under bolagets MTN-program. Den externa upplåningen finansierar moderbolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

## Framtida utveckling

Trots svagare ekonomisk tillväxt förväntas den nordiska fastighetsmarknaden ha en fortsatt positiv utveckling under 2020. Framförallt den svenska marknaden är hetare än någonsin och det utländska kapitalet fortsätter att strömma in. Låg inflation, 0 procent ränta och måttlig ekonomisk tillväxt kommer att sätta villkoren för ytterligare ett gynnsamt år för fastigheter. För första gången någonsin är direktavkastningskravet på kontorsfastigheter i centrala Stockholm nära tre procent och även kvadratmeterpriserna är rekordhøga som en följd av stigande hyror under många år. Hyrestillväxten inom kontorssektorn i Stockholm antas fortsätta 2020, men i långsammare takt.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 359 043 870
Årets resultat	41 798 484
<b>Summa</b>	<b>6 421 675 479</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 421 675 479
<b>Summa</b>	<b>6 421 675 479</b>

## 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
<b>Utvecklingsprojekt</b>		
<b>Investeringar</b>	<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 fördröjas på grund av felaktiga kalkyler eller ändrade förutsättningar i projektet.</p>	<p>Humlegården verkar på Stockholmsmarknaden vilken bedöms ha en god framtid 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 hanteras Humlegården genom att ha hög intern projektledar-kompetens, 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. Genomförandeform väljs beroende på projektets förutsättningar, vilket också är ett sätt att hantera eventuella risker.</p>
<b>Förvärv</b>	<p>Förvärv av fastigheter är en del av vår tillväxtstrategi men kan också innebära risker. Riskerna vid ett förvärv kan vara att kassaflödet utvecklas 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 aktsamt och långsiktigt vilket även återspeglas i förvävsstrategin.</p> <p>Inför varje förvärv gör vi en så kallad due-diligence där fastigheten besiktas samt att avtal, räkenskaper och den skattemässiga situationen granskas.</p>
<b>Utvecklingsportfölj</b>	<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 utvecklas 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>
<b>Fastighetsvärdering</b>		
<b>Fastighetsvärde</b>	<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. Kassafördelningen 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>
<b>Antaganden i fastighetsvärderingen</b>	<p>Fastighetsvärderingen baseras på ett antal antaganden om marknaden och en felbedömning av antaganden vid värderingstillfället kan ge en felaktig värdering.</p>	<p>Humlegården värderar hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av en välrenommerad extern värderingsfirma.</p>



Risk	Beskrivning	Riskhantering
<b>Fastighetsförvaltning</b>		
<b>Hyresintäkter och uthyrningsgrad</b>	<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>Stabiliteten i intäkterna kan förändras om kunderna efterfrågar mer flexibla hyresavtal med kortare bindningstider. Dessa typer av avtal efterfrågas oftast av kunder med en förändring verksamhet vilket i sin tur ger möjlighet till en större framtida uthyrning.</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. Ett relevant kunderbudande gentemot hyresgästerna är också centralt vilket Humlegården ser över löpande.</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 4,4 år (4,0).</p>
<b>Fastighetskostnader</b>	<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 energianvändningen 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 resultatet.</p>
<b>Finansiering</b>		
<b>Finansieringsrisk</b>	Risker i finansieringen kan delas upp mellan finansiella risker, ränterisker och kredit- och motpartsrisker. Se mer i not 22 Finansiering och finansiella risker.	Se not 22 Finansiering och finansiella risker.
<b>Övriga omvärldsrisker</b>		
<b>Varumärkesrisker</b>	Det är viktigt att vi kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet från våra intressenter och skada vårt anseende.	<p>Vi gör regelbundna analyser för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier ger oss möjlighet att följa aktuella frågor.</p> <p>Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom varumärkespolicy skapar en tydlighet kring medarbetarnas förhållningssätt avseende varumärket.</p>
<b>Digitalisering</b>	Digitaliseringen ger upphov till förändrade arbetsätt och teknikutveckling vilket i sin tur skapar ett behov av nya affärsmodeller och ständig affärsutveckling. Utvecklingen går snabbt och därför är det viktigt att frågan har ett stort fokus i vår verksamhet.	<p>Humlegården fokuserar på affärsutveckling och en ständig omvärldsbevakning för att säkerställa ett relevant kunderbudande.</p> <p>Vi vill skapa förutsättningar för implementering av den nya tekniken i vår fastighetsförvaltning och säkerställa flexibilitet för att kunna möta framtidens behov.</p> <p>En viktig utgångspunkt är att vi besitter relevant kompetens och att det finns väl fungerande arbetsverktyg och IT-stöd.</p>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
<b>IT-system och informationssäkerhet</b>	Det finns risk för att IT-systemen blir attackerade utifrån och att information kommer i orätta händer. Längre avbrott av IT-systemen påverkar också verksamheten vilket kan leda till högre kostnader och försämrade service gentemot våra hyresgäster.	Humlegårdens IT-organisation arbetar kontinuerligt med att förbygga och förhindra attacker på IT-systemen. En IT-policy beskriver regler för användningen av IT-resurser inom Humlegården. För att uppfylla den nya dataskyddsförordningen (General Data Protection Regulation – GDPR) har Humlegården formulerat ett antal policydokument för att säkerställa att Humlegården hanterar våra hyresgästers, konsulter, leverantörers och privatpersoners personuppgifter på ett korrekt sätt i enlighet med GDPR. Ansvarig för uppföljning av GDPR är tillsatt.
<b>Kriser</b>	Kriser som uppstår i omvärlden, som är svåra att förutse, till exempel terrorist-attacker, olyckor eller bränder.	Humlegården har en krisplan och genomför reglebundna övningar för att kunna hantera uppkomna kriser på bästa sätt. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.
<b>Ändrade skatteregler</b>	Ändrad skattelagstiftning och praxis kan både ha positiv och negativ påverkan på koncernens skattekostnad. Nya regler ställer också krav på organisationen att nya regler efterlevs.	Humlegården har löpande dialog med expertis inom skatteområdet för att säkerställa tillämpningen av gällande regler. Berörd personal utbildas för att hålla god intern kunskap inom skatt.
<b>Miljö och hållbarhet</b>		
<b>Krav på effektivare energi- och resursanvändning</b>	Ökade krav från myndigheter, investerare och hyresgäster gällande energianvändning kan innebära extra kostnader, speciellt för äldre fastigheter. 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.	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. 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.
<b>Extrema väderförhållanden</b>	Kraftigt 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.
<b>Sociala förhållanden och personal</b>		
<b>Kompetens</b>	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.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
<b>Missförhållanden</b>	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 öka möjligheterna att tidigt upptäcka och åtgärda oegentligheter har en visselblåsartjänst inrättats. Med denna tjänst kan våra anställda rapportera oegentligheter anonymt till en extern part.
<b>Mänskliga rättigheter och anti-korruption</b>		
<b>Leverantörsrisk</b>	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. Vi har även inrättat en struktur och systematik för leverantörsuppföljning, som syftar till att upptäcka risker inom leverantörskedjan.
<b>Korruption</b>	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	2019	2018
Hysesintäkter	4	1 354,5	1 216,5
Driftskostnader		-145,8	-141,8
Underhållskostnader		-21,2	-16,8
Tomträttsavgälder	12	-	-8,3
Fastighetsskatt		-97,8	-77,8
Fastighetsadministration		-75,0	-71,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>6</b>	<b>-339,8</b>	<b>-316,0</b>
<b>Driftöverskott</b>		<b>1 014,7</b>	<b>900,5</b>
Externa förvaltningsintäkter		10,7	11,1
Externa förvaltningskostnader		-9,6	-9,8
<b>Resultat från extern förvaltning</b>	<b>5,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>
Central administration	5,6	-40,7	-38,9
Övriga rörelsekostnader		-0,8	-
Finansiella intäkter	7	4,0	3,1
Finansiella kostnader	7	-150,7	-180,2
Tomträttsavgälder	12	-8,2	-
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>819,4</b>	<b>685,8</b>
Värdeförändringar fastigheter	8	3 202,9	1 956,9
Värdeförändringar derivat	8	-56,7	8,3
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 965,6</b>	<b>2 651,0</b>
Aktuell skatt	9	-44,9	-0,3
Uppskjuten skatt	9	-779,9	-433,8
<b>Årets resultat</b>		<b>3 140,8</b>	<b>2 216,9</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
<i>Moderföretagets aktieägare</i>		3 140,8	2 216,9
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		0,0	0,0

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncern

mkr	2019	2018
Årets resultat	3 140,8	2 216,9
<i>Poster som inte kan omföras till årets resultat:</i>		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-25,6	-14,7
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	5,2	2,4
<b>Summa årets övriga totalresultat</b>	<b>-20,4</b>	<b>-12,3</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>3 120,4</b>	<b>2 204,6</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>		
<i>Moderföretagets aktieägare</i>	3 120,4	2 204,6
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,0	0,0

## Balansräkning – koncern

mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	34 538,5	24 817,9
Tomträtt, nyttjandetillgång	12	293,6	–
Immateriella anläggningstillgångar	11	2,2	2,7
Inventarier	13	5,1	7,2
Övriga anläggningstillgångar		81,2	79,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 920,6</b>	<b>24 907,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och kundfordringar	16	17,1	19,6
Skattefordringar		–	25,4
Övriga fordringar	17	133,4	189,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	56,4	46,6
Likvida medel		254,0	295,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>460,9</b>	<b>576,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 381,5</b>	<b>25 483,5</b>

mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		0,7	0,7
Övrigt tillskjutet kapital		2 020,8	2 020,8
Balanserat resultat inklusive årets resultat		14 891,1	11 770,7
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>16 912,6</b>	<b>13 792,2</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		–	0,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	19	<b>16 912,6</b>	<b>13 792,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättningar till pensioner	20	160,8	126,0
Uppskjuten skatteskuld	21	2 954,0	2 175,5
Långfristiga räntebärande skulder	22	10 929,1	6 712,1
Derivat	23	181,0	124,3
Övriga långfristiga skulder	24	294,0	8,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 518,9</b>	<b>9 146,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 25	3 386,9	2 094,1
Leverantörsskulder		22,0	50,6
Övriga kortfristiga skulder		94,7	25,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	446,4	374,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 950,0</b>	<b>2 545,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 381,5</b>	<b>25 483,5</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 27.

## Förändringar i eget kapital – koncern

mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
<b>Ingående balans 1 januari 2018</b>	0,7	1 771,8	9 566,1	11 338,6	3,7	11 342,3
Årets resultat			2 216,9	2 216,9		2 216,9
Övrigt totalresultat			-12,3	-12,3		-12,3
<i>Summa årets totalresultat</i>			2 204,6	2 204,6		2 204,6
Nyemission	0,0	250,0		250,0		250,0
Emissionskostnader		-1,0		-1,0		-1,0
Utdelning				-	-3,6	-3,6
<b>Utgående balans 31 december 2018</b>	0,7	2 020,8	11 770,7	13 792,2	0,1	13 792,3
<b>Ingående balans 1 januari 2019</b>	0,7	2 020,8	11 770,7	13 792,2	0,1	13 792,3
Årets resultat			3 140,8	3 140,8		3 140,8
Övrigt totalresultat			-20,4	-20,4		-20,4
<i>Summa årets totalresultat</i>			3 120,4	3 120,4		3 120,4
Övrigt					-0,1	-0,1
<b>Utgående balans 31 december 2019</b>	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6	-	16 912,6
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
Utestående antal aktier		709 119	709 119			

Aktiens kvotvärde är 1 kr.



## Kassaflödesanalys – koncern

mkr	Not	2019	2018
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott		1 014,7	900,5
Bruttoresultat extern förvaltning		1,1	1,3
Central administration		-40,7	-38,9
Ej kassaflödespåverkande poster	28	11,3	13,5
Erhållen ränta		0,4	0,5
Betald ränta		-134,3	-166,4
Betald skatt		0,0	-0,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>852,5</b>	<b>710,3</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		61,3	-58,5
Förändring av kortfristiga skulder		16,0	29,2
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>77,6</b>	<b>-29,3</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>930,1</b>	<b>681,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via bolag	28	-5 645,4	-69,5
Förvärv av fastigheter		-8,0	-
Avyttring av dotterbolag		-9,9	-
Investeringar i egna fastigheter		-800,2	-740,3
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-0,4	-3,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 463,9</b>	<b>-813,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		15 220,3	6 135,6
Amortering av lån		-9 728,0	-5 924,0
Lösen av räntederivat		-	-170,1
Nyemission		-	249,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	28	<b>5 492,3</b>	<b>290,5</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-41,5</b>	<b>158,2</b>
Likvida medel vid årets början		295,5	137,3
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>254,0</b>	<b>295,5</b>

## Resultaträkning – moderbolag

mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning		134,7	128,2
Administrations- och försäljningskostnader		-173,3	-161,9
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-38,6</b>	<b>-33,7</b>
Finansiella intäkter	7	166,6	149,1
Finansiella kostnader	7	-195,8	-267,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-67,8</b>	<b>-151,7</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, erhållna		122,0	154,5
<b>Resultat före skatt</b>		<b>54,2</b>	<b>2,8</b>
Aktuell skatt	9	-12,3	-
Uppskjuten skatt	9	-0,1	-0,6
<b>Årets resultat</b>		<b>41,8</b>	<b>2,2</b>

## Rapport över totalresultatet – moderbolag

mkr	2019	2018
Årets resultat	41,8	2,2
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>41,8</b>	<b>2,2</b>

## Balansräkning – moderbolag

mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	11	2,2	2,7
Inventarier	13	0,6	1,1
<b>Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2,8</b>	<b>3,8</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	11 777,9	7 293,4
Fordringar hos koncernföretag	15	8 581,5	5 287,9
Uppskjuten skattefordran	21	–	0,2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 359,4</b>	<b>12 581,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 362,2</b>	<b>12 585,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	16	3,0	3,6
Fordringar hos koncernföretag		7 525,0	5 012,9
Övriga fordringar	17	1,7	5,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3,0	3,8
Kassa och bank		204,4	290,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 737,1</b>	<b>5 316,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 099,3</b>	<b>17 901,4</b>

mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		0,7	0,7
Uppskrivningsfond		376,1	376,1
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>376,8</b>	<b>376,8</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 020,8	2 020,8
Balanserat resultat		4 359,1	4 356,9
Årets resultat		41,8	2,2
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 421,7</b>	<b>6 379,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	19	<b>6 798,5</b>	<b>6 756,7</b>
Obeskattade reserver		19,1	–
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättningar till PRI-pensioner		65,4	59,4
Långfristiga räntebärande skulder	22	10 316,4	5 273,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 381,8</b>	<b>5 333,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	3 386,9	2 094,1
Skulder till koncernföretag		7 445,8	3 668,5
Skatteskulder		12,9	0,8
Övriga kortfristiga skulder		4,7	8,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	49,6	40,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 899,9</b>	<b>5 811,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 099,3</b>	<b>17 901,4</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 27.



## Förändringar i eget kapital – moderbolag

mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fond utvecklingsutgifter	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	
<b>Ingående balans 1 januari 2018</b>	0,7	376,1	1,1	1 771,8	4 355,8	6 505,5
Årets resultat					2,2	2,2
Övrigt totalresultat					–	–
<i>Summa årets totalresultat</i>					2,2	2,2
Aktivering av utvecklingsfond			–1,1		1,1	
Nyemission	0,0			250,0		250,0
Emissionskostnader				–1,0		–1,0
<b>Utgående balans 31 december 2018</b>	0,7	376,1	–	2 020,8	4 359,1	6 756,7
<b>Ingående balans 1 januari 2019</b>	0,7	376,1	–	2 020,8	4 359,1	6 756,7
Årets resultat					41,8	41,8
Övrigt totalresultat					–	–
<i>Summa årets totalresultat</i>					41,8	41,8
<b>Utgående balans 31 december 2019</b>	0,7	376,1	–	2 020,8	4 400,9	6 798,5
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
Utestående antal aktier		709 119	709 119			

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

## Kassaflödesanalys – moderbolag

mkr	Not	2019	2018
<b>Löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-38,6	-33,7
Ej kassaflödespåverkande poster	28	4,6	4,9
Erhållen ränta		165,6	149,1
Betald ränta		-178,3	-259,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-46,7</b>	<b>-138,9</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		5,8	18,4
Förändring av kortfristiga skulder		5,8	6,6
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>11,6</b>	<b>25,0</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-35,1</b>	<b>-113,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av koncernföretag		-0,1	-0,1
Lämnat aktieägartillskott		-3 434,4	-10,0
Investeringar i inventarier		-	-3,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 434,5</b>	<b>-13,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		14 916,5	6 137,1
Amortering av lån		-8 595,8	-4 980,0
Nyemission		-	249,0
Förändring av fordringar mot koncernföretag		-5 664,6	-1 348,3
Förändring av skulder till koncernföretag		2 727,2	230,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28</b>	<b>3 383,3</b>	<b>288,4</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-86,3</b>	<b>161,0</b>
Likvida medel vid årets början		290,7	129,7
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>204,4</b>	<b>290,7</b>

# Noter

## Not 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 2019 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 6 mars 2020. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 31 mars 2020.

### 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 rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper” (se sidan 60).

#### 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 räk-

nat 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 2019:

#### IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 har ersatt 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 ska redovisas i balansräkningen. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader eller den underliggande tillgången är av lågt värde kan en lätttnadsregel tillämpas.

De nya reglerna påverkar Humlegårdens redovisning av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av utan värdet på nyttjande-tillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet. Motsvarande leasingskuldd uppgår till samma belopp och är oförändrat fram till nästa omförhandling. Övergångsmetoden redovisas enligt ”modifierad retroaktiv tillämpning” vilket innebär att en lika stor nyttjanderättstillgång och leasingskuldd bokas upp den 1 januari 2019. Ingående tillgång respektive skuld uppgick till 253 mkr.

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

För leasegivare bibehålls i princip reglerna som finns i IAS 17 vilket innebär att klassificeringen mellan operationell- och finansiell leasing även i fortsättningen ska göras. Humlegården som leasegivare kommer inte påverkas nämnvärt då principerna för leasegivare i stora drag är oförändrade.

#### IFRIC 23 Osäkerhet i fråga om inkomstskattemässig behandling

IFRIC 23 är en ny tolkning för att redovisa osäkerhet i hantering av inkomstskatter. En bedömning ska göras huruvida det är sannolikt att skattemyndigheten eller domstol kommer att acceptera skattehanteringen i inkomstskattedeklarationen, i annat fall bör effekten av osäkerheten uppskattas och redovisas i de finansiella rapporterna som skatteskuld. Per balansdagen fanns det inga bedömda osäkerheter i hanteringen av inkomstskatter.

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

Nya IFRS som gäller från 1 januari 2020:

#### IFRS 3 Rörelseförvärv

I standarden förtydligas definitionen av rörelseförvärv med målsättningen att underlätta analysen om ett förvärv är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Den ändrade definitionen kommer sannolikt inte ändra Humlegårdens bedömning av fastighetsförvärv via bolag, dessa förväntas förbli tillgångsförvärv. Ändringen gäller från och med 1 januari 2020.

### 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



### Fortsättning Not 1

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.

#### 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.

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

##### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen 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 kontrollen 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 takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag redovisas i balansräkningen till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

#### Finansiella intäkter och kostnader

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

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 delen 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 orealiserade värdeförändringar på derivat

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

#### Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat förutom då underliggande transaktion 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 skattepliktig resultat såsom vid så kallade tillgångsförvärv.

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

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

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

## Fortsättning Not 1

**Förvaltningsfastigheter****Definition och värdering**

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

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

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

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

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för 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 kontrollen av fastigheten till köparen eller säljaren vilket sammanfaller oftast med tillträdesdagen.

**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.

**Nyttjanderättstillgång, tomträtter**

Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas som en nyttjanderättstillgång. Värdet på tillgången baseras på antaget mark-

nadsvärde i tomträttsavtalen eller om sådant saknas baseras värdet på beslutad tomträttsavgäld och gällande avgäldsränta vid senaste omförhandling av tomträttsavtalet. Det görs inga avskrivningar utan värdet på nyttjanderättstillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet.

**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.

**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**

Materiella tillgångar som leasas redovisas som tillgångar och skulder i balansräkningen. Leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader och/eller den underliggande tillgången är av lågt värde kan en lätt-nadsregel tillämpas. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader.

**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 realiserats, 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

### Fortsättning Not 1

tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar än derivat i denna kategori.

#### Upplupet anskaffningsvärde

Kategorin upplupet anskaffningsvärde 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 IFRS 9.

#### 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.

Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån förväntade kundförluster. Vid bedömningen av förväntade kundförluster beaktas historisk erfarenhet och förväntade kreditförluster. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

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

#### Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reverseering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde 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 anställde som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs. att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

##### Förmånsbestämda pensionsplaner

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

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

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

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

##### Kortfristiga ersättningar

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



## Fortsättning Not 1

**Avsättningar**

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

**Anläggningstillgångar som innehas för försäljning**

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

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

**Eventualförpliktelser**

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

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

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

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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

**Dotterföretag**

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

**Finansiella instrument och säkringsredovisning**

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

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

**Finansiella garantier**

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att den angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar

moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lätttnadsregeln 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 skattekostnad.

**Koncernbidrag**

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

**Aktieägartillskott**

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

**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.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

### Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 procent. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

### Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet/-er och förvärvet inte medför att väsentliga processer som kan förknippas med rörelseförvärv övertas i samband med transaktionen, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

## Not 3 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av segmenten förvaltning och projekt. De tidigare segmenten Innerstad och Ytterstad har slagits ihop till Förvaltning med utgångspunkt hur verksamheten styrs. Jämförelsetalen har justerats.

Resultaträkning mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och eliminerings		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	1 271,5	1 194,5	93,5	29,9	-10,5	-7,9	1 354,5	1 216,5
Fastighetskostnader	-331,1	-318,3	-17,9	-6,0	9,2	8,3	-339,8	-316,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>940,4</b>	<b>876,2</b>	<b>75,6</b>	<b>23,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,4</b>	<b>1 014,7</b>	<b>900,5</b>
Extern förvaltning					1,1	1,3	1,1	1,3
Central administration					-40,7	-38,9	-40,7	-38,9
Övriga rörelsekostnader					-0,8	-	-0,8	-
Finansnetto					-146,7	-177,1	-146,7	-177,1
Tomträttsavgälder	-8,2						-8,2	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>932,2</b>	<b>876,2</b>	<b>75,6</b>	<b>23,9</b>	<b>-188,4</b>	<b>-214,3</b>	<b>819,4</b>	<b>685,8</b>
Värdeförändringar fastigheter	2 730,6	1 524,5	472,3	432,4			3 202,9	1 956,9
Värdeförändringar derivat					-56,7	8,3	-56,7	8,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 662,8</b>	<b>2 400,7</b>	<b>547,9</b>	<b>456,3</b>	<b>-245,1</b>	<b>-206,0</b>	<b>3 965,6</b>	<b>2 651,0</b>
Skatt					-824,8	-434,1	-824,8	-434,1
<b>Årets resultat</b>	<b>3 662,8</b>	<b>2 400,7</b>	<b>547,9</b>	<b>456,3</b>	<b>-1 069,9</b>	<b>-640,1</b>	<b>3 140,8</b>	<b>2 216,9</b>

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och eliminerings		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	30 942,5	22 297,9	3 596,0	2 520,0	-	-	34 538,5	24 817,9
Investeringar i egna fastigheter, mkr	233,5	137,1	566,7	603,2	-	-	800,2	740,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	5 715,8	70,3	-	0,3	-	-	5 715,8	70,6
Överskottsgrad, %	74	73	81	80	-	-	75	74

## Not 4 Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kontors- och butikslokaler, bostäder samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende energi, el, vatten, sophämtning och övriga intäkter uppgick till 85 mkr (73) och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3–5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 4,4 år (4,0). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1 578,3 mkr (1 264,9). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

	Koncern	
	Årshyra, mkr	Andel, %
<b>Förfallostruktur kontrakterad hyra</b>		
2020	282,9	18
2021	317,0	20
2022	247,0	16
2023	87,4	6
2024 och senare	581,0	37
<b>Totalt exklusive parkering</b>	<b>1 515,3</b>	<b>96</b>
Parkering	63,1	4
<b>Totalt inklusive parkering</b>	<b>1 578,3</b>	<b>100</b>

	Koncern	
	2019	2018
<b>Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exklusive parkering</b>		
Inom 1 år	1 420,7	1 129,0
Mellan 1 år och 5 år	3 086,3	2 243,0
Senare än 5 år	2 437,0	1 679,5
	<b>6 944,0</b>	<b>5 051,5</b>

## Not 5 Extern förvaltning och central administration

### Extern förvaltning

Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB. Förvaltningstjänsterna för fastigheterna Bremen 2 och Bremen 4 upphörde i samband med förvärvet av dessa fastigheter under 2019.

### 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	
	2019	2018	2019	2018
<b>Ersättning till revisorer</b>				
Revisionsuppdrag, KPMG	1,5	1,4	0,6	0,6
Andra uppdrag, KPMG	0,1	0,3	0,1	0,2
<b>Totalt</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>

## Not 6 Styrelse och personal

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
<b>Medelantal anställda</b>				
Män	54	54	54	54
Kvinnor	33	34	33	34
<b>Totalt</b>	<b>87</b>	<b>88</b>	<b>87</b>	<b>88</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
<b>Personalkostnader</b>				
<i>Styrelse och företagsledning</i>				
Löner och ersättningar	14,7	12,9	14,7	12,9
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	4,6	4,1	4,6	4,1
Pensionskostnader	3,0	2,7	3,0	2,7
<b>Totalt</b>	<b>22,3</b>	<b>19,7</b>	<b>22,3</b>	<b>19,7</b>

<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar	47,7	44,2	47,7	44,2
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	15,5	15,6	15,5	15,6
Pensionskostnader	14,1	13,7	11,5	10,6
<b>Totalt</b>	<b>77,3</b>	<b>73,5</b>	<b>74,7</b>	<b>70,4</b>
<i>Totalt</i>				
Löner och ersättningar	62,4	57,1	62,4	57,1
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	20,1	19,7	20,1	19,7
Pensionskostnader	17,1	16,4	14,5	13,3
<b>Totalt</b>	<b>99,6</b>	<b>93,2</b>	<b>97,0</b>	<b>90,1</b>

Samtliga pensionsåtaganden är täckta genom försäkring eller avsättning till pensionskuld. Årets betalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner för koncernen tillika moderbolaget uppgick till 5,6 mkr (4,8).



## Fortsättning Not 6

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – Koncern / moderbolag tkr	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<i>Styrelse</i>						
Tomas Eriksson (ordförande)	186	182	–	–	–	–
Sten Dunér	121	–	–	–	–	–
Ola Evensson	105	–	–	–	–	–
Anders Grånäs	105	102	–	–	–	–
Bengt-Erik Lindgren	145	181	–	–	–	–
Peter Lindgren	–	16	–	–	–	–
Karin Starrin	125	146	–	–	–	–
Örian Söderberg	–	102	–	–	–	–
<i>Företagsledning</i>						
Anneli Jansson (vd)	3 673	3 000	500	118	1 286	1 050
Övriga företagsledning 7 personer (8)	9 557	8 683	183	411	1 680	1 645
<b>Summa ersättningar styrelse och företagsledning</b>	<b>14 016</b>	<b>12 412</b>	<b>683</b>	<b>529</b>	<b>2 966</b>	<b>2 695</b>

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning Koncern / moderbolag	Styrelse		Företagsledning	
	2019	2018	2019	2018
Kvinnor	1	2	5	5
Män	5	4	3	4
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

## Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2019 till 4,0 basbelopp per år för ordförande och för övriga styrelseledamöter 2,25 basbelopp per år. Därutöver ersätts styrelseledamöter som inte är anställda inom länsförsäkringsgruppen med ett dagarvode om 4 000 kronor per mötesdag. För anställda inom Länsförsäkringar AB (LFAB) utbetalas

inte några arvoden. Till vd utgår fast lön. Utöver den fasta lönen har en gratifikation på två månadslöner utbetalas.

Pensionen är premiebestämd utan andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie om 35 procent av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare utgörs av förmånsbestämda pensionsåtaganden enligt ITP-planen.

Kapitalvärdet av pensionsskulden för vd uppgår till 0 mkr (0) och företagsledningen till 4,1 mkr (3,0).

## Avgångsvederlag

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

## Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	3,0	3,1		–
Övriga finansiella intäkter	1,0	–	1,0	–
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	165,6	149,1
<b>Totalt</b>	<b>4,0</b>	<b>3,1</b>	<b>166,6</b>	<b>149,1</b>

Finansiella kostnader mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	–132,2	–163,7	–111,9	–181,2
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	–3,0	–2,8	–2,5	–2,3
Övriga finansiella kostnader	–15,5	–13,7	–15,5	–13,2
Räntekostnader från koncernföretag	–	–	–65,9	–70,4
<b>Totalt</b>	<b>–150,7</b>	<b>–180,2</b>	<b>–195,8</b>	<b>–267,1</b>
Tomträttsavgälder	–8,2	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>–158,9</b>	<b>–180,2</b>	<b>–195,8</b>	<b>–267,1</b>

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 17,6 mkr (5,6). Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 1,7 procent (2,0). Enligt den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal klassificeras tomträttsavgälden som en finansiell kostnad från och med 1 januari 2019.

## Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter mkr	Koncern	
	2019	2018
Realiserade värdeförändringar	–1,7	–
Orealiserade värdeförändringar	3 204,6	1 956,9
<b>Totalt</b>	<b>3 202,9</b>	<b>1 956,9</b>
Räntederivat mkr		
Realiserade värdeförändringar	–	23,2
Orealiserade värdeförändringar	–56,7	–14,9
<b>Totalt</b>	<b>–56,7</b>	<b>8,3</b>

## Not 9 Inkomstskatt

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

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

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

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

Avstämning effektiv skatt mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	3 965,6	2 651,0	54,2	2,8
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 % (22)	–848,6	–583,2	–11,6	–0,6
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	–1,1	–1,0	–0,8	0,3
Ej skattepliktiga intäkter	–0,1	–0,1	–	–
Skillnad i skattesats mellan aktuell och uppskjuten skatt	30,0	–	–	–
Justering av tidigare års skatt	–4,9	–	–	–
Omvärdering uppskjuten skatt	–	149,2	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–0,1	1,0	–	–0,3
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>–824,8</b>	<b>–434,1</b>	<b>–12,4</b>	<b>–0,6</b>
varav aktuell skatt	–44,9	–0,3	–12,3	–
varav uppskjuten skatt	–779,9	–433,8	–0,1	–0,6

Skatteberäkning, koncern mkr	Underlag 2019		Underlag 2018	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	3 965,6		2 651,0	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	–465,0	465,0	–342,8	342,8
investeringar	–80,8	80,8	–137,2	137,2
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
orealiserade värdeförändringar, fastigheter	–3 204,6	3 204,6	–1 956,9	1 956,9
realiserade värdeförändringar, fastigheter	0,6	–0,6	–	–
värdeförändringar, räntederivat	56,7	–56,7	–8,3	8,3
realiserade värdeförändringar, räntederivat	–	–	–170,1	170,1
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–17,6	17,6	–5,6	5,6
Övriga skattemässiga justeringar	–55,2	53,3	–8,3	8,3
<b>Skattemässigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>199,7</b>	<b>3 764,0</b>	<b>21,8</b>	<b>2 629,2</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	–13,0	13,0	–33,6	33,6
Justering av underskottsavdrag från tidigare år	–0,3	0,3	–	–
Underskottsavdrag, utgående balans	0,5	–0,5	13,0	–13,0
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>186,9</b>	<b>3 776,8</b>	<b>1,2</b>	<b>2 649,8</b>
<b>Aktuell skatt 21,4%, Uppskjuten skatt 20,6%</b>	<b>–40,0</b>	<b>–778,0</b>	<b>–0,3</b>	<b>–583,0</b>
Omvärdering uppskjuten skatt	–	–	–	149,2
Skatt avseende tidigare år	–4,9	–1,9	–	–
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>–44,9</b>	<b>–779,9</b>	<b>–0,3</b>	<b>–433,8</b>

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet mkr	Koncern	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	24 817,9	22 050,1
+ Förvärv	5 715,8	70,6
+ Investeringar	800,2	740,3
- Försäljningar	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	3 204,6	1 956,9
<b>Marknadsvärde, utgående balans</b>	<b>34 538,5</b>	<b>24 817,9</b>

### Definition

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

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

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 ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

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

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

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering Väsentliga icke observerbara data	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 3 594
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	-/+ 642
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 053/+2 328
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 719

### Värderingsantaganden

Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga hyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Hyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaffödet 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	Viktat genomsnitt, % 2019	Viktat genomsnitt, % 2018
Stockholm city	3,60	3,79
Gärdet/Hagastaden	4,20	4,32
Solna strand	4,81	4,93
Övriga områden	4,95	5,11
<b>Totalt</b>	<b>4,16</b>	<b>4,36</b>

### Värde utifrån normaliserat driftnetto 2019-12-31

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 714	219	1 933
Långsiktig vakansgrad, %	5,03	5,06	5,03
Hyresintäkter	1 628	208	1 836
Fastighetskostnader	-330	-26	-356
<b>Normaliserat driftnetto,</b>	<b>1 298</b>	<b>182</b>	<b>1 480</b>
Direktavkastningskrav, %	4,17	4,10	4,16
Kalkylerat värde före justeringar	31 138	4 430	35 568
Justeringar:			
Nuvärde återstående investeringar	-804	-674	-1 478
Initiala vakanser	-98	-112	-210
Övriga justeringar	706	-47	658
<b>Verkligt värde</b>	<b>30 942</b>	<b>3 596</b>	<b>34 538</b>

Redovisat i förvaltningsresultatet mkr	Koncern	
	2019	2018
Hyresintäkter	1 354,5	1 216,5
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	-339,8	-316,0
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	0,0	0,0

Färdigställda och pågående större projekt mkr	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Beräknad investering	Varav upparbetat 2019-12-31
Stenhöga 4, Solna strand	Q4 2019	1 025	975
Riddaren 18, City	Q3 2020	504	362
Härden 15, Hagastaden	Q4 2021	520	53
<b>Totalt</b>		<b>2 050</b>	<b>1 390</b>



## Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2,8	1,3	2,8	1,3
Investeringar	–	2,8	–	2,8
Avyttringar/utrangeringar	–	–1,3	–	–1,3
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>
Ingående avskrivningar	–0,1	–0,3	–0,1	–0,3
Avyttringar/utrangeringar		0,3		0,3
Årets avskrivningar	–0,5	–0,1	–0,5	–0,1
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>–0,6</b>	<b>–0,1</b>	<b>–0,6</b>	<b>–0,1</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>

## Not 12 Leasing

### Tomträttsavtal

Från och med 1 januari 2019 ska leasingavtal redovisas enligt IFRS 16 Leasingavtal. Detta innebär att en nyttjanderättstillgång och en leasingkund redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader och redovisas som en rörelsekostnad respektive finansiell kostnad.

Den nya standarden påverkar Humlegårdens redovisning av tomträttsavtal. Övergångsmetoden redovisas enligt "modifierad retroaktiv tillämpning" vilket innebär att en lika stor nyttjanderättstillgång och leasingkund bokades upp den 1 januari 2019. Värdet på tillgången baseras på antaget marknadsvärde i tomträttsavtalen eller om sådant saknas baseras värdet på beslutad tomträttsavgäld och gällande avgäldsränta vid senaste omförhandlingen. Ingående balansräkning har påverkats enligt tabellen nedan.

Förändring av balansposter vid övergång till IFRS 16	Koncern		2019-01-01 tillämpning IFRS 16
	2018-12-31	IFRS 16	
Nyttjandetillgång - tomträtt	–	252,6	252,6
Övriga långfristiga skulder	8,2	252,6	260,8

Tomträttsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad. Det är en förändring jämfört med 2018 då tomträttsavgälden redovisades som en fastighetskostnad. Förändringen innebär att fastighetskostnaderna minskar och driftöverskottet förbättras. Genomsnittlig marginallånaränta för beräkning av ingående tillgång och skuld uppgår till 3,2 procent. Årets kassaflöde för tomträttsavtalen uppgick till 8,1 mkr.

I samband med förvärvet av fastigheten Landbyska verket 9 har det tillkommit ett nytt tomträttsavtal under året.

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

Förfallostruktur tomträttsavtal	Koncern	
	2019	2018
Inom 1 år	7,1	–
2-5 år	1,3	7,1
Senare än 5 år	1,0	1,0
<b>Totalt</b>	<b>9,4</b>	<b>8,1</b>

### Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser bilar, IT- och kontorsutrustning med en förfallotidpunkt inom 3 år. Dessa leasingavtal kommer i fortsättningen att redovisas som operationella på grund av lågt värde. Årlig leasingkostnad för korta leasingavtal och leasingavtal av lägre värde uppgår till 3,9 mkr (3,3).

## Not 13 Inventarier

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	51,4	50,7	13,1	12,5
Investeringar	0,1	0,7	–	0,6
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51,5</b>	<b>51,4</b>	<b>13,1</b>	<b>13,1</b>
Ingående avskrivningar	–44,2	–41,2	–12,0	–10,9
Årets avskrivningar	–2,2	–3,0	–0,5	–1,1
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>–46,4</b>	<b>–44,2</b>	<b>–12,5</b>	<b>–12,0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5,1</b>	<b>7,2</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>

## Not 14 Andelar i koncernföretag

mkr	Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 931,5	6 880,4
Förvärv	0,1	1,1
Aktieägartillskott	4 484,4	50,0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 416,0</b>	<b>6 931,5</b>
Ingående uppskrivningar	376,1	376,1
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>376,1</b>	<b>376,1</b>
Ingående nedskrivningar	-14,2	-14,2
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-14,2</b>	<b>-14,2</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 777,9</b>	<b>7 293,4</b>

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Blasieholmen 24 AB	556683-9105	Stockholm
Cirkusängen Komplementär AB	556892-6066	Stockholm
Engelbrektsplan Fastighets Aktiebolag	556380-6537	Stockholm
Fabriksvägens Fastighets AB	556501-6739	Stockholm
Fastighets AB Apelsinen 5 Holding	556891-5499	Stockholm
Fastighets AB BJ 25	556070-4701	Stockholm
Fastighets AB Björkbacka	556880-1616	Stockholm
Fastighets AB Gelben	556725-8354	Stockholm
Fastighets AB Gelbis	556277-4694	Stockholm
Fastighets AB Gelbtretton	556838-8192	Stockholm
Fastighets AB Hagaindustrin	556760-1751	Stockholm
Fastighets AB Indugelb	556275-0082	Stockholm
Fastighets AB Kajviken	556028-3904	Stockholm
Fastighets AB Kassar 1	556821-6609	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet	556360-3330	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet 4	556841-4550	Stockholm
Fastighets AB Mitokondrien	559212-5669	Stockholm

Moderbolagets direktägda koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Redovisat värde, mkr	
					2019-12-31	2018-12-31
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	100,5	100,5
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	480,8
Fastigheten Automobilpalatset AB	559136-4020	Stockholm	500	100	1 030,4	1 030,4
Fastigheten Dykarhuset AB	556678-4004	Stockholm	1 000	100	401,7	401,7
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 Holding IV AB	559204-2708	Stockholm	500	100	3 379,5	-
Humlegården Holding V AB	559201-7007	Stockholm	500	100	1 100,1	-
Humlegården Slottsbacken AB	556683-3850	Stockholm	1 000	100	132,0	132,0
Humstad Stadsutveckling AB	556994-3771	Stockholm	500	100	5,1	0,1
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
<b>Totalt</b>					<b>11 777,9</b>	<b>7 293,4</b>

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Fastighets AB Månjärden	556605-0729	Stockholm
Fastighets AB Pärnet 6	556822-2482	Stockholm
Fastighets AB SH 9	556667-2621	Stockholm
Fastighets AB Solna Ugnator	556660-5498	Stockholm
Fastighets AB Solnaaprikosen 3 Holding	556891-5440	Stockholm
Fastighets AB Solnasmultronet 2 Holding	556891-5424	Stockholm
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
Gröna Triangeln Fastighets AB	559228-2296	Stockholm
Humlegården Norra City AB	559192-0698	Stockholm

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Humlegården Partner 1 AB	559201-7015	Stockholm
Humlegården Partner 2 AB	559201-7064	Stockholm
Hagalunds Fastighets AB	556421-3055	Stockholm
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Mjölnerträn AB	559069-0482	Stockholm
Pärnet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Stenhöga Utveckling 1 AB	559164-7507	Stockholm
Stenhöga Utveckling 2 AB	559165-1806	Stockholm
Stenhöga Utveckling 3 AB	559183-5813	Stockholm
Stenhöga Utveckling 4 AB	559202-8483	Stockholm
Stockholm Dykaren Hotellfastighets AB	559158-1540	Stockholm
Ugnesjuan AB	556788-7012	Stockholm
Ugneträn AB	556788-7004	Stockholm
Utile Dulci 2 Handelsbolag	916601-0067	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 6 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm

## Not 15 Fordringar hos koncernföretag

mkr	Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	5 287,9	3 837,9
Tillkommande fordringar	3 600,0	1 450,0
Reglerade fordringar	-306,4	–
<b>Utgående balans</b>	<b>8 581,5</b>	<b>5 287,9</b>

## Not 16 Hyres- och kundfordringar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallna	9,4	14,6	2,0	2,3
Förfallna upp till 30 dagar	6,8	2,0	1,0	1,0
Förfallna 31–360 dagar	2,4	3,6	–	0,3
Förfallna mer än 360 dagar	2,7	1,6	–	0,0
Reserverade osäkra kundfordringar	-4,2	-2,3	–	–
<b>Totalt</b>	<b>17,1</b>	<b>19,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>

Angående kreditrisk se not 22.

## Not 17 Övriga fordringar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	88,2	135,6	–	–
Övriga fordringar	45,2	53,4	1,7	5,1
<b>Totalt</b>	<b>133,4</b>	<b>189,0</b>	<b>1,7</b>	<b>5,1</b>

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyror och avgifter	46,3	33,6	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	2,1	1,7	0,1	0,1
Förutbetalda räntekostnader och upplupna ränteintäkter	6,4	3,8	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,6	7,5	2,9	3,7
<b>Totalt</b>	<b>56,4</b>	<b>46,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3,8</b>

## Not 19 Eget kapital

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Antal aktier uppgår vid årskiftet till 709 119 och aktiens kvotvärde är 1 SEK.

### Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

Enligt ägardirektivet ska verksamheten bedrivas aktsamt och innehavet är långsiktigt (minst 10 år). Över en konjunkturcykel ska bolaget ge en totalavkastning på substansvärde per aktie om 8 procent per år. Avkastningen återinvesteras. Saknas investeringsmöjligheter sker utdelning. Humlegårdens finanspolicy anger att bolagets finansieringsbehov ska ske till lägsta möjliga kostnad över tid med beaktande av de risker och regler för riskbegränsning som anges i denna policy. Finansfunktionen är en stödfunktion till den operativa verksamheten och till företagsledningen. Se även not 22 Finansiering och finansiella risker.

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

## Not 20 Avsättningar pensioner

### Allmän beskrivning av pensionsplanerna

Koncernens pensioner är dels avgiftsbestämda och dels förmånsbestämda ålderspensioner. De värderas och redovisas enligt gällande regelverk (IAS 19). Det förmånsbestämda ofonderade pensionsåtagandet relaterar i sin helhet till den kollektivavtalade ITP 2-planen som inkluderar livsvarig ålderspension som baseras på en procentsats av den anställdes slutlön vid pensioneringstidpunkten. Koncernen finansierar pensionsåtagandet genom avsättning i egen balansräkning kombinerat med en kreditförsäkring hos det ömsesidiga försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti. Den viktade genomsnittliga löptiden på förpliktelsen är 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 <sup>1)</sup> Procent	Koncern	
	2019	2018
Diskonteringsränta	1,5	2,4
Löneökning	2,7	3,0
Inkomstbasbelopp	2,7	3,0
Inflation	1,7	2,0
Avgångsintensitet	5,0	5,0

<sup>1)</sup> Antagandena som redovisas för 2019 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2019-12-31 medan antagandena för 2018 används för att värdera 2018 års pensionsskuld.

## Fortsättning Not 20

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern	
	2019	2018
Diskonteringsränta -0,5 procentenheter	16,9	12,9
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	-14,6	-11,2
Löneökning -0,5 procentenheter	-6,3	-4,9
Löneökning +0,5 procentenheter	6,9	5,4
Inflation -0,5 procentenheter	-10,0	-7,5
Inflation +0,5 procentenheter	11,1	8,3
Livslängd -1 år	-6,0	-4,5
Livslängd +1 år	6,0	4,5

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 2019. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern	
	2019-12-31	2018-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	126,0	101,9
Förmåner intjänade under perioden	7,6	7,6
Reserverad löneskatt	0,7	0,7
Pensionsutbetalningar <sup>1)</sup>	-2,0	-1,6
Ränta	2,9	2,7
Aktuariella vinster(-)/förluster(+)	25,6	14,7
<b>Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut</b>	<b>160,8</b>	<b>126,0</b>

<sup>1)</sup> Budgeterade pensionsutbetalningar för 2020 uppgår till 2,1 mkr.

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat mkr	Koncern	
	2019	2018
Förmåner intjänade under perioden <sup>2)</sup>	-7,6	-7,6
Räntekostnad	-2,9	-2,7
<b>Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen</b>	<b>-10,5</b>	<b>-10,3</b>
Aktuariell vinst(-)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	-20,4	-12,3
<b>Pensionskostnad redovisad i totalresultatet</b>	<b>-30,9</b>	<b>-22,6</b>

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

## Not 21 Uppskjuten skatt

Redovisad uppskjuten skatteskuld beräknas till gällande nominell skattesats. Humlegården har värderat den uppskjutna skatteskulden som avser de temporära skillnaderna i fastigheterna till en skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som finns vid förvärvstillfället i samband med ett tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt som ej är redovisad i balansräkningen på grund av att fastigheterna har förvärvats genom tillgångsförvärv uppgår till 1 996,2 mkr (1 110,2).

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0,5 mkr (13,0) per 2019-12-31 vilket är underlaget till redovisad uppskjuten skatt för skattemässiga underskott. Den uppskjutna skattefordran har värderats till en skattesats om 20,6 procent. Redovisad uppskjuten skatt i resultaträkningen framgår av not 9.

Uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 993,9	2 217,6	-	-
Räntederivat	-37,3	-25,6	-	-
Pensionsavsättningar	-19,6	-13,7	-	-
Avsättning till periodiseringsfond	17,1	-13,7	-	-
Skattemässiga underskott	-0,1	-2,8	-	-0,2
<b>Totalt</b>	<b>2 954,0</b>	<b>2 175,5</b>	<b>-</b>	<b>-0,2</b>

Förändring av uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	2 175,5	1 744,2	-0,2	-0,8
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	779,9	433,8	0,2	0,6
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-5,2	-2,4	-	-
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	3,8	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>2 954,0</b>	<b>2 175,5</b>	<b>-</b>	<b>-0,2</b>



## Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	4 983,0	4 014,3	4 370,3	2 575,8
Obligationer (MTN)	5 946,1	2 697,8	5 946,1	2 697,8
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Banklån	1 194,9	–	1 194,9	–
Obligationer (MTN)	197,9	149,5	197,9	149,5
Företagscertifikat	1 994,1	1 944,6	1 994,1	1 944,6
<b>Totalt</b>	<b>14 316,0</b>	<b>8 806,2</b>	<b>13 703,3</b>	<b>7 367,7</b>

### Obligationsprogram (MTN)

Under 2019 emitterade Humlegården gröna obligationer om 3 600 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 7 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 6 150 mkr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm sustainable bonds list.

### Kovenanter

Kovenanter, 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 högsta belåningsgrad om 65–70 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 får ej genom aktivitet överstiga 50 procent.

- Skuldkvoten för koncernen bör inte varaktigt överstiga 13,0 gånger.
- Räntebindningsstrukturen ska väljas så att en kostnadseffektiv räntekostnad uppnås i förhållande till finansiell stabilitet och för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar. För att uppnå önskad räntebindning får finansiella derivatinstrument användas. Den genomsnittliga räntebindningstiden får inte understiga 2,0 år.

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

### Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Risken begränsas genom att bolaget har tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Humlegården strävar efter en bred upplåningsstruktur, som består av flera banker och flera kapitalkällor. Den begränsas ytterligare av att finanspolicyn anger genomsnittlig längd på kapitalbindningen och andelen förfall inom 12 månader. Dessutom ska summan av likvida medel och outnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter motsvara 100 procent av låneförfall inom 4,5 månader.

Likviditetsreserv	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Obundna bankmedel	254,0	295,5	204,2	290,7
Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)	100,0	50,0	100,0	50,0
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	4 000,0	2 100,0	4 000,0	2 100,0
<b>Totalt</b>	<b>4 354,0</b>	<b>2 445,5</b>	<b>4 304,2</b>	<b>2 440,7</b>

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 14 316,0 mkr (8 806,2). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur	Koncern			
	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr	Andel, %
Förfall under				
Företagscertifikat	1 994,1	13,9	–	–
År 1	1 392,7	9,7	6 927,9	48,4
År 2	1 095,2	7,7	–	–
År 3	2 397,5	16,7	–	–
År 4	1 774,1	12,4	499,2	3,5
År 5 eller senare	5 662,2	39,6	6 888,8	48,1
<b>Totalt</b>	<b>14 316,0</b>	<b>100,0</b>	<b>14 316,0</b>	<b>100,0</b>

### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framförallt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med 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 8 900 mkr (7 932) och ett redovisat värde i balansräkningen om –181,0 mkr (–124,3). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (4,0) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 61 mkr (25), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

## Fortsättning Not 22

**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.

**Verkligt värde för räntebärande skulder**

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

**Not 23 Derivat**

Förfallostruktur – derivat	Koncern		
	Nominellt belopp, mkr	Redovisat värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
Förfall under			
År 1	1 000,0	-16,5	1,8
År 2	700,0	-0,5	0,1
År 3	200,0	-0,2	0,2
År 4	500,0	-4,7	0,5
År 5 eller senare	6 500,0	-159,0	0,9
<b>Totalt</b>	<b>8 900,0</b>	<b>-181,0</b>	<b>1,0</b>

**Verkligt värde för finansiella instrument**

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

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

**Not 25 Finansiella instrument**

mkr	Koncern					
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet		Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Hyres- och kundfordringar	17,1	19,6	–	–	–	–
Övriga fordringar	101,3	171,4	–	–	–	–
Likvida medel	254,0	295,5	–	–	–	–
<i>Finansiella skulder</i>						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	14 316,0	8 806,2
Räntederivat	–	–	181,0	124,3	–	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	22,0	50,6
Övriga skulder	–	–	–	–	37,9	25,8
<b>Totalt</b>	<b>372,4</b>	<b>486,5</b>	<b>181,0</b>	<b>124,3</b>	<b>14 375,9</b>	<b>8 882,6</b>

**Not 24 Övriga långfristiga skulder**

mkr	Koncern	
	2019-12-31	2018-12-31
Leasingskuld	293,6	–
Övriga långfristiga skulder	0,4	8,2
<b>Totalt</b>	<b>294,0</b>	<b>8,2</b>

## Fortsättning Not 25

Likviditetsflöde – Finansiella skulder	Koncern			
	Ränte- bärande skulder inkl räntor	Ränte- derivat	Leverantörs- skulder	Övriga skulder
2019-12-31				
Förfall under				
År 1	3 534,9	63,6	22,0	37,9
År 2	1 232,2	61,2	–	–
År 3	2 513,1	61,6	–	–
År 4	1 865,9	62,0	–	–
År 5 eller senare	5 935,5	222,9	–	–
<b>Totalt</b>	<b>15 081,6</b>	<b>471,3</b>	<b>22,0</b>	<b>37,9</b>

Likviditetsflöde – Finansiella skulder	Koncern			
	Ränte- bärande skulder inkl räntor	Ränte- derivat	Leverantörs- skulder	Övriga skulder
2018-12-31				
Förfall under				
År 1	2 349,2	51,9	50,6	25,8
År 2	1 365,6	58,2	–	–
År 3	3 085,2	56,4	–	–
År 4	1 784,1	60,2	–	–
År 5 eller senare	1 204,5	265,6	–	–
<b>Totalt</b>	<b>9 788,6</b>	<b>492,3</b>	<b>50,6</b>	<b>25,8</b>

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	285,9	225,9	–	–
Upplupna driftskostnader	7,6	7,3	–	–
Upplupna personal- kostnader	11,1	9,1	11,1	9,1
Upplupna räntekostnader	22,7	16,6	20,7	14,2
Övriga poster	119,1	115,7	17,8	16,8
<b>Totalt</b>	<b>446,4</b>	<b>374,6</b>	<b>49,6</b>	<b>40,1</b>

## Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	4 994,2	4 026,3	–	–
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	4 381,5	2 587,8
<i>Övriga ställda säkerheter</i>				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	5,8	25,5	5,8	25,5
Övriga ställda säkerheter	200,0	200,0	200,0	200,0
<b>Totalt</b>	<b>5 200,0</b>	<b>4 251,8</b>	<b>4 587,3</b>	<b>2 813,3</b>

Eventalförpliktelser mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Garantiåtagande, PRI	1,3	1,2	1,3	1,2

## Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster mkr	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar	2,8	3,2	1,1	1,3
Avsättningar till pensionsskulder	8,5	10,3	3,5	3,6
<b>Totalt</b>	<b>11,3</b>	<b>13,5</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>

Förvärv av fastigheter via dotterbolag	Koncern	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Identifierbara förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	5 707,8	70,6
Rörelsefordringar	10,4	0,0
Likvida medel	12,0	1,8
Rörelseskulder	-72,8	-1,1
Lån	-300,4	-0,1
<b>Netto tillgångar och skulder</b>	<b>5 357,0</b>	<b>71,2</b>
Köpeskilling aktier	-5 357,0	-71,2
Erlagd likvid återbetalning av lån	-300,4	-0,1
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	12,0	1,8
<b>Påverkan på likvida medel från förvärvade bolag</b>	<b>-5 645,4</b>	<b>-69,5</b>

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern, 2019 mkr	Ingående balans	Kassa- flöde	Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
				Orealise- rade värde- föränd- ringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	8 806,2	5 492,3	17,5	–	14 316,0
Räntederivat	124,3	–	–	56,7	181,0
	<b>8 930,5</b>	<b>5 492,3</b>	<b>17,5</b>	<b>56,7</b>	<b>14 497,0</b>

## Fortsättning Not 28

Koncern, 2018 mkr	Ingående balans	Kassa- flöde	Ej kassaffödes- påverkande förändringar		Utgående balans
			Upplupen ränta	Orealise- rade värde- föränd- ringar	
Räntebärande skulder	8 579,2	211,5	15,5	–	8 806,2
Räntederivat	302,7	–170,1	–	–8,3	124,3
Nyemission	–	249,0	–	–	–
	<b>8 881,9</b>	<b>290,5</b>	<b>15,5</b>	<b>–8,3</b>	<b>8 930,5</b>

Moderbolag, 2019 mkr	Ingående balans	Kassa- flöde	Ej kassaffödes- påverkande förändringar		Utgående balans
			Upplupen ränta	Ej betalda koncern- bidrag/ tillskott	
Räntebärande skulder	7 367,7	6 320,7	14,9	–	13 703,3
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–10 300,8	–5 664,6	–	–141,1	–16 106,5
Förändring av skulder till koncernföretag	3 668,5	2 727,2	–	1 050,0	7 445,8
	<b>735,4</b>	<b>3 383,3</b>	<b>14,9</b>	<b>908,9</b>	<b>5 042,6</b>

Moderbolag, 2018 mkr	Ingående balans	Kassa- flöde	Ej kassaffödes- påverkande förändringar		Utgående balans
			Upplupen ränta	Ej betalda koncern- bidrag/ tillskott	
Räntebärande skulder	6 196,6	1 157,0	14,1	–	7 367,7
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–8 798,0	–1 348,3	–	–154,5	–10 300,8
Förändring av skulder till koncernföretag	3 397,9	230,6	–	40,0	3 668,5
Nyemission	–	249,0	–	–	–
	<b>796,5</b>	<b>288,4</b>	<b>14,1</b>	<b>–114,5</b>	<b>735,4</b>

## Not 29 Transaktioner med närstående

Moderbolagets ägare	Moderbolagets ägare består av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv. Den största ägaren innehar 13,2 procent av kapitalet. Därmed har ingen av bolagets ägare bestämmande eller betydande inflytande.
Styrelse	Styrelseledamöter och dess helägda bolag anses som närstående. Ersättningar till styrelsen framgår av not 6.
Företagsledning	Företagsledningen anses som närstående. Ersättningar till företagsledningen framgår av not 6.
Dotterbolag	Transaktioner framgår av tabellen nedan.

Transaktioner och mellanhavande mellan moderbolaget och andra koncernbolag mkr	Moderbolag	
	2019	2018
Försäljning till dotterbolag	123,7	116,3
Inköp från dotterbolag	–10,9	–8,8
Ränteintäkter från dotterbolag	165,6	149,1
Räntekostnader från dotterbolag	–65,9	–70,4
Fordringar på dotterbolag	16 106,5	10 300,8
Skulder till dotterbolag	7 445,8	3 668,5

## Not 30 Händelser efter balansdagen

Efter årsskiftet valde Maria Lidström att säga upp sin anställning som Stadsutvecklingschef, hon lämnar sitt uppdrag den 30 april 2020.

## Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 359 043 870
Årets resultat	41 798 484
<b>Summa</b>	<b>6 421 675 479</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):	
I ny räkning överförs	6 421 675 479
<b>Summa</b>	<b>6 421 675 479</b>



## 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 utveck-

lingen 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 6 mars 2020

Tomas Eriksson  
Ordförande

Sten Dunér  
Styrelseledamot

Ola Evensson  
Styrelseledamot

Anders Grånäs  
Styrelseledamot

Bengt-Erik Lindgren  
Styrelseledamot

Karin Starrin  
Styrelseledamot

Anneli Jansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2020

KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 78–79 och hållbarhetsrapporten på sidorna 13–15, 17, 21–23, 29–31, 46–47 samt 84–87. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–74.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 78–79 och hållbarhetsrapporten på sidorna 13–15, 17, 21–23, 29–31, 46–47 samt 84–87. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 och redovisningsprinciper på sidan 58 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar 98 procent av koncernens totala tillgångar.	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.
Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2019 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.	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.
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.	Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.
Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.	Vi har 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 2–39 samt 78–101. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 misstag.

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 13–15, 17, 21–23, 29–31, 46–47 samt 84–87 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Humlegården Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 8 april 2019 KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 9 mars 2020

KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor



# Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen syftar till att skapa förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för ägarna genom en god riskkontroll och företagskultur. Bolagsstyrningen i Humlegården baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer. Dessutom finns ett antal styrdokument såsom styrelsens arbetsordning och policydokument samt tydliga mål och strategier.

## Principer för bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Humlegården omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad. Till grund för Humlegårdens bolagsstyrning ligger huvudsakligen aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

## Ägande

Bolaget ägs av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv. De tre sistnämnda ägarna är dotterbolag till Länsförsäkringar AB (publ). Länsförsäkringar AB ägs gemensamt av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. Se vidare ägarförteckningen på sidan 81.

Uppdraget från ägarna är att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter i attraktiva kontorslägen i Stockholmsregionen.

## Ägardirektiv

Humlegårdens ägare har formulerat direktiv som anger riktningen för bolaget. Dessa sammanfattas i fem delar:

- 1) Humlegårdens fokus ska vara att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter.
- 2) Beståndet ska återfinnas i attraktiva kontorslägen i Stockholm med tyngdpunkt kontorsfastigheter och från tid till annan även andra fastighetstillgångar, som stödjer kontorsfastigheterna.

- 3) Verksamheten ska drivas aktsamt och innehavet är långsiktigt (minst 10 år). Över en konjunkturcykel ska bolaget ge en totalavkastning på substansvärde per aktie om 8 procent per år. Avkastningen återinvesteras. Saknas investeringsmöjligheter sker utdelning.
- 4) Bolaget ska verka för hållbarhet.
- 5) Innehavet ska vara långsiktigt och bolaget ska verka som börsnoterat med syfte att bygga varumärke, ha alternativ till bankfinansiering och möjlighet till benchmark.

## Årsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 8 april 2019 hölls årsstämma i Stockholm. Årsstämma 2020 kommer att hållas den 31 mars.

## Aktieägarnas rösträtt

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

## Valberedning

Valberedningen representerar bolagets ägare och föreslår ordförande vid årsstämman samt nominerar styrelseledamöter, styrelsens ordförande och revisorer. Valberedningen föreslår även arvoden och annan ersättning till styrelseledamöterna och revisorerna. Valberedningen är gemensam för bolaget, bolag inom Länsförsäkringar AB-koncernen samt vissa bolag som ägs gemensamt av länsförsäkringsbolag och

bolag inom Länsförsäkringar AB-koncernen. Valberedningen utses vid Länsförsäkringar AB:s årsstämma och består av personer som är styrelseordförande eller verkställande direktörer i olika länsförsäkringsbolag.

## Styrelsen

Styrelsen består av sex ledamöter valda på två år. Vd ingår inte i styrelsen. Från och med årsstämman 2019 till och med årsstämman 2020 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Sten Dunér, Ola Evensson, Anders Grånäs, Bengt-Erik Lindgren och Karin Starrin. 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 2019

Under 2019 höll styrelsen elva sammanträden och fattade ett mindre antal beslut per capsulam.

### Styrelsens utskott

Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar vd:s ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Tomas Eriksson och Bengt-Erik 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 det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

### Vd och företagsledning

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

### Förändringar i företagsledningen

Per Rosén, chef Teknik, är sedan juni 2019 inte längre medlem i företagsledningen men arbetar kvar i bolaget. Efter årsskiftet valde Maria Lidström att säga upp sin anställning som Stadsutvecklingschef, hon lämnar sitt uppdrag den 30 april 2020.

### Revisorer

På årsstämman 2019 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisor Peter Dahllöf som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2022.

### 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 att skapa en tydlig ansvarsfördelning och effektiva 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.

# Revisorns 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 2019 på sidorna 78–79 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning

som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

## Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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 2020  
KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

# Ägarstruktur

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

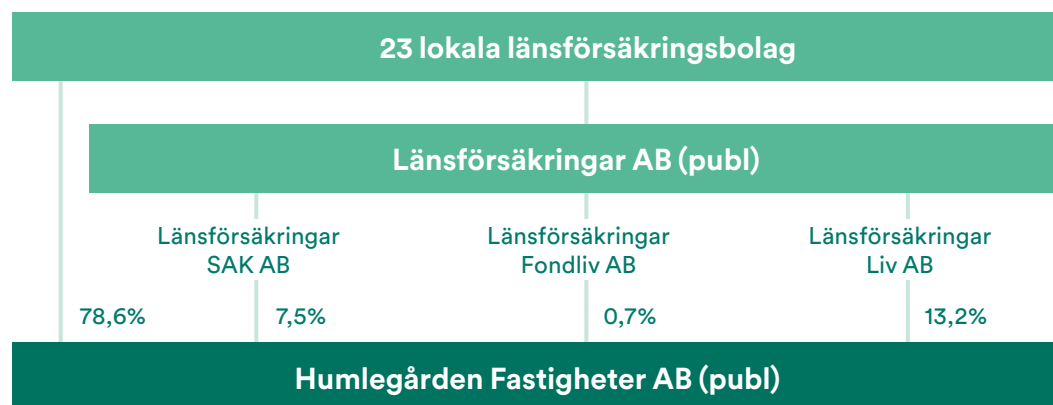
Humlegården ingår i länsförsäkringsgruppen. Länsförsäkringsgruppen består av 23 lokala och kundägda länsförsäkringsbolag och det gemensamt ägda Länsförsäkringar AB med dotterbolag, bland annat Länsförsäkringar Sak, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv. Länsförsäkringsgruppen är den ledande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

Genom respektive länsförsäkringsbolag får kunderna ett helhetserbjudande inom bank, försäkring, pension och

fastighetsförmedling. Utgångspunkten är den lokala närvaron och beslutskraften. Erfarenheten visar att lokal beslutskraft i kombination med gemensamma muskler skapar ett verkligt mervärde för kunderna. Länsförsäkringsbolagen ägs av försäkringskunderna; det finns inga externa aktieägare och att uppfylla kundernas behov och krav är alltid det primära uppdraget. Länsförsäkringsgruppen har 3,9 miljoner kunder och 6 400 medarbetare.

## Utdelning

Bolagets vinster återinvesteras i verksamheten, varför ingen utdelning sker.



Ägare Länsförsäkringsbolag	Ägarandel %	Antal aktier
Länsförsäkringar Liv	13,2	93 432
Älvsborg	10,5	74 153
Länsförsäkringar Sak	7,5	52 955
Dalarna	6,8	48 032
Bergslagen	6,7	47 624
Göteborg och Bohuslän	5,9	42 001
Östgöta	5,9	41 909
Södermanland	5,5	38 906
Jönköping	5,2	36 603
Skåne	4,2	29 911
Kalmar	4,0	28 359
Halland	3,6	25 773
Uppsala	3,3	23 547
Länsförsäkringar Göinge–Kristianstad	3,2	22 907
Jämtland	2,5	17 511
Blekinge	1,9	13 363
Kronoberg	1,7	12 392
Gotland	1,3	9 314
Värmland	1,2	8 536
Stockholm	1,2	8 281
Västernorrland	1,1	7 520
Skaraborg	1,0	7 422
Norrbottn	0,9	6 253
Länsförsäkringar Fondliv	0,7	5 107
Västerbotten	0,7	4 872
Gävleborg	0,3	2 436
<b>Totalt</b>	<b>100</b>	<b>709 119</b>

För fullständig ägarstruktur, se [humlegarden.se](http://humlegarden.se)



# Styrelse



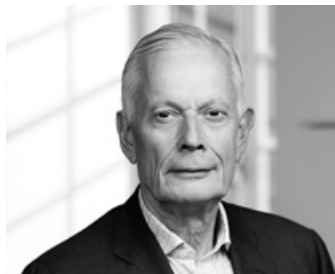
## Tomas Eriksson

Född 1960

*Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.  
Vd Länsförsäkringar Jämtland AB.*

**Utbildning:** Marknadsekonom.

**Övriga engagemang:** Styrelseordförande i Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter AB, SkiAB Invest AB, Scandinavian Mountains AB, Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Norr Holding AB.



## Sten Dunér

Född 1951

*Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019.  
Styrelseordförande Länsförsäkringar Liv.*

**Utbildning:** Civilekonom, Göteborgs universitet.

**Övriga engagemang:** Styrelseledamot i Fastighets AB Balder och Gar-Bo Försäkring AB samt ledamot i Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutvecklings kapitalutskott.



## Ola Evensson

Född 1965

*Styrelseledamot i Humlegården sedan 2019.  
Vd Länsförsäkringar Älvsborg.*

**Utbildning:** Ekonomi, juridik och nationalekonomi, Karlstads universitet.

**Övriga engagemang:** Styrelseordförande i Älvsborgs Larmcentral Aktiebolag, Skadedjursbekämpning i Väst AB samt LFant AB.



## Anders Grånäs

Född 1966

*Styrelseledamot i Humlegården sedan 2014.  
Vd Dalarnas Försäkringsbolag.*

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

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



## Bengt-Erik Lindgren

Född 1950

*Styrelseledamot i Humlegården sedan 2015.  
Tidigare vice vd Swedbank.*

**Utbildning:** Företagsekonom, Uppsala universitet.

**Övriga engagemang:** Styrelseordförande i Länsförsäkringar Bergslagen, Prevas AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB, Lansa Fastigheter AB.



## Karin Starrin

Född 1947

*Styrelseledamot i Humlegården sedan 2018.  
Tidigare generaltulldirektör, landshövding i Hallands län samt riksdagsledamot.*

**Utbildning:** Ekonom.

**Övriga engagemang:** Styrelseordförande i Länsförsäkringar Halland. Styrelseledamot i Hallands Akademi.

# Företagsledning



**Anneli Jansson**

Född 1974

*Verkställande direktör, anställd sedan 2016.*

**Utbildning:** Civilingenjör, KTH.

**Övriga engagemang:** Styrelseledamot i RICS Sverige, Brinova Fastigheter AB och Hemfosa Fastigheter. Suppleant Fastighetsägarna Sverige.



**Mikael Andersson**

Född 1968

*Finanschef, anställd sedan 2017.*

**Utbildning:** Ekonomie Magister,

Linköpings Universitet.

**Övriga engagemang:** Styrelseledamot i Bryggan Kapital AB.



**Madeleine Castenvik Holt**

Född 1981

*Marknads- och kommunikationschef,*

*anställd sedan 2016.*

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



**Marie Edling**

Född 1971

*HR-chef, anställd sedan 2015.*

**Utbildning:** Personalvetarlinjen, Stockholms universitet.



**Anna Kullendorff**

Född 1975

*Affärsutvecklingschef, anställd sedan 2018.*

**Utbildning:** Nationalekonom, Lunds universitet.



**Maria Lidström**

Född 1972

*Stadsutvecklingschef, anställd sedan 2010.*

**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten, Luleå tekniska universitet.



**Peter Lind**

Född 1970

*Fastighetschef, anställd sedan 2003.*

**Utbildning:** Fastighetsekonomi, Byggnadsadministration, KTH Ingenjörsexamen, KTH.



**Per Wange**

Född 1961

*Ekonomichef, anställd sedan 2016.*

**Utbildning:** Civilekonom, Stockholms universitet.

# 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.

## Hållbarhetsorganisation

I ägardirektivet fastställs att verksamheten ska verka för hållbarhet. Humlegårdens styrelse ansvarar för att uppfylla ägarnas krav. På Humlegården är Chef Hållbar utveckling ansvarig för att strategiskt driva och rapportera resultatet av hållbarhetsarbetet utifrån de beslut som fastställs av företagsledningen och hållbarhetsrådet. Hållbarhetschefen är även ordförande i Humlegårdens hållbarhetsråd. I hållbarhetsrådet samlas Humlegårdens organisation för hållbarhet och där fastställs strategier och mål för hållbarhetsarbetet. I hållbarhetsrådet följs också resultatet av hållbarhetsarbetet upp. Beslut som fattas i hållbarhetsrådet implementeras av berörda avdelningar i organisationen. Humlegårdens hållbarhetsorganisation är integrerad i verksamheten och respektive medlem i hållbarhetsrådet rapporterar till rådet kring resultatet av sitt ansvarsområde.

Utgångspunkten för Humlegårdens hållbarhetsarbete är åtagandet mot FN:s *Global Compact*, FN:s *Globala mål för hållbar utveckling*, Humlegårdens strategi för hållbar utveckling, Humlegårdens uppförandekod som uppdaterades under 2018 samt Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer, vilken tillämpas vid alla upphandlingar. Andra policyer som ligger till grund för hållbarhetsarbetet är miljöpolicy, inköpspolicy, tjänstebilpolicy och varumärkespolicy.

## Hållbarhetsmål och resultat

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala till år 2045 samt att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030. Det finns en hållbarhetsaspekt i alla delar av Humlegårdens värdeskapande, och de långsiktiga mål som bolaget strävar mot. Därför har vi även

förtydligat vilka av FN:s Globala mål för hållbar utveckling som våra långsiktiga mål primärt bidrar till.

## Hållbarhetsrisker

Humlegårdens identifierade risker kopplade till miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption beskrivs på sidorna 46–47. Under året rapporterades inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot vare sig Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer. Vi har en whistleblower-funktion för att ytterligare öka möjligheten att fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella överträdelser mot koden. Inga ärenden har rapporterats under året.

## Rapportering

Humlegårdens hållbarhetsredovisning 2019 återfinns på de sidor som anges i tabellen nedan. Redovisningen har upprättats från kraven i GRI Standards, 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 2019). Hållbarhetsredovisningen

har inte granskats av revisor men revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten finns på sidan 77. Humlegården rapporterar årligen kring resultatet av sitt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsredovisningen för 2019 är Humlegårdens fjärde hållbarhetsredovisning. Redovisningen för 2018 publicerades i mars 2019. 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
- Trovärdighet

## Årsredovisningslagen

I tabellen nedan finns sidhänvisningar till strategiska komponenter i Humlegårdens hållbarhetsarbete, vilket även utgör Humlegårdens lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med kraven i ÅRL.

Område	Övergripande	Miljö	Sociala förhållanden	Mänskliga rättigheter	Anti-korruption
Affärsmodell	13–15				
Policy och dess resultat		13–15, 29–31, 46	13–15, 21–23	13–15, 31	13–15, 22, 31
Risker och dess hantering		46, 84–85	46–47, 84–85	47, 84–85	47, 84–85
Mål och resultat		17, 29–31, 86–87	17, 21–22, 86–87	84, 86–87	84, 86–87

### Intressantdialog och väsentlighetsanalys

För att utveckla Humlegårdens hållbarhetsarbete och identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna har en väsentlighetsanalys gjorts. Bolagets hållbarhetsråd har kartlagt och analyserat de viktigaste frågorna för våra intressenter och för Humlegårdens verksamhet. Vi för en kontinuerlig dialog med kunder, ägare, investerare och medarbetare för att fånga upp deras krav och förväntningar på oss som företag.

Samtliga frågor i matrisen är väsentliga hållbarhetsfrågor men av de frågor som är i särskilt fokus (mörkgröna kvadranten) kan nämnas mobilitetslösningar som är direkt kopplad till kunderbudandet och hur vi underlättar för kunderna att ta sig till våra fastigheter så hållbart som möjligt, samt leverantörsuppföljning och hur vi systematiskt följer upp leverantörer ur ett hållbarhetsperspektiv.

### Ny hållbarhetsstrategi

Hållbar utveckling har blivit en alltmer kritisk framgångsfaktor för näringslivet och vi behöver precis som alla andra i samhället bidra till en hållbar utveckling. Vi ser att vi behöver göra satsningar för att vara resurseffektiva, klimatsmarta och innovativa. Dessa insikter tillsammans med våra långsiktiga mål har lagt grunden till Humlegårdens hållbarhetsstrategi. Strategin består av fyra fokusområden: samarbeten, fastigheter, stadsmiljöer och medarbetare. Vi har högt ställda ambitioner inom respektive område. Humlegårdens hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra allt vårt hållbarhetsarbete oavsett fokusområde: *Skapa förutsättningar, Begränsa påverkan och Driva utvecklingen.*

Vi har även förtydligat hur våra långsiktiga mål och hållbarhetsstrategins fokusområden är kopplade till de Globala målen. Nästa steg blir att implementera målen i den dagliga verksamheten, så vi kan målsätta och följa upp arbetet med att bidra till de Globala målen.

 Läs mer om hållbarhetsstrategin och våra fokusområden på [www.humlegarden.se](http://www.humlegarden.se)

### Centrala frågor enligt väsentlighetsanalysen

Samtliga ämnen nedan har identifierats som de mest väsentliga.

Under 2020 kommer vi fokusera på att skapa en förflyttning inom de markerade frågorna.



### Humlegårdens hållbarhetsstrategi

FOKUSOMRÅDE	AMBITION	GLOBALA MÅLEN
<b>Samarbeten</b>	Vi ska vara branschens mest ansvarsfulla samarbetspartner och visa på branschens mest positiva samband mellan hållbarhet och lönsamhet.	
<b>Fastigheter</b>	Vi ska erbjuda fastigheter som är hållbara, certifierade och attraktiva, där människor trivs.	
<b>Stadsmiljöer</b>	Vi ska skapa platser som bidrar till hållbara, levande, smarta, motståndskraftiga och cirkulära städer.	
<b>Medarbetare</b>	Vi ska erbjuda en hållbar arbetsplats och hållbara medarbetare.	



# GRI-Index

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
<b>Standardupplysningar</b>				
<b>Organisationsprofil</b>				
	102-1	Organisationens namn	3, 41	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	3, 41	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	41	
	102-4	Länder där bolaget är verksamt	3, 41	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	41, 73, 81	
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	3, 24, 41	
	102-7	Organisationens storlek, inklusive antal anställda, verksamheter, omsättning, kapital	3-4, 41-43	
	102-8	Information om anställda	21-22	6. Arbetsrätt
	102-9	Hållbarhet i leverantörskedjan	22, 31	
	102-10	Förändringar i organisationens storlek, struktur, ägarskap, värdekedja under redovisningsperioden	2, 41, 48	
	102-11	Hantering av försiktighetsprincipen	46	7. Miljö
	102-12	Externa hållbarhetsprinciper och initiativ som organisationen stödjer	6-7, 12-13, 15, 28-30, 84-85, 88-89, humlegarden.se	
	102-13	Medlemskap i organisationer	6-7, 84	
<b>Strategi</b>	102-14	Vd-ord	6-7	
<b>Etik och integritet</b>	102-16	Organisationens värderingar och etiska riktlinjer	21-22, 41, 78, 85, 88, humlegarden.se	10. Anti-korruption
<b>Styrning</b>	102-18	Struktur för styrning	78-79, 84-85, humlegarden.se	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
<b>Intressentdialog</b>				
	102-40	Intressentgrupper	85, humlegarden.se	
	102-41	Andel anställda som omfattas av kollektiva förhandlingar	21	3. Arbetsrätt 6. Arbetsrätt
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	85, humlegarden.se	
	102-43	Organisationens metod för intressentdialog	85, humlegarden.se	
	102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	85, humlegarden.se	
<b>Redovisningsprofil</b>				
	102-45	Affärsenheter som inkluderas i redovisningen	41	
	102-46	Process för att fastställa redovisningsinnehåll och avgränsningar	84-85, humlegarden.se	
	102-47	Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor	85, humlegarden.se	
	102-48	Förklaringar av korrigeringar från tidigare redovisningar	29	
	102-49	Väsentliga förändringar i redovisningen	29	
	102-50	Redovisningsperiod	41, 84	
	102-51	Datum för senaste redovisning	84	
	102-52	Redovisningscykel	84	
	102-53	Kontaktperson för redovisningen	101	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	84, 88	
	102-55	GRI-index	86-87	
	102-56	Externt bestyrkande	77	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
<b>Specifika upplysningar</b>				
<b>Ekonomi</b>				
<b>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</b>	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	14-15, 88-89, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	14-15, 84-85, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	30, 48, 88	
<b>GRI 201: Ekonomiskt resultat</b>	201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	41-43, 48	
<b>GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan</b>	203-1	Investering i infrastruktur och kringtjänster	18-19, humlegarden.se	
<b>GRI 205: Anti-korruption</b>	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	22, 47, 84	10. Anti-korruption
<b>Miljöhänsyn</b>				
<b>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</b>	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	14-15, 28-29, 88-89, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	14-15, 28-29, 84-85, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	28-29, 88-89	
<b>GRI 301: Material</b>	301-2	Andel återanvänt respektive återvunnet material	28-29	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE8	Certifieringar	29, 89	
<b>GRI 302: Energi</b>	302-1	Energianvändning i organisationen	28-29	7. Miljö, 8. Miljö
	302-3	Energiintensitet	29	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE1	Energiintensitet, fastigheter	29	
<b>GRI 303: Vattenförbrukning</b>	303-1	Vattenförbrukning	29	7. Miljö, 8. Miljö
<b>GRI 305: Utsläpp</b>	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	29	7. Miljö, 8. Miljö
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	29	7. Miljö, 8. Miljö
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	29	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE3	Koldioxidintensitet, fastigheter	29	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
<b>Sociala frågor</b>				
<b>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</b>	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	14-15, 21-22, 88-89, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	14-15, 21-22, 84-85, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	21-22	
<b>GRI 401: Anställning</b>	401-1	Nyanställda och personalomsättning	22	6. Arbetsrätt
	401-2	Förmåner till heltidsanställd personal	21, 62-63	6. Arbetsrätt
<b>GRI 403: Sjukfrånvaro</b>	403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	21-22	
<b>GRI 404: Träning och utbildning</b>	404-3	Regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling	21-22	6. Arbetsrätt
<b>GRI 405: Mångfald och jämlikhet</b>	405-1	Könsfördelning och ålderskategorier av alla anställda samt chefer	22	6. Arbetsrätt
<b>GRI 406: Anti-diskriminering</b>	406-1	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	22	6. Arbetsrätt
<b>GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet</b>	416-2	Incidenter kopplade till regler och frivilliga koder gällande hälso- och säkerhetspåverkan	22	

# Investerarrapport

Under 2019 har Humlegården fortsatt att öka andelen gröna obligationer till 6 150 mkr men även ökat andelen gröna banklån. Idag är 70 procent av vår totala finansiering grön. Målsättningen är att vi ska nå 100 procent senast år 2021.

Humlegårdens totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 15 795 mkr.

## Humlegårdens hållbarhetsarbete

Hållbarhet för Humlegården handlar om att bidra till en hållbar utveckling samtidigt som vi skapar värde för våra kunder och övriga intressenter samt långsiktig lönsamhet. Vårt hållbarhetsarbete grundar sig i vår uppförandekod, våra värderingar och FN:s Global Compact. Vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards, nivå Core. Vår hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra vårt arbete: *Skapa förutsättningar*, *Begränsa påverkan* och *Driva utvecklingen*.

## Hållbar förvaltning

Vårt långsiktiga mål är att uppnå klimatneutralitet i vår förvaltning och minska vår totala klimatpåverkan. Vår målsättning är att vara klimatneutrala till år 2045. Vår klimatpåverkan kommer från bland annat materialförbrukning, transporter, och energianvändning. Vi arbetar kontinuerligt för att minska våra utsläpp av växthusgaser.

## Förnybar energi

Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår energianvändning och därmed vår klimatpåverkan ytterligare. Eftersom energikostnader utgör en stor del av våra totala driftskostnader medför minskad energianvändning en direkt positiv påverkan på vår lönsamhet. Vår långsiktiga målsättning är att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030. Vi har definierat tydliga mål

avseende energianvändning för uppvärmning och fastighetsel i varje fastighet.

Vi köper endast ursprungsmärkt förnybar el från vattenkraft och en del av vårt långsiktiga arbete kring energi är att tillföra mer förnybar energi till energimixen. Vi har som ambition att öka andelen solceller, varför vi under året byggt nya solcellsanläggningar på två fastigheter i Solna strand, Grow kontor och det intilliggande parkeringshuset.

## Fokus på eldrivna servicefordon och laddstationer

För att minska vår klimatpåverkan ytterligare har vi minskat antalet servicebilar och samtidigt ersatt dem med 100 procent eldrivna fordon. Dessa laddas med el från förnybar vattenkraft. Att erbjuda våra kunder laddstationer för elbilar i våra garage är en viktig del av vår service. Vi har nu 185 laddstationer installerade. Dessa förser nästan 400 parkeringsplatser med laddningsmöjligheter. Installationerna fortsätter under 2020.

## Långsiktig förvaltning genom miljöcertifiering

Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla förvaltningsfastigheter. Målsättningen för nyproducerade fastigheter är att vi alltid ska eftersträva högsta möjliga miljöklass. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Fastigheterna i förvaltningsbeståndet certifieras enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen.



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 2019 certifierades fem av Humlegårdens fastigheter i förvaltningsbeståndet enligt BREEAM In-Use. I dag uppgår andelen certifierade förvaltningsfastigheter till 90 procent av LOA (lokalarea). Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först i samband med färdigställande.

### Samarbeten ska främja hållbar utveckling

Under året har Humlegården deltagit som medgrundare till Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats) som bygger på en modell där privata aktörer tar större ansvar för en plats, med syfte att skapa en trygghet och attraktiv miljö.

Humlegården är även en av initiativtagarna till Accessy, en digital accessplattform som gör det möjligt för fastighetsägare att ge exempelvis kunder tillgång till utrymmen och tjänster i en fastighet. I slutet av året lanserades ett Vinnova-finansierat forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi, där Humlegården tillsammans med RISE (Research Institutes of Sweden), IVL Svenska Miljöinstitutet AB och Kinnarps AB ska utveckla cirkulära indikatorer och testa dem i verkligheten på cirkulära affärsmodeller och produkter. På så vis utvecklas vetenskapligt validerade indikatorer som kan bidra i övergången till ett mer cirkulärt förhållningssätt.

### Emissioner 2019

Under 2019 har totalt 3 600 mkr emitterats. Totalt har Humlegården 6 150 mkr utestående i gröna obligationer. Likviden används uteslutande till gröna investeringar och fastigheter. Som bas för Humlegårdens gröna obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Se vidare under kvalificerade fastigheter och projekt.

Obligationerna är noterad vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, en marknadsplats för hållbara obligationer.

### Kvalificerade fastigheter och projekt

Vid årsskiftet hade Humlegården en projektportfölj som omfattar 3 063 mkr i ny- och ombyggnadsprojekt inklusive mark, alla med högt ställda miljökrav. Det är huvudsakligen investeringar i dessa projekt som de gröna obligationerna finansierar tillsammans med certifierade fastigheter. Övriga kategorier är investeringar i energieffektivitet, förnybar energi och rena transporter.

Till grund för urvalet av vilka projekt och fastigheter som ska finansieras med gröna obligationer ligger ett ramverk som har utformats tillsammans med Handelsbanken samt granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO (Centre for International Climate Research).

Lägsta certifieringsnivån är:

- Miljöbyggnad "Silver",
- BREEAM-SE "Very Good",
- BREEAM in-use "Very Good" eller
- LEED "Gold"

### Utestående obligationer

Nr	Volym, mkr	Förfall	Fast ränta	Kredit-marginal	Typ
MTN 101	1 050	2022-06-22		1,35	Grön obligation
MTN 102	200	2022-06-22	1,50	1,35	Grön obligation
MTN 104	400	2021-05-28		0,93	Grön obligation
MTN 105	700	2021-05-28	1,04	0,93	Grön obligation
MTN 106	200	2020-11-27		0,75	Grön obligation
MTN 107	450	2023-06-27		1,20	Grön obligation
MTN 108	500	2026-10-07		1,48	Grön obligation
MTN 109	1 100	2024-10-07		1,08	Grön obligation
MTN 110	400	2024-10-07	1,00	1,08	Grön obligation
MTN 111	650	2022-12-12		0,63	Grön obligation
MTN 112	500	2022-01-11		0,44	Grön obligation
<b>Summa</b>	<b>6 150</b>				



 Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på [www.humlegarden.se](http://www.humlegarden.se)

### Certifiering 2019

Under 2019 certifierades fem av Humlegårdens fastigheter och samtliga uppnådde nivån Very Good:

Bremen 2  
Bremen 4  
Päronet 6<sup>2)</sup>  
Skraelberget Större 20<sup>2)</sup>  
Österbotten 8<sup>2,3)</sup>

<sup>1)</sup> Med undantag för fastigheter med kommande och möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen.

<sup>2)</sup> Omcertifieringar.

<sup>3)</sup> Certifiering avser en byggnad inom fastigheten.



## Finansierade projekt



### Stenhöga 4, Grow kontor

På Röntgenvägen i Solna strand har kontorsfastigheten Grow signerad arkitektbyrån Tham & Videgård uppförts. Grow har en uthyrningsbar yta om cirka 27 000 kvadratmeter och största hyresgästen är Arbetsförmedlingen. Inflyttning påbörjades i augusti 2019. Fastigheten certifierats enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.



### Riddaren 18, Nybrogatan 17

På Nybrogatan på Östermalm utvecklar Humlegården en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria. De kommersiella lokalerna har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvadratmeter. Arkitekter är 3XN som hämtat inspiration från det omgivande kvarteret. Inflyttning sker under tredje kvartalet 2020. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

### Godkända fastigheter och projekt enligt Humlegårdens ramverk för gröna obligationer

Per 2019-12-31

Färdigställda och pågående projekt	Total investering	Upparbetat	Energianvändning prognos per år <sup>1)</sup>		Beräknad klimatpåverkan
			MWh	kWh / kvm	CO <sub>2</sub> utfall 2019 <sup>1)</sup>
	mkr	mkr			Ton
Solna, Stenhöga 4	1 079	1 029	1 220	45	8,9
Stockholm, Riddaren 18	632	489	221	36	10,5
Stockholm, Härden 15 <sup>2)</sup>	1 352	885	–	–	–
<b>Summa färdigställda och pågående projekt</b>	<b>3 063</b>	<b>2 404</b>	<b>1 441</b>	<b>43</b>	<b>19,4</b>
Befintliga fastigheter/avslutade projekt	Marknadsvärde	Låneutrymme	Energianvändning utfall 2019 <sup>1)</sup>		Beräknad klimatpåverkan
					CO <sub>2</sub> utfall 2019
Förvaltningsfastigheter	16 973	13 392	8 894	73	323,5
<b>Summa totalt</b>	<b>20 036</b>	<b>15 795</b>	<b>10 335</b>	<b>67</b>	<b>342,9</b>

<sup>1)</sup> Avser fastigheter som finansieras med gröna obligationer.

<sup>2)</sup> Fastigheten är kvalificerad för gröna obligationer men projektering pågår och därav saknas prognos för energianvändning och klimatpåverkan.

### Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer

2019-12-31, mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	2 404
Investeringar i befintliga fastigheter	13 392
– varav avslutade projekt	680
<b>Totalt godkänt investeringsbelopp</b>	<b>15 795</b>
Utestående gröna obligationer	6 150
Kvarvarande investeringsbelopp	9 645

# Revisorns rapport

## Rapport över faktiska iakttagelser

Till Humlegården Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556682-1202

Vi har genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges i nedan fördefinierade granskningspunkter. Vårt uppdrag har utförts enligt *SNT 4400 "Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information"*. Granskningsåtgärderna har vidtagits enbart för att hjälpa Er att presentera för investerare, på begäran, att följande portfölj av Berättigade Projekt och Tillgångar per 31 december 2019 för Humlegårdens Fastigheter AB (publ) ("Humlegården") existerar och har godkänts och att inbetalat belopp från emitterade gröna obligationer har överförts till ett särskilt konto som används exklusivt för godkända projekt/tillgångar. Granskningsåtgärderna som utförts sammanfattas enligt följande:

- 1) Vi har för varje emitterad grön obligation kontrollerat att en summa motsvarande inbetalat nettobelopp från emitterad upplåning har överförts till ett särskilt konto ("Green Account") i enlighet med Humlegårdens ramverk för gröna obligationer ("Green Bond Framework").
- 2) Vi har för varje emitterad grön obligation kontrollerat att en summa motsvarande inbetalt nettobelopp från emitterad upplåning har använts exklusivt till projekt/tillgångar som följer de kategorier och kriterier i Humlegårdens ramverk för gröna obligationer ("Green Bond Framework").

### Vi har gjort följande iakttagelser:

- När det gäller punkt 1) fann vi inga avvikelser.
- När det gäller punkt 2) fann vi inga avvikelser.

Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits enligt ovan varken är en revision enligt International Standard Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE (eller annan relevant standard) bestyrker vi inget om siffror eller dess förutsättningar.

Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standard Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE (eller annan relevant standard) skulle andra förhållanden kanske ha kunnat komma till vår kännedom och ha rapporterats till Er.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i det första stycket i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte. Rapporten gäller endast de punkter specificerade ovan och omfattar inte någon av Humlegårdens Fastigheter AB (publ) finansiella rapporter i sin helhet.

### Godkända lån enligt Humlegårdens ramverk för gröna obligationer ("Green Bond Framework") per 31 december 2019

Fastighet	Godkänt belopp (mkr)	Återstår att låna (mkr)	Kategori
1. Stenhöga 2	200	0	"Certified properties"
2. Stenhöga 4	417	0	"Certified properties"
3. Riddaren 18	50	0	"Certified properties"
4. Cirkusängen 6	990	0	"Certified properties"
5. Kåkenhusen 25	693	0	"Certified properties"
6. Kävlingeholmen 3	200	0	"Certified properties"
7. Bremen 2	2 000	0	"Certified properties"
8. Sparbössan 1	450	0	"Certified properties"
9. Blasieholmen 55	500	0	"Certified properties"
10. Styrpinnen 19	650	0	"Certified properties"
	<b>Totalt godkänt belopp: 6 150</b>	<b>Totalt belopp som återstår att lånas: 0</b>	

Stockholm den 9 mars 2020  
KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad Revisor

Torbjörn Westman  
Specialistmedlem i FAR

# Fastighetsförteckning

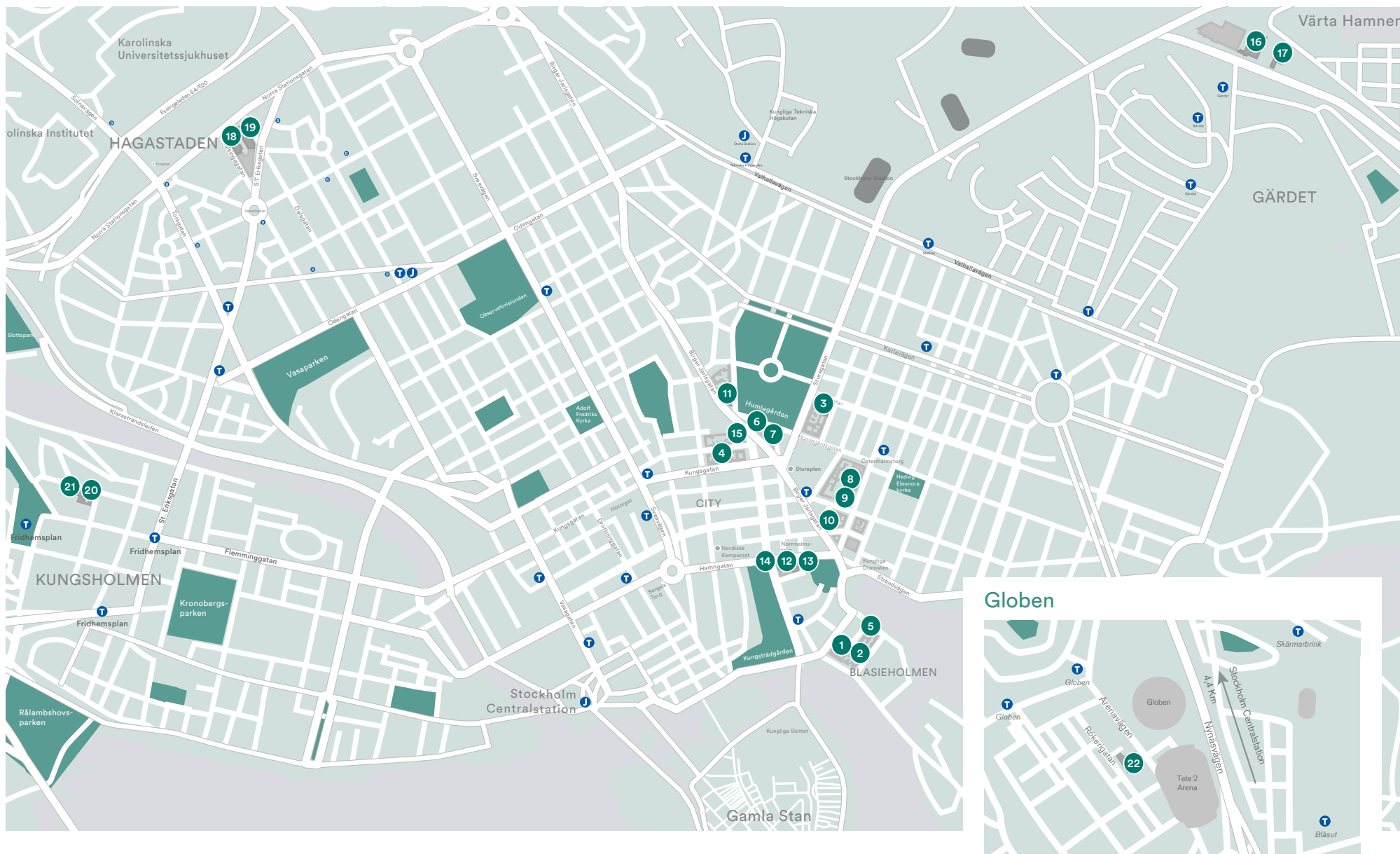
- Miljöcertifiering
- Pågående miljöcertifiering, nybyggnadsprojekt
- Färdigställda projekt under året
- Pågående projekt
- Kommande/möjliga projekt (förvaltning)

## Stockholm

Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m <sup>2</sup> )				Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa		
<b>City</b>									
1	●		Blasieholmsgatan 5	3 284	0	1 084	4 368	1976	243
2	●		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1-3	8 360	209	78	8 647	1898-1910/2007	588
3	●		Linnégatan 2-6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 638	1 796	823	10 257	1884/1966	931
4	●		Kungsgatan 12-14, Brunnsgatan 11-13	8 031	3 293	620	11 944	1983	1 363
5	●		Nybrokajen 5, Teatergatan 1	3 535	0	169	3 704	1881/1940, 1974	467
6	●		Birger Jarlsgatan 28-30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29-31	9 036	753	608	10 397	1916, 1981	559
7	●		Biblioteksgatan 25-27	1 461	0	121	1 582	1982	93
8	○	●	Nybrogatan 15-17	0	0	0	0	2020	163
9	●		Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 452	2 029	165	7 646	1912	307
10	●		Birger Jarlsgatan 6	4 927	979	106	6 012	1963	411
11	●		Engelbrektsplan 1, Birger Jarlsgatan 32, Engelbrektsplan 3	7 835	2 112	1 784	11 731	1910	1 069
12	●		Hamngatan 15	5 779	847	109	6 735	1881, 1989/2011	451
13	●		Berzelii Park 9	2 276	0	2 554	4 830	1929/1964	0
14	●		Kungsträdgårdsgatan 20	3 874	933	243	5 050	1943	402
15	●		Birger Jarlsgatan 25-27, David Bagares gata 3	10 446	1 824	398	12 668	1904, 1912/2002, 2013	612
<b>Gärdet</b>									
16	●		Tegeluddsvägen 11-13	25 440	1 996	8 840	36 276	1988-1993	848
17	●		Tegeluddsvägen 15-23	18 285	788	1 588	20 661	1979/2003	531
<b>Hagastaden</b>									
18	●	●	Hälsingegatan 38-40	2 808	0	123	2 931	1965/2002	594
19	●		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 461	130	1 118	25 709	1932, 1988/2006	602
<b>Kungsholmen</b>									
20	●		Alströmergatan 39	7 594	471	1 687	9 752	1898/2018	230
21	●		Alströmergatan 41-43	0	0	2 421	2 421	1983/2010	60
<b>Globen</b>									
22	●		Rökerigatan 19	4 870	655	144	5 669	1989	79
<b>Summa Stockholm</b>				<b>165 392</b>	<b>18 815</b>	<b>24 783</b>	<b>208 990</b>		<b>10 603</b>

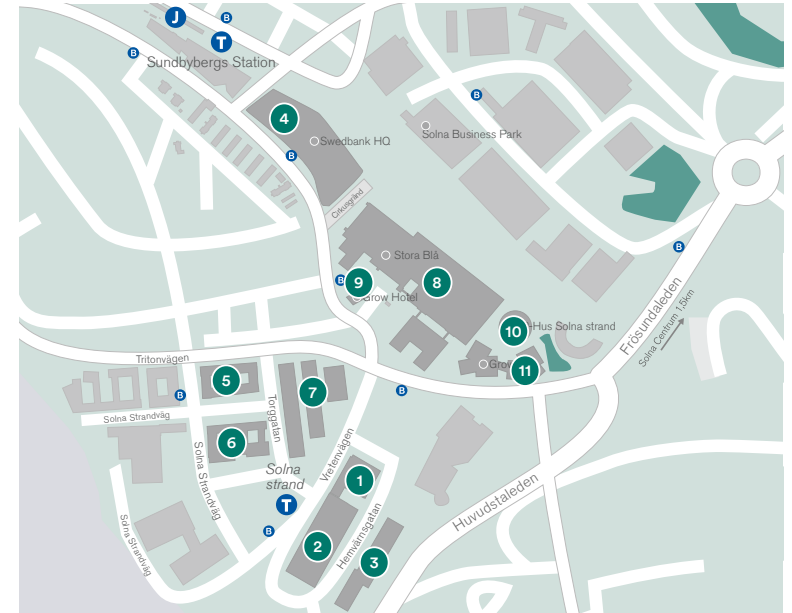
<sup>1)</sup> Fastigheten består av tre hus med varsin miljöcertifiering.

# Stockholm





## Solna/Sundbyberg



Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m <sup>2</sup> )				Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa		
<b>Solna strand</b>									
1	●		Hemvärnsgatan 8-10, Vretenvägen 7-11	12 581	202	524	13 307	1974	115
2	●		Vretenvägen 13, Hemvärnsgatan 12-24	15 934	972	3 323	20 229	1970	267
3	●		Hemvärnsgatan 11-17	17 243	405	3 896	21 544	1972	251
4	●		Landsvägen 40, Sundbyberg	33 134	2 157	0	35 291	2014	877
5	●		Solna strandväg 1-7, Torggatan 13-15	16 046	586	3 394	20 026	1951, 1960	244
6	●		Korta gatan 10	21 438	0	0	21 438	1978/2009	348
7	●		Vretenvägen 2-12	27 480	1 754	6 845	36 079	1966/1996, 2007	342
8	●		Röntgenvägen 1-7, 2-4, Cirkusgränd 1-4, Landsv 32-34	23 008	1 234	42 570	66 812	1972/1988, 2007	334
9	●		Landsvägen 30	0	0	7 041	7 041	2018	139
10	●		Röntgenvägen 9	0	0	0	0	2016	84
11	●	●	Elektrogatan 2-10	24 294	616	2 408	27 318	2019	369



## Hagalund

- Miljöcertifiering
- Pågående miljöcertifiering, nybyggnadsprojekt
- Färdigställda projekt under året
- Pågående projekt
- Kommande/möjliga projekt (förvaltning)

Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m <sup>2</sup> )				Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa		
<b>Hagalund</b>									
12		●	Industrivägen 10A	1 082	0	470	1 552	1946	9
13		●	Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	1 652	0	661	2 313	1945	14
14		●	Åldermansvägen 15	0	0	0	0	–	2
15		●	Gelbgjutarevägen 7-9, Åldermansvägen 13	970	49	3 219	4 238	1947	10
16		●	Åldermansvägen 17-21	2 980	345	875	4 200	1930	29
17		●	Industrivägen 10B, 12-14, Åldermansvägen 23	4 086	0	3 024	7 110	1959	36
18		●	Fabriksvägen 5-7	2 067	0	1 388	3 455	1943, 1956	16
19		●	Gelbgjutarevägen 4-6, Industrivägen 6	2 475	0	2 275	4 750	1942	18
20		●	Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	0	0	540	540	1943	0
21		●	Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0	0	0	0	–	6
22		●	Banvaktsvägen 24	2 196	0	430	2 626	1955	16
23		●	Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	1 101	0	916	2 017	1945	10
24		●	Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	1 362	0	959	2 321	1988	13
25	●		Banvaktsvägen 20-22	331	0	6 101	6 432	1945	70
26		●	Industrivägen 19-23	5 987	1 227	2 188	9 402	1939	57
27		●	Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13	2 165	1 250	1 188	4 603	1968	18
28		●	Banvaktsvägen 12, Industrivägen 11	3 172	0	486	3 658	1991	29
29		●	Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0	0	0	0	–	1
30	●		Industrivägen 3-5	6 077	0	2 008	8 085	1971	66
31	●		Industrivägen 1	2 950	588	755	4 293	1986/2012	34
32		●	Åldermansvägen 3	1 114	0	0	1 114	2000	11
33		●	Repslagarevägen 5	0	0	575	575	1938	3
34		●	Repslagarevägen 3	0	0	1 305	1 305	1938	5
35		●	Fabriksvägen 10	0	0	1 771	1 771	1940	6
36		●	Fabriksvägen 6-8	309	0	2 971	3 280	1940	7
37		●	Åldermansvägen 10, Industrivägen 16	900	0	12	912	1902	0
<b>Summa Solna/Sundbyberg</b>				<b>234 134</b>	<b>11 385</b>	<b>104 118</b>	<b>349 637</b>		<b>3 857</b>
<b>Summa Humlegården</b>				<b>399 526</b>	<b>30 200</b>	<b>128 901</b>	<b>558 627</b>		<b>14 460</b>

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 december 2019.



## Hagalund



# Flerårsöversikt

## Resultaträkning

mkr	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	1 355	1 217	1 056	982
Fastighetskostnader	-340	-316	-300	-317
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 015</b>	<b>901</b>	<b>756</b>	<b>665</b>
Resultat från extern förvaltning	1	1	-2	1
Central administration	-41	-39	-42	-45
Övriga rörelsekostnader	-1	-	-	-
Finansnetto	-147	-177	-219	-240
Tomrättsavgälder	-8	-	-	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>819</b>	<b>686</b>	<b>494</b>	<b>381</b>
Värdoförändringar fastigheter	3 203	1 957	1 626	1 510
Värdoförändringar derivat	-57	8	77	-108
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 966</b>	<b>2 651</b>	<b>2 198</b>	<b>1 783</b>
Skatt	-825	-434	-449	-393
<b>Årets resultat</b>	<b>3 141</b>	<b>2 217</b>	<b>1 749</b>	<b>1 390</b>

## Balansräkning

mkr	2019	2018	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	34 538	24 818	22 050	17 806
Tomrätt, nyttjandetillgång	294	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	89	90	90	14
Omsättningstillgångar	207	281	220	186
Likvida medel	254	295	137	164
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 382</b>	<b>25 484</b>	<b>22 497</b>	<b>18 170</b>
Eget kapital	16 913	13 792	11 342	8 143
Uppskjuten skatteskuld	2 954	2 176	1 744	1 295
Långfristiga räntebärande skulder	10 929	6 712	5 661	3 217
Derivat	181	124	303	380
Övriga långfristiga skulder	455	134	106	106
Kortfristiga räntebärande skulder	3 387	2 094	2 918	4 653
Övriga kortfristiga skulder	563	451	423	377
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 382</b>	<b>25 484</b>	<b>22 497</b>	<b>18 170</b>



## Nyckeltal

mkr	2019	2018	2017	2016
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Fastigheter area, kvm	558 627	480 002	458 760	436 910
Fastigheter, antal	59	54	53	52
Fastigheter marknadsvärde, mkr	34 538	24 818	22 050	17 806
Uthyrningsgrad, %	91	94	94	93
Överskottsgrad, %	75	74	72	68
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	5 716	71	2 190	311
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	80	–
Investeringar i egna fastigheter, mkr	800	740	507	420
<b>Finansrelaterade nyckeltal</b>				
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,5	2,0	2,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,0	4,0	4,0	3,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,1	4,0	3,5	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	4,8	3,2	2,6
Belåningsgrad, %	40,7	34,3	38,3	43,3
Skuldkvot, ggr	11,5	9,8	11,3	12,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,6	0,8	1,0
Soliditet, %	47,8	54,1	50,4	44,8
Eget kapital, mkr	16 913	13 792	11 342	8 143
Avkastning på eget kapital, %	20,5	17,6	17,9	18,6
Avkastning på totalt kapital, %	13,5	11,7	11,8	11,8
Substansvärde, mkr	17 056	13 891	11 578	8 439
Substansvärde per aktie, kr	24 053	19 589	16 613	13 694
Förändring substansvärde per aktie, %	23	18	21	21
<b>Övriga nyckeltal</b>				
Medelantal anställda	87	88	85	84

## Härledning av alternativa nyckeltal

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

### Resultat och ställning

<b>Driftöverskott och överskottsgrad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter, mkr	1 354,5	1 216,5
Fastighetskostnader, mkr	-339,8	-316,0
<b>Driftöverskott, mkr</b>	<b>1 014,7</b>	<b>900,5</b>
Överskottsgrad, %	75	74

<b>Substansvärde</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utgående eget kapital, mkr	16 912,6	13 792,3
Återläggning av derivatskuld, mkr	181,0	124,3
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	-37,3	-25,6
<b>Substansvärde, mkr</b>	<b>17 056,3</b>	<b>13 891,0</b>
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	24 053	19 589

### Finansiella risker

<b>Belåningsgrad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntebärande skulder, mkr	14 316,0	8 806,2
Avdrag likvida medel, mkr	-254,0	-295,5
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>14 062,0</i>	<i>8 510,7</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	34 538,5	24 817,9
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>40,7</b>	<b>34,3</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förvaltningsresultat, mkr	819,4	685,8
Återläggning av finansiella kostnader, mkr	150,7	180,2
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>970,1</i>	<i>866,0</i>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,4</b>	<b>4,8</b>

# Definitioner

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

## FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

### Area, kvm<sup>1)</sup>

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

### Direktavkastningskrav, %<sup>1)</sup>

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

### Energiprestanda totalt, kWh/kvm<sup>1)</sup>

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

### Hyresvärde, mkr<sup>1)</sup>

Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

### Marknadsvärde fastigheter, mkr<sup>1)</sup>

Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av ett värderingsobjekt på en fri och öppen fastighetsmarknad mellan olika marknadsaktörer. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

### Nettouthyrning<sup>1)</sup>

Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.

### Projektfastighet<sup>1)</sup>

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

### Uthyrningsgrad, ekonomisk, %<sup>1)</sup>

Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

### Överskottsgrad, %

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

### Orealiserad värdeförändring, %<sup>1)</sup>

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med summan av marknadsvärdet vid periodens ingång och periodens investeringar.

## FINANSRELATERADE DEFINITIONER

### Avkastning på eget kapital, %

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

### Belåningsgrad, %

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

### Driftöverskott, mkr

Intäkter minus fastighetskostnader (drifts- och underhållskostnader, fastighets skatt och fastighetsadministration). År 2018 och tidigare ingår tomt-rättsavgälder i fastighetskostnader. Skillnaden i definitionen beror på IFRS 16 Leasingavtal.

### 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 finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och bedöma den finansiella risken.

### Skuldkvot, ggr

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

### Skuldsättningsgrad, ggr

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

### Soliditet, %

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

### 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.

<sup>1)</sup> Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

# Kontaktinformation

## Kontakt

**Anneli Jansson**

Vd

08-678 92 01

anneli.jansson@humlegarden.se

**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

## Information till kapitalmarknaden

Humlegården publicerar regelbundet information på bolagets hemsida, [www.humlegarden.se](http://www.humlegarden.se). Här offentliggörs pressmeddelanden och finansiella rapporter. Långivarpresentationer sker på regelbunden basis.

## Kalender

Bolagsstämma 2020 31 mars 2020

Halvårsrapport 2020 juli 2020

Bokslutskommuniké 2020 februari 2021

Års- och hållbarhetsredovisning 2020 mars 2021

Foto: Jonas Malmström (s. 2, 3, 5, 6, 7, 9, 13, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 33, 36, 39, 40, 82, 83, 88), Åke E:son Lindman (s. 20, 25, 26, 32, 90), Henning Larsen Architects (s. 25), Tmwr.se (s. 33, 90), BSK Arkitekter (s. 33), Archus Arkitekter (s. 33), Walk the room (s. 34), Bergslagsbild (s. 94), Gustav Kaiser (s. 96).

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.