

Års- och hållbarhets- redovisning 2020.



HUMLEGÅRDEN



Innehållsförteckning

Inledning

- 3 Om Humlegården
- 4 2020 i korthet
- 7 Vd har ordet
- 9 Marknad
- 13 Trender

Verksamheten

- 15 Mål, strategier och värdeskapande
- 19 Mål och måluppfyllelse
- 20 *Mål och måluppfyllelse hållbarhet*
- 21 Attraktiva platser
- 24 Medarbetare
- 27 Våra områden
- 30 Våra fastigheter
- 30 *Förvaltning*
- 33 *Hållbar förvaltning*
- 36 *Projekt*
- 39 *Förändring av fastighetsvärdet*
- 40 Finansiering

Finansiella rapporter

- 45 Förvaltningsberättelse
- 48 *Risker och riskhantering*
- 51 *Risker och riskhantering hållbarhet*
- 54 Finansiella rapporter
- 62 Noter
- 80 Årsredovisningens undertecknande
- 81 Revisionsberättelse

Styrning

- 84 Bolagsstyrning
- 87 Ägarstruktur
- 88 Styrelse
- 89 Företagsledning
- 90 Hållbarhetsstyrning
- 93 GRI-index

Övrigt

- 95 Investerarrapport
- 99 Fastighetsförteckning
- 104 Flerårsöversikt
- 107 Definitioner
- 108 Kontakt

■ = Granskad årsredovisning

■ = Hållbarhetsredovisning



Inflyttningsklar lokal på David Bagares gata i fastigheten Österbotten 7.

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 sjätte 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 35,7 miljarder kronor (31 december 2020).

2020 i korthet



Hyresintäkter

1 587 mkr

2019: 1 355 mkr, +17 procent

Substansvärde

18,3 mdkr

2019: 17,1 mdkr, +7,1 procent per aktie

Förvaltningsresultat

920 mkr

2019: 819 mkr, +12 procent

Andel grön finansiering

85 procent

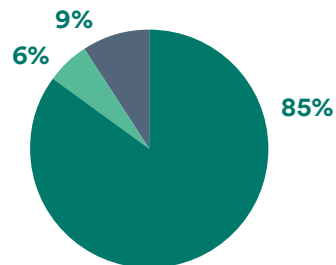
2019: 70 procent

Nyckeltal

	2020	2019
Hyresintäkter, mkr	1 587	1 355
Hyresintäkter, mkr (jämförbart bestånd)	1 208	1 222
Nettouthyrning, mkr	-27	7
Hyresökning vid omförhandling, %	20	26
Uthyrningsgrad, %	91	91
Driftöverskott, mkr	1 206	1 015
Driftöverskott, mkr (jämförbart bestånd)	904	911
Överskottsgrad, %	76	75
Finansnetto, mkr	-235	-147
Förvaltningsresultat, mkr	920	819
Marknadsvärde, mkr	35 735	34 538
Orealiserade värdeförändringar, mkr	612	3 205
Resultat efter skatt, mkr	1 121	3 141
Förändring substansvärde per aktie, %	7,1	22,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	6,8
Belåningsgrad, %	39	41
Avkastning på eget kapital, %	6,4	20,5
Antal fastigheter, st	59	59
Yta, tkvm	550	559
Andel miljöcertifierad LOA, % ¹⁾	95	90

¹⁾ Andel miljöcertifierad lokalarea (LOA) med undantag för fastigheter med kommande och möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen på sidan 99-103.

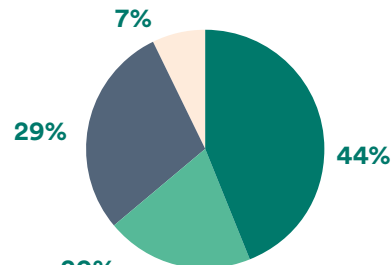
Hyresvärde per lokaltyp¹⁾



- Kontor 1 471 mkr/85%
- Butik/Restaurang 101 mkr/6%
- Övrigt 156 mkr/9%

¹⁾ Exklusive parkering

Marknadsvärde per område



- Stockholm city 15 777 mkr/44%
- Gärdet/Hagastaden 7 140 mkr/20%
- Solna strand 10 447 mkr/29%
- Övriga områden 2 371 mkr/7%

Händelser under året



Humlegårdens satsning på Nybrogatan, Riddaren 18.

Satsningen på Nybrogatan har slagit upp portarna

Under andra halvåret påbörjades inflyttningen i den nya kontorsfastigheten Nybrogatan 17 på Östermalm. Hög kvalitet löper som en röd tråd genom alla delar av satsningen. I direkt anslutning ligger det nu restaurerade Astoriahuset, där stjärnkrögaren Björn Frantzén kommer att etablera ett brasserie.

Kvalitativa materialval och hantverksmässighet är viktiga grundpelare när vi utvecklar och förvaltar fastigheter. Under året nominerade branschföreningen Mur & Putsföretagen både Astoria på Östermalm och Grow i Solna strand till utmärkelsen "Årets fasad".

Samverkansprojekt för hållbar utveckling

Som fastighetsägare är vi en del av staden och vi vill bidra till utvecklingen av de platser där vi är verk-samma. Under hösten presenterades en satsning som ska minska effekterna av skyfall i Humlegården, ett av Stockholms äldsta och största parkområden. Humlegården deltar som delfinansiär i projektet. Initiativtagare är Östermalms stadsdelsförvaltning.

En viktig del i vår strävan mot en hållbar utveckling handlar om att utforska nya affärsmodeller och processer för att minska vår resursanvändning i samband med lokalanpassningar. Under året har vi deltagit i ett forskningsprojekt som ska öka kunskapen om just detta.



Stadsparken Humlegården



Fastigheten Stenhöga 4, Grow, i Solna strand

Stabil och hållbar finansiell position

Humlegårdens målsättning är att all finansiering ska vara grön 2021. Under året har nya emissioner genomförts och andelen grön finansiering uppgick till 85 procent vid årsskiftet. Ett viktigt steg i arbetet är det nya ramverket för grön finansiering som introducerades i september. Detta omfattar alla de finansieringslösningar bolaget arbetar med idag, inkluderar långsiktiga målsättningar och linjerar med hållbarhetsstrategin. Genom ramverket säkerställer vi långsiktigt attraktiva och väl förvaltade fastigheter och bidrar till den viktiga omställningen till ett mer hållbart samhälle.

Vår kvalitativa fastighetsportfölj utgör, tillsammans med starka finansiella nyckeltal, grunden till den investment grade rating som bekräftades av Moody's under våren. Betyget bibehålls, Baa2, Stable outlook.



Digitala nycklar med Accessy.

Digitala satsningar stärker erbjudandet

Under året påbörjades implementeringen av digitala nycklar på utvalda platser i beståndet via den digitala accessplattformen Accessy. Satsningen, som drivs i samverkan med flera andra fastighetsbolag, syftar till att skapa en branschstandard för digital access och behörighet, en tjänst där fastighetsägare enkelt kan knyta ihop kundresan på ett smidigare sätt.

I Solna strand pågår arbetet med första etappen i det nya kvarteret Origo. Här utförs hela projekteringen i en gemensam så kallad BIM-modell (byggnadsinformationsmodellering) där all information om byggnaden samlas i en 3D-modell. Arbetssättet ger en bättre överblick, ökad transparens och minskad resursanvändning. Modellen möjliggör även användning av VR, som gör det enkelt att testa material och uppleva hur allt kommer att fungera i verkligheten, vilket gör att behovet av att bygga fullskaliga fysiska modeller minskar.



Norra Station i Hagastaden.

PTS väljer Norra Station

Under året har vi fått förnyat förtroende i många omförhandlingar med befintliga kunder, och vi har även haft förmånen att välkomna flera nya kunder. Bland över 50 lokalförslag föll valet på Humlegårdens utvecklingsprojekt Norra Station i Hagastaden när Post- och telestyrelsen sökte nytt kontor. Det sexåriga avtalet avser lokaler om cirka 5 700 kvm. Inflyttning sker 1 december 2021.



Inflyttningsklar kontorslokal i fastigheten Österbotten 7.

Startklart förenklar vardagen

För att möta förändrade arbetssätt satsar Humlegården på att erbjuda flexibla kontorslösningar för såväl små som stora bolag. Under året lanserade Humlegården en ny tjänst som innebär att kontorslokalen levereras helt inflyttningsklar. Möbler, AV-utrustning, WiFi, försäkringar och lås är några exempel på vad som ingår. I konceptet, som fått namnet Startklart, erbjuds även möjlighet att addera utökad service som förenklar vardagen ytterligare.



”Vi har förbättrat våra nyckeltal och stärkt vår kreditvärdighet.”

Vd-kommentar

Trots utmanande tider levererar vi ett starkt resultat. Pandemin har påskyndat digital utveckling, tydliggjort kontorets roll och ökat betydelsen av att skapa ett attraktivt sammanhang.

Vi ser tillbaka på ett år som saknar motstycke i modern tid. Den globala kris som covid-19 orsakat präglar fortfarande tillvaron för oss alla. Såväl samhället i stort som varje enskild individ har berörts på många sätt. Verksamheter påverkas och beteenden förändras. Humlegårdens affärsmodell och robusta finansiella ställning har gjort att vi har kunnat bibehålla en stark position trots utmanande tider. Alla våra medarbetare, och ett nära samarbete med kunder och partners, har spelat en stor roll och bidragit till att vi står fortsatt starka.

Återstarten av Stockholm, kontorets roll ”post-corona” och hur marknaden kommer att utvecklas de närmaste åren har varit centrala frågor under året. Kontorsmarknaden har befunnit sig i ett skifte och pandemin har fungerat som en katalysator som kraftigt påskyndat förändringar och nya tankesätt. Exempel är nya arbetsätt hos våra kunder, större krav på flexibilitet i vårt kunderbjudande samt en förnyad syn på mötesplatsens roll och betydelse. Vi behöver vara lyhörda, och skillnaden mellan att vara en aktiv eller passiv hyresvärd de kommande åren kommer vara avgörande för kontorsfastighetsbolagens framgång.

Förbättrade nyckeltal trots pandemin

Humlegården har klarat sig bra under ett turbulent år till följd av covid-19. Trots ökad finansiell osäkerhet har vi förbättrat våra nyckeltal och stärkt vår kreditvärdighet. Det är frukterna av ett långsiktigt arbete med fokus på kassaflöde, lönsamhet och

hållbarhet. Årets resultat uppgick till 1 121 mkr och förvaltningsresultatet ökade med 12 procent. Värdeförändringen var positiv, främst genom sänkta avkastningskrav och ökad projektvinst, och fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 35,7 mdkr. Substansvärdet per aktie ökade med drygt 7 procent jämfört med förra året.

Vi är finansiellt bra positionerade framåt, vi står på en stabil grund och den långsiktiga strategin med fokus på kassaflöden och hållbarhet är intakt.

Kontorets betydelse har ökat

Kontorets framtid har ifrågasatts under pandemin, liksom stadskärnornas attraktivitet, storstäders tillväxt och ibland hela urbaniseringsprocessen. Jag tror fortfarande på en stark dragningskraft och tillväxt i storstäder, även om vi säkert kommer se mer ”hybrider” av hemarbete och kontorsarbete, digitala och fysiska möten, e-handel och fysisk handel och så vidare.

Läget, eller snarare platsen, har blivit viktigare – betydelsen av ett attraktivt sammanhang. Våra fastigheter är koncentrerade runt några av Stockholms mest attraktiva platser. Vi behöver ständigt utveckla dessa mötesplatser, så att de fortsätter vara de mest attraktiva miljöerna för både befintliga och nya kunder. Här är det viktigt att verkligen förstå vad som gör platsen attraktiv.

Restriktionerna i samhället har tvingat många att arbeta på distans istället för att vara på kontoret. Som följd har möjligheterna att mötas digitalt utvecklats snabbt, men samtidigt har pandemin också belyst vikten av det personliga, fysiska mötet och social kontakt. Insikten om kontorets betydelse som social mötesplats, för kreativitet, energi, företagskultur och den samlade styrka som behövs för att driva företag framåt har faktiskt stärkts.

En annan ”lärdom” har varit att många av de moment som kräver fokuserat, individuellt arbete upplevs fungera bättre hemma än på kontoret. Men min slutsats är inte att lösningen är mer jobb hemma, utan att kontoret också måste erbjuda bättre förutsättningar för koncentrerat individuellt arbete än tidigare.

En helt grundläggande insikt är att värdet på våra hus byggs på att det finns människor som jobbar i dem. Det kan låta självklart, men det betyder också att ju större nytta dessa människor upplever av att arbeta i husen, desto högre blir värdet för oss. Med den utgångspunkten blir det tydligt att vi som fastighetsägare behöver bli ännu bättre på att förstå hur vi kan hjälpa våra kunder med betydligt mer än att tillhandahålla tak och fyra väggar. Humlegården behöver aktivt vara med och påverka vilken service och vilka tilläggstjänster som våra kunder erbjuds i våra lokaler – inte bara tillhandahålla utrymmen för andra att göra det.

Digital utveckling för mer kundnytta

Digitalisering är ett stort och brett begrepp. Mycket handlar om en ständigt pågående teknikutveckling, där befintliga processer digitaliseras för att bli effektivare, men nu också med större fokus på nyttan för våra kunder. Ett exempel är den satsning Humlegården gör på den grundläggande digitala infrastrukturen i våra hus. Vi säkerställer att det finns säkra, robusta och operatörsneutrala fibernät med hög tillgänglighet i våra kontorslokaler – anpassat för framtida teknologier och för att effektivisera för våra kunder.

Inte lika självklart, men ännu viktigare, är att förstå att ny teknik kommer utmana och förändra vår kärnaffär. Ett exempel är ”access”, som inte bara handlar om att öppna dörrar med digitala nycklar – det handlar också om att med teknikens hjälp kunna öka verkningsgraden i husen genom att ge fler människor möjlighet att nyttja samma ytor och resurser. Bättre accesskontroll är inte bara en teknikfråga utan en helt central

strategisk fråga för oss i Humlegårdens digitala utveckling mot ökad kundnytta, ökad hållbarhet och ökat fastighetsvärde.

Nytt grönt ramverk viktigt verktyg

Under 2020 överskuggade pandemin ofta klimatfrågorna. När vi nu ser till de frågor som företag och människor värderar högt är det tydligt att hållbarhetsfrågor åter börjar komma högt på agendan, och pandemin snarare bidrar till ökat intresse och fokus på hälsa, medveten konsumtion och användandet av ny teknologi för att driva den hållbara utvecklingen. Det återspeglas även i Humlegårdens strategi för framtiden, där utgångspunkten är att ekonomisk tillväxt behöver gå hand i hand med klimatambitioner. En viktig ledstjärna för vår verksamhet är de tio principerna i FN:s Global Compact. Vi ger vårt fortsatta stöd till detta initiativ, som varit en del av vår strategi och dagliga arbete sedan 2017.

Idag är behovet av att öka energieffektiviteten och minska klimatpåverkan stort och omställningen till en cirkulär ekonomi är en viktig fråga för oss. Vårt nya gröna ramverk för hållbar finansiering är ett verktyg i vår strävan mot klimatneutralitet och det omfattar nu alla de finansieringslösningar vi arbetar med idag. Ramverket inkluderar även långsiktiga målsättningar – energianvändningen ska minska med 32 procent till år 2030 och vi ska vara klimatneutrala senast år 2045. Genom ramverket kan såväl Humlegården som långivarna bidra i den viktiga omställningen till ett mer hållbart samhälle.

Väl rustade för morgondagens kontor

Vi kan konstatera att många av de trender som var i antågande innan pandemin har påskyndats. Man måste samtidigt vara ödmjuk för de ytterligare förändringar covid-19 kan innebära för kontorsmarknaden och människors beteende.

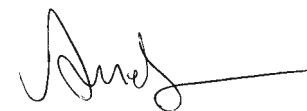
När vår affär och vår omvärld utvecklas gör vi detsamma, och är det något jag tar med mig från året som varit så är det

styrkebeskedet som vår organisation visat – vi anpassar oss och vässar vårt erbjudande. Vi har arbetat ännu närmare våra kunder och jobbat aktivt för att hitta nya vägar när det behövs. Vi har stärkt vår samarbetsförmåga, blivit ännu mer digitala i vårt arbetssätt och funnit nya sätt att mötas och skapa gemenskap. Vi avslutade året med en stor uthyrning till Post-och telestyrelsen i vårt projekt Norra Station i Hagastaden. Vi ser det som ett kvitto på att vi träffat rätt i hur vi möter kundernas krav i den hårda konkurrensen som varit och det utmanande marknadsläget. Vi sålde också tomträtten Sandhagen 9 i Globen till ett fastighetsvärde om 310 mkr vilket var en bra affär, där värdeutvecklingen över tid varit mycket stark.

Jag är övertygad om att det framåt är ännu viktigare att ha ett nyfiken förhållningssätt inför de skiften vi ser. Som organisation måste vi vara lyhörda för att kunna identifiera hur vi kan använda ny teknik för att utveckla och fördjupa våra kundrelationer. Ständigt vilja göra saker lite bättre och att snabbt kunna anpassa oss till nya förutsättningar. Med digitalisering som verktyg ska vi skapa mer flexibla lösningar och erbjuda bättre service som ökar nyttan för våra kunder av att arbeta i just våra hus.

Utmanande tider har tagit fram det bästa i oss. Med den kollektiva styrkan i ryggen ser vi nu fram emot att gå in i ett nytt år. Ett stort tack till alla er som är med på resan – medarbetare, samarbetspartners och ägare.

Stockholm i mars 2021



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Marknadsutblick

Covid-19 har under 2020 påverkat världsekonomin kraftigt. Världens börser föll inledningsvis under våren, även i Sverige där inverkan på bland annat fastighetsaktier var mycket negativ. Situationen stabiliserades under sommaren och trots att en andra virusvåg har drabbat Sverige handlas fastighetsaktierna återigen på höga nivåer.

Läget i svensk ekonomi

Den sedan tidigare synliga avmattningen i den svenska ekonomin eskalerade under 2020, som följd av pandemins utbrott. Trots att regeringen införde flertalet stöd paket spås svensk BNP-tillväxt minska med 4,2 procent under 2020, med en återhämtning under 2021 om 2,8 procent. Arbetslösheten förväntas uppgå till 8,7 procent för 2020 och ytterligare öka till 9,1 procent under 2021. Stockholmsregionen var en av de regioner som drabbades extra hårt, detta på grund av sin förhållandevis stora exponering mot branscherna hotell, restaurang och övrig besöksnäring.

Kontorsmarknaden i Stockholm

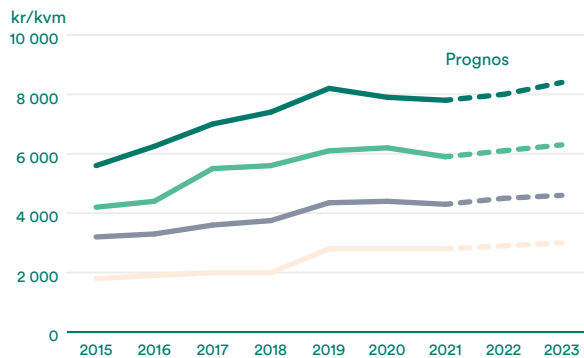
Under det gångna året har en stor del av den kontorsbundna arbetskraften arbetat hemifrån. Omställningen var snabb

och för många enklare än först befarad. En global undersökning genomförd av Cushman & Wakefield i maj 2020 visade att många ställer sig positiva till att delvis arbeta hemifrån även i framtiden. Kontorets nya roll blir allt tydligare och framöver spås kontoret verka som mötesplats för starkt företagskultur och kunskapsutbyte mellan medarbetarna. Trenden att företag väljer att lokalisera sig på platser där de kan bli del av ett sammanhang förväntas bestå. Många av de pågående utvecklingsprojekten har därför siktet inställt på utvalda målgrupper och företag för att skapa branschspecifika kluster. Förutom att hitta det rätta sammanhanget, kommer goda kommunikationer fortsatt vara en avgörande faktor för många. I lägen där ny spårbunden trafik tillkommer spås hyresnivåerna stiga redan ett par år före öppning, då hyresgästerna är måna om att säkra upp sitt läge.

Osäkerheten kring pandemin och dess ekonomiska påverkan tog sig uttryck på marknaden i form av pausade projekt, förlängda ledtider i kontraktsskrivningar och en generell efterfrågan på mindre kontorsytor. Initialt sjönk efterfrågan på kontor i CBD (Central Business District) tydligt och en minskning av primehyrorna skedde under året. Osäkerhetens påverkan på hyresnivåerna i utkanten av innerstan och på Stockholms malmar visade sig dock vara begränsad.

För moderna kontorslokaler i attraktiva lägen i CBD har vakansgraden under flera år varit sjunkande och innan pandemin bröt ut uppgick nivån till strax under 3,0 procent, medan vakansgraden för objekt av sämre kvalitet eller i sämre lägen var 1 till 2 procentenheter högre. En ökning av vakansgraden noterades under andra halvåret, dels orsakat av effekter från covid-19, men även som en följd av att ett antal större

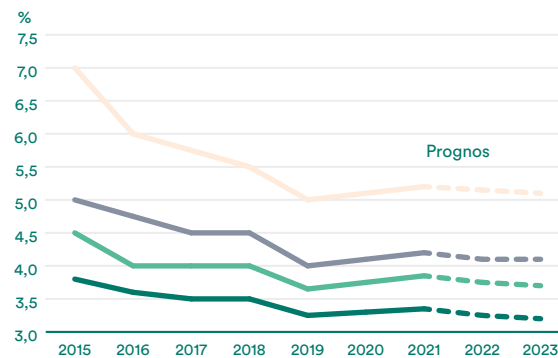
Hyror kontor



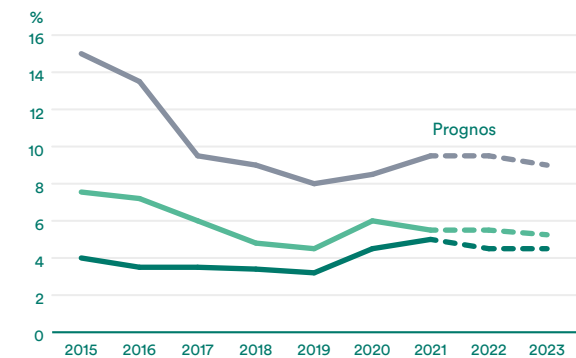
Legend: CBD Prime (dark green), CBD (medium green), Innerstaden (grey), Närförort (orange)

Källa: Cushman & Wakefield.

Yielder kontor



Vakansgrad kontor



byggprojekt färdigställdes. Även volymen av andrahandsuthyrningar ökade betydligt under årets andra hälft och utgjorde vid årsskiftet cirka 30 procent av den tillgängliga ytan i Stockholm CBD.

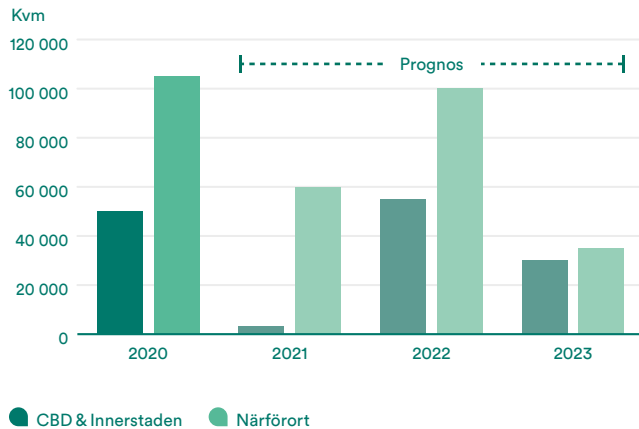
För kontor belägna i Stockholms närförorter förblev hyresnivåerna relativt opåverkade under året. Det pågår dock ett flertal nybyggnadsprojekt i dessa områden, vilket

framöver förväntas ha en dämpande effekt på hyresnivåerna. Högre vakanser bedöms främst drabba det äldre beståndet, medan efterfrågan på nyproducerade kontor med effektiva ytor förväntas vara fortsatt god.

Nyproduktionen av kontor i Stockholmsregionen har under flera år legat på en förhållandevis hög nivå. Tillsammans med låga avkastningskrav har de höga kontorshyrorna

bidragit till allt högre kvadratmetervärden, vilket har gjort kontorssegmentet än mer attraktivt som investering. Pandemins påverkan på nyproduktionstakten har dock varit märkbar, en del projekt har skjutits upp alternativt drabbats av förseningar. I Stockholms innerstad är möjligheterna till nyproduktion begränsade och efterfrågan på moderna effektiva lokaler är stor. Detta har inneburit ett uppsving för

Färdigställda kontorsytor



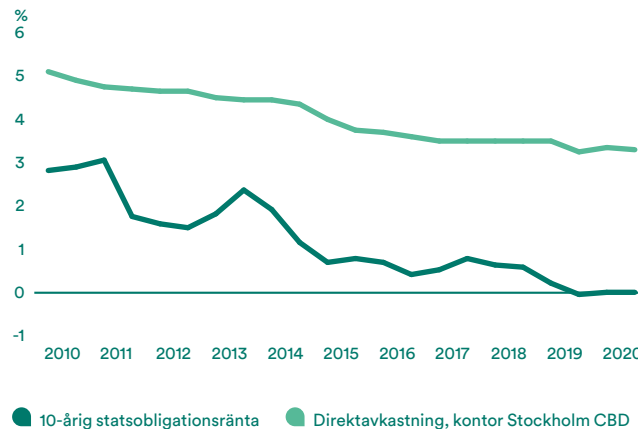
Källa: Cushman & Wakefield.

**Sven Erik Hugosson, MRICS International Partner
Valuation & Strategic Advisory, Cushman & Wakefield:**

Hyresmarknaden bedöms vara relativt balanserad inom i stort sett samtliga kategorier av kontorslokaler. Primärt är efterfrågan starkast på moderna och flexibla lokaler i bra lägen men även lokaler på mindre attraktiva adresser eller med en något mindre modern standard efterfrågas. Den kraftiga hyrestillväxten som skett under de senaste åren i kombination med en svagare konjunktur, torde medföra att vi kommer att få se en större omflyttning av hyresgäster, sannolikt kommer dessa att söka lokaler i lägen med lägre hyresnivåer. En tydlig tendens är att lokalutnyttjandet har blivit mer effektivt, även för företag som avser att stanna inom CBD eftersträvas mindre lokalytor per anställd.



Direktavkastning kontor & 10-årig statsobligationsränta 2010–2020



Källa: Cushman & Wakefield.

**Ola Jacobsson, Partner
Capital Markets, Cushman & Wakefield:**

Det låga ränteläget förväntas hålla i sig och den 10-åriga obligationsräntan blir sannolikt fortsatt stabilt låg under första delen av 2021. Tillströmningen av kapital bedöms stark eller till och med ökande, vilket troligen kommer leda till pressade avkastningskrav inom starka segment. Det finns en fortsatt stark betalningsvilja för fastigheter med långa kontrakt, medan de med vakanta lokaler kommer prissättas betydligt försiktigare - speciellt i svagare lägen.



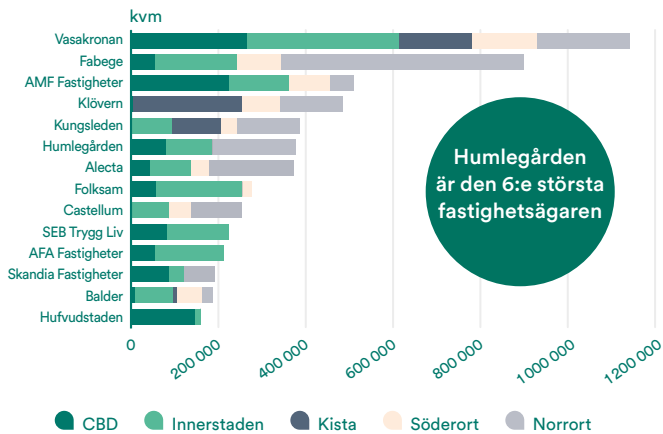
Utsikt över Ladugårdslandsviken mot Nordiska museet från fastigheten Blasieholmen 55.

stadens närförorter, som både erbjuder goda kommunikationer och moderna lokaler till lägre hyresnivåer.

Transaktionsmarknaden

Fastighetsmarknadens stora tillgång på kapital bidrog till att år 2020 såg ut att kunna bli ytterligare ett rekordår med stora transaktionsvolymen. Redan i mars började dock marknaden vackla när osäkerheten kring pandemins utbrott blev ett faktum. Många transaktionsprocesser pausades när landsgränser stängdes och flera av de transaktioner som trots allt genomfördes innehöll någon form av "corona-rabatt". Under hösten återkom de internationella investerarna till den svenska marknaden och många transaktioner som låg vilande tog slutligen fart – 44 procent av den totala transaktionsvolymen genomfördes i fjärde kvartalet. Den totala transaktionsvolymen under 2020 uppgick till 185 miljarder kronor, jämfört med 233 miljarder kronor 2019. ■

Största fastighetsägare i Stockholm, kvm kontor



Källa: Savills



Kontor för nya arbetssätt

Frågan om kontorets förändrade roll har diskuterats flitigt. Marknaden för kontorsfastigheter befann sig i ett skifte redan innan pandemin bröt ut. Vi ser en framväxt av nya arbetssätt, större behov av flexibilitet, en växande delningsekonomi och att den digitala och fysiska världen flätas samman allt mer. Så hur möter man nya krav och skapar framtidssäkrade kontor?

Möjligheten att arbeta på distans skapar flexibilitet för den anställda. Samtidigt saknar många energin, kulturen, sammanhanget och den personliga kontakten som en genomtänkt kontorsmiljö erbjuder.

– Jag är övertygad om att kontoret kommer att ha en viktig roll även framåt, men på ett annat sätt än tidigare. Rollen som mötesplats är central och hjälper oss skapa kreativitet, energi och effektivitet som driver affären. Samtidigt måste det finnas miljöer som är anpassade för fokuserat, individuellt arbete. Kontoret måste erbjuda förutsättningar för båda delarna, säger Anneli Jansson, Vd på Humlegården.

Vad ska kontoren stödja?

Leesman Index, världens största globala databas med fokus på hur vi arbetar och använder våra kontor, genomförde en omfattande studie våren 2020. Här framgår att många upplever att aktiviteter man gör tillsammans med andra fungerar bättre på kontoret än hemma. Vice versa upplever många att individuella aktiviteter stöds bättre hemma än på kontoret.

– Detta belyser vikten av att skapa kontor som man vill komma till, och som inte bara är anpassade för att möta mina kollegor utan även anpassade för att jag skall kunna göra alla mina aktiviteter på kontoret. Från kreativt och innovativt samarbete med kollegorna till djupt fokuserat koncentrationsarbete, säger Jonas Hurtigh Grabe, arbetsplatsstrateg på Veldhoen + Company, tillika en av Humlegårdens samarbetspartners i dessa frågor.

Kunderbudandet utvecklas för att möta nya krav

Kontoret måste fläta samman verksamhetens digitala, sociala och fysiska miljö, och möta de förändrade behov som uppstår. Exempelvis kan bolag som gjort en digitaliseringsresa under pandemin behöva se över hur man disponerar lokalerna, med mer yta för samarbete och sociala aktiviteter samt bättre förutsättningar för att hålla digitala möten på kontoret och för fokuserat, individuellt arbete.

Många bolag söker större flexibilitet, vilket också är en central del av erbjudandet.

– Möjligheten att teckna hyresavtal med kortare avtals-tider är ett konkret sätt att erbjuda flexibilitet. Liksom att ge kunderna möjlighet att dela vissa ytor – till exempel genom tillgång till coworking och konferensrum som kan användas när behovet uppstår. Vi har även utvecklat konceptet Startklart, som innebär att lokalerna är helt inflyttningsklara och att olika typer av service ingår i hyran. Det finns också möjlighet att addera ytterligare tilläggstjänster som förenklar, säger Anneli Jansson.

Ett intressant sammanhang viktigt

Läget och platsen är fortfarande otroligt viktigt när man letar kontor. Därför arbetar Humlegården inte bara med lokalerna

eller byggnaderna i sig, utan även med vad platsen i sin helhet kan erbjuda. Från service och restauranger till gröna ytor, cykelrum och träningsmöjligheter.

– Människor vill träffas och alla bolag behöver energin som ett intressant sammanhang kan ge. Som fastighetsägare behöver vi se till att platsen är attraktiv ur alla aspekter. Kontoret är också en viktig del av varumärket, både för att attrahera talang i rollen som arbetsgivare, och i mötet med kunderna, avslutar Anneli Jansson.



Trender: Vad händer i vår omvärld?



Vi följer ständigt utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att vårt erbjudande möter kundernas behov. 2020 var ett år där pandemin präglade vardagen på många sätt. Tillsammans med analysföretaget Kairos Future har vi djupdykt i pandemins effekter. Störst påverkan har den påskyndade digitaliseringen, vars effekter är tydliga inom alla områden. Här beskriver vi de viktigaste konsekvenserna och hypoteserna för arbetsliv, kontor, fastigheter och stadsrum.

Arbetsliv och stadsrum i förändring

Stadsutveckling i förändring

Att arbeta aktivt för att skapa trygga, attraktiva platser blir allt viktigare. Kraven på plats- och fastighetsutveckling ökar och kräver god samverkan mellan aktörerna som verkar på en plats, såväl offentliga som privata. En möjlig konsekvens av pandemin är en ökad risk för stagnation, när förändrade konsumtionsmönster och minskad rörlighet i vardagen gör att det blir svårare att hålla stråk och områden levande.

Konkurrensen om kompetensen

Kompetensförsörjning blir en alltmer kritisk fråga där det finns gott om attraktiva arbetsgivare, men också vad gäller nya kompetenser som blir viktiga i flera branscher samtidigt (till exempel data-/systemvetare, mjukvaruutvecklare). Trenderna pekar på att trygghet i arbetslivet i allmänhet värderas allt högre. Vid sidan av trygghet är trevliga arbetskamrater, en bra chef, intressanta arbetsuppgifter och balans mellan arbete och fritid de viktigaste faktorerna. Pandemin har tydliggjort att morgondagens kontorserbjudande är mer flexibelt och distribuerat. Vi ser även förändrade förväntningar på ledarskap och organisationskulturer, när policyer kring arbetssätt blir en viktigare profilfråga för allt fler arbetsgivare.

Vår respons – Genom att arbeta aktivt med placemaking, som bygger på principer kring vad som gör platser attraktiva, skapar vi platser där man vill vara och dit man vill återkomma. En utgångspunkt är att en plats behöver innehålla flera värden för att vara intressant. Samarbeten med andra aktörer är viktiga, exempelvis vårt engagemang i Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats), se sidan 22.

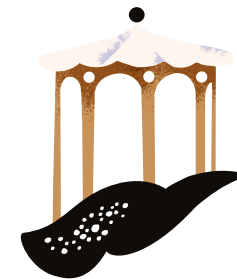
Vår respons – Vi utvecklar vårt erbjudande med våra kunders medarbetare i åtanke och genomför målgruppsanalyser för att fånga dessa intressenters behov. Vi arbetar löpande med utvecklingen av våra platser för att skapa attraktiva sammanhang. Inom Humlegården arbetar vi aktivt för att utveckla vårt arbetssätt och ledarskap för att ge våra medarbetare bästa möjliga förutsättningar. I mötet med våra kunder och i vår egen verksamhet lyfter vi betydelsen av att fånga alla tre dimensioner av arbetsplatsen: den sociala, digitala och fysiska miljön.

Hållbarhet, hälsa och hemvist

Ökat fokus på välmående och trygghet

Fundamentet är i fokus: trygghet, lugn och ro. Wellness-trenden som inkluderar kost, aktiv fritid och work-life-balance växer. Det blir allt viktigare med miljöer som främjar välmående och återhämtning samt trygghet och säkerhet. En konsekvens av pandemin är att trygghetssökandet, som redan innan pandemin var på uppåtgående, fortsätter att öka. En effekt av det är att hemmet och det som står oss nära får fortsatt stor betydelse för uttryck kring livsstil och livsval. Hållbart och hälsosamt uppvärderas i livsstilsval. Stråvan efter trygghet och balans väntas fortsätta driva utflyttning från storstädernas centrum mot kransbygder. I stadsmiljöer blir oaser där man kan finna lugn och känna trygghet allt mer viktiga.

Vår respons – Trenden innebär högre krav på oss i rollen som arbetsgivare, men också i värdeskapandet till våra kunder och i utformningen av våra fastigheter och områden. För att skapa en plats där man mår bra måste flera tillstånd stödjas: såsom rörlighet, återhämtning, fokus, lek, umgänge och reflektion. Målet är miljöer där människor vill vara, där de kan finna det de behöver – från kognitiv kontemplation till inspiration eller effektiv avkoppling. Vidare fokuserar vi på platser med närhet till spårbunden kollektivtrafik och främjar cykelpendling – en viktig del av ett attraktivt kunderbjudande. Som arbetsgivare vill vi tillgodose våra medarbetares behov och följer upp frågor om balans och välmående i våra medarbetarsamtal.



Forts. Hållbarhet, hälsa och hemvist

Mer än en trend – hållbarhet

Ökade krav, risker och nya affärspotentialer gör att hållbarhetsarbetet växlas upp och tydliggörs. Att arbeta aktivt för att bidra till en hållbar utveckling är viktigt både som värdering och i affärsstrategin. Under pandemin noterar vi en viss rebalansering av synen på hållbarhet – med större vikt vid sociala och ekonomiska perspektiv. I tider av ökad oro och instabilitet i samhället skapas en ökad oro för att basala samhällsfunktioner inte ska fungera samt för växande sociala slitningar.

Vår respons – Vår hållbarhetsstrategi tydliggör vårt fokus och ringar in de områden där vi kan bidra till en hållbar utveckling och skapa värde för våra intressenter. Vi har långsiktiga mål och strategin är inkluderad i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering. Vi utvecklar hanteringen av hållbarhetsdata för att möta ökade krav från myndigheter och investerare. Vidare deltar vi i ett forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi samt i ett samverkansprojekt som syftar till att minska effekterna av skyfall. Vi fortsätter arbetet med att inspirera och förmedla kunskap till våra kunder om hur de kan minska sin resurs- och klimatpåverkan.

Tjänster och logistik i vardagen

Nya logistik-logiker och fysiska flöden

Snabbt växande e-handel, tjänstefiering och delningslösningar ökar behovet av nya logistiklösningar. Nya logiker och affärsmodeller växer fram. I kölvattnet av pandemin accelererar e-handeln ytterligare, och med den ökar behovet av effektiva och smidiga leveranslösningar. Vi ser också att nya innovativa lösningar kring mat och måltider börjar ta form.

Vår respons – Nyttjandet av fastigheter och ytor spelar stor roll i etableringen av de nya logistiklösningarna. Leverans- och mobilitetslösningar kan stärka våra platser och skapa kundnytta. Vi strävar efter flexibilitet i våra fastigheter för att möjliggöra implementering av de funktioner som efterfrågas i framtiden. E-handelns utveckling påverkar städernas butiksutbud, och därmed vårt arbete för att skapa attraktiva, levande botten våningar.

Ytan ses som tjänst

Arbetsplatsen blir allt mer flexibel och ytor används för flera funktioner. Under pandemin noterar vi en ökad anpassning till mer flexibla och distribuerade arbetslogiker, då de flesta organisationer och arbetsgivare tvingas testa digitala och distribuerade arbetssätt på grund av restriktionerna i samhället. Nya typer av hyresavtal samt lagstiftnings-, moms- och ansvars-/gränsdragningsfrågor är att vänta. Vi ser även att delningslösningar och andra tjänster av olika slag är på fortsatt fram-marsch, där ytors funktion och roll i värdeskapandet kan utvecklas.

Vår respons – Vi fortsätter utvecklingen av vårt kunderbjudande och adderar tjänster som förenklar vardagen. 2020 lanserade vi Startklart – färdiginredda, inflyttningssklara lokaler med korta kontrakt. Flexibilitet erbjuds genom korta hyresavtal samt genom möjligheten att dela vissa ytor, såsom tillgång till coworking och konferenslokaler. I mötet med våra kunder använder vi uttrycket "Skräddarsytt" för att beskriva vårt förhållningssätt. Det innebär att vi tar utgångspunkt i deras behov och skapar ett erbjudande som anpassas för just dem. Utöver de tjänster vi erbjuder idag, kan vi även addera ytterligare service, baserat på kundens önskemål.

 Läs mer kring de viktigaste omvärldstrenderna på www.humlegarden.se/omvarldstrender

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 dedikerade, ansvarstagande, modiga och nyfikna medarbetare samt genom goda relationer med kunder och samarbetspartners kan skapa resurseffektiva 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, stadsmiljöer och kunderbjudandet. 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 16–17.

Omvärldsfaktorer

Konjunktur, urbanisering, sysselsättning, politiska beslut, förändrande kundbehov och begränsade resurser är exempel på faktorer som påverkar vår verksamhet och strategiska riktning. Den pågående globala pandemin påverkar flera av dessa faktorer. Läs mer om marknadsutvecklingen och de omvärldstrender som påverkar vår affär på sidorna 9–14.

Miljöer att växa i

Att förstå sin omvärld och ha förmågan att omvandla insikter till handling har aldrig varit viktigare. Vår vision är att vara Sveriges mest älskade fastighetsbolag. För att nå dit strävar vi efter att på bästa möjliga sätt underlätta våra kunders

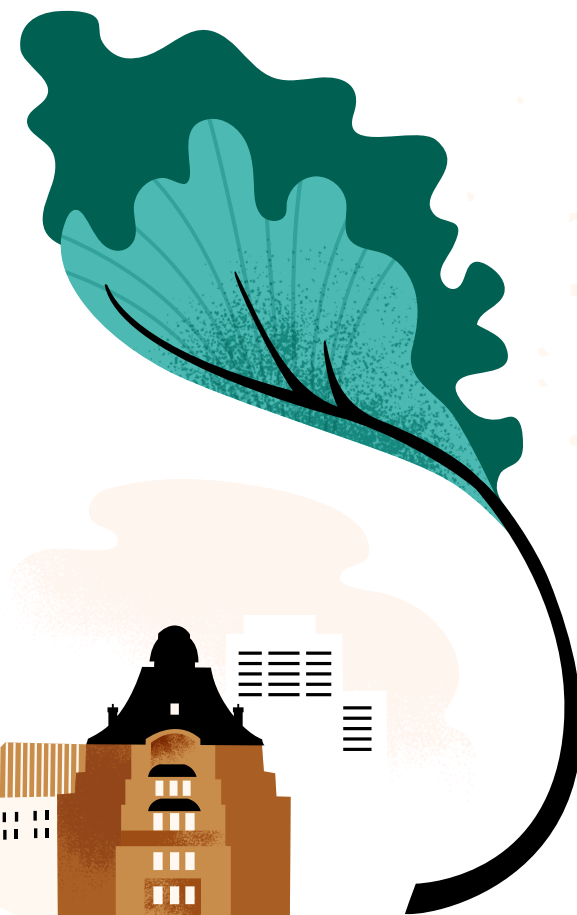
vardag, så att de kan fokusera på sin affär. Vi ska guida våra kunder till lösningar som utgår från deras behov och passar just dem. När vi skapar miljöer där våra kunder kan prestera, trivas, mötas och känna stolthet, där såväl människor som idéer och verksamheter kan växa – då tror vi att kärlek uppstår. En stark lojalitet uppnås bara om vårt bidrag gör verklig skillnad.

För en hållbar utveckling

För oss på Humlegården är långsiktighet en viktig kompass. Genom vår ambition att bidra till en hållbar utveckling skapar vi värde för våra kunder och övriga intressenter. Det är en grundpelare som ska prägla hela vår verksamhet, både i det korta och långa perspektivet. Den strategi som vägleder oss tar avstamp i tre grundprinciper:

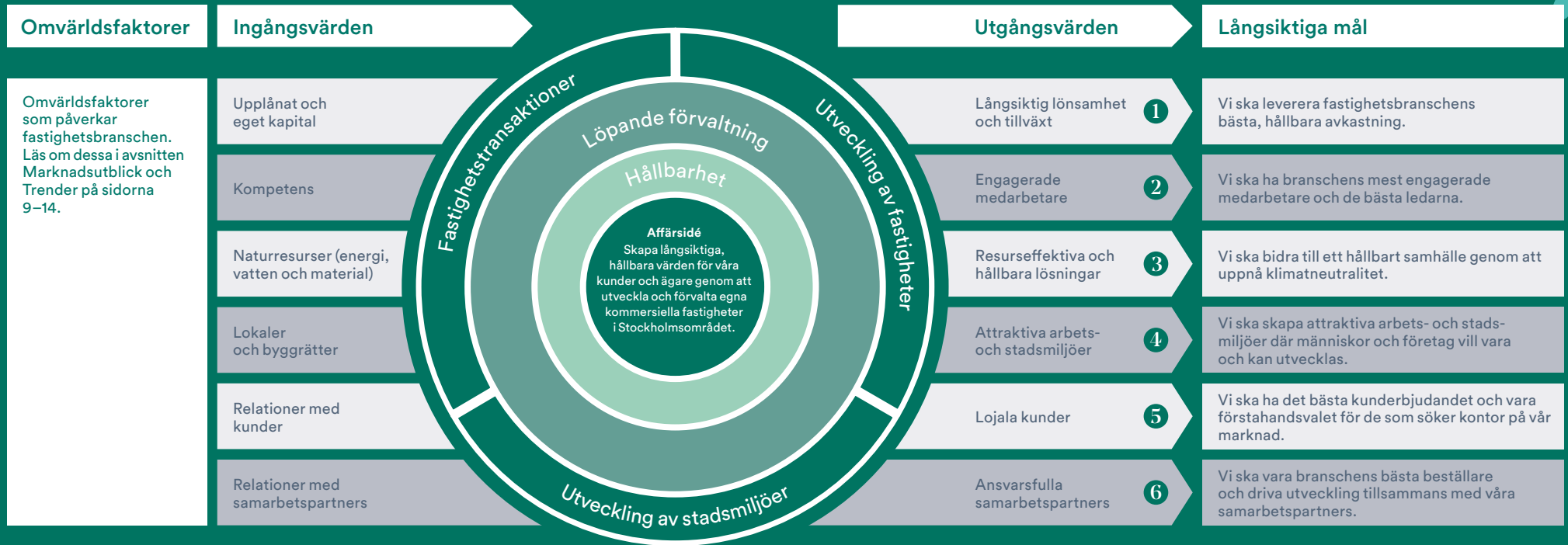
- *Skapa förutsättningar* som gör det enklare att bidra till en hållbar utveckling.
- *Begränsa vår påverkan* för att minska resursanvändningen i hela värdekedjan.
- *Driva utvecklingen* mot nya hållbara tankesätt och innovationer tillsammans med våra samarbetspartners. ■

Läs mer om vår hållbarhetsstyrning på sidorna 90–92.





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 utveckla vårt fastighetsbestånd.

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

2 Engagerade medarbetare

Bra arbetsklimat, gott ledarskap och engagerade medarbetare är viktiga grundförutsättningar för att vi ska kunna skapa värde för våra kunder. Varje medarbetare har ett stort eget ansvar. Genom att sätta tydliga mål får alla som arbetar på Humlegården 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 i vår förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter samt vid nyproduktion. 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: Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet.

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 platser som är dynamiska och trygga, 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, kvalitet 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, ett flexibelt erbjudande, en hög service-nivå samt en nära kunddialog är avgörande framgångsfaktorer i vårt arbete för att skapa lojala kunder, som i sin tur bidrar till vår lönsamhet. Det krävs ett tydligt affärsmannaskap som baseras på en god förståelse för kundens verksamhet och en förmåga att omsätta kundinsikter till ett relevant erbjudande. Både i mötet med nya och befintliga kunder. I en föränderlig tid ställs särskilt stora krav på vår förmåga att lyssna in kundernas behov och guida till lösningar som stödjer verksamheten, samtidigt som vi är resurseffektiva.

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

6 Ansvarsfulla samarbetspartners

Som medlem i FN:s Global Compact har vi förbundit oss till att stödja de tio principerna och ska värna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion. Detta är centrala delar i vårt arbete. Genom en branschgemensam leverantörskod kan vi höja nivån och tillsammans påskynda utvecklingen. Vi har ett stort ansvar som fastighetsägare och för att få bättre framdrift i de frågor som rör exempelvis det sociala ansvarstagandet för vi dialog och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer för att skapa bättre livsmiljöer.

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



Vår ambition att bidra till en hållbar utveckling präglar hela vår verksamhet.

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 90–92.

Samverkansprojekt i Humlegården

Under hösten 2020 beslutade Östermalms stadsdelsnämnd att i samarbete med Humlegården Fastigheter rusta parkområdet Humlegården för att klara av framtida skyfall bättre. Initiativet är en del av Östermalms arbete med att öka sin samverkan med näringslivet i trygghets- och hållbarhetsfrågor. Som långsiktig fastighetsägare är Humlegården en del av staden och ser samarbetet som ett sätt att bidra till omhändertagandet och utvecklingen av parken.

Skyfallsmagasin ska minska effekterna

Ett EU-projekt har kartlagt hur Stockholm kan komma att påverkas av ett så kallat hundraårsregn. Vid sådana skyfall räknar man med en regnmängd om 55 millimeter under en timme. Kartläggningen visar att det i händelse av ett hundraårsregn förväntas rinna mycket stora vattenmängder genom Humlegården, via Linnéstatyn och vidare ner till Stureplan och Birger Jarlsgatan. För att minska risken för ett sådant scenario har parkmiljöavdelningen inom Östermalms stadsdelsförvaltning initierat en rad åtgärder. Bland annat kommer ett skyfallsmagasin byggas under delar av Humlegården för att fördröja regnvatten och därigenom minska flödet genom parken.

Motståndskraftig stadsmiljö

Att begränsa effekterna av skyfall och andra typer av extremväder är en viktig del i Humlegårdens arbete med att skapa robusta byggnader och en motståndskraftig stadsmiljö. Det är också ett uttryck för bolagets arbete med att bidra till FN:s Globala mål för hållbar utveckling, i detta fall kopplat till mål 11, 13 och 15. Humlegården bidrar med delfinansiering i projektet, som påbörjas vintern 2020/2021 och beräknas vara klart sommaren 2021.



Mål och måluppfyllelse

Humlegården har definierat ett antal nyckeltal inom fyra kategorier, som följs upp på regelbunden basis under året. Finansiell stabilitet, kassaflödesfokus, ambitiösa hållbarhetsmål och engagerade medarbetare är viktiga framgångsfaktorer i vårt arbete med att realisera bolagets affärsplan. Utvecklingen har varit mycket stark, exempelvis har förvaltningsresultatet ökat med 23 procent i snitt de senaste tre åren. Även målsättningen avseende substansvärdetillväxten har överträffats med god marginal under perioden.

	Mål	Måluppfyllelse	Utfall																	
Finansiering																				
Substansvärdeförändring, %	Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent.	✓	<p>Substansvärdeförändring, %</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Substansvärdeförändring, %</th></tr> <tr><td>2018</td><td>18</td></tr> <tr><td>2019</td><td>23</td></tr> <tr><td>2020</td><td>7</td></tr> </table>	År	Substansvärdeförändring, %	2018	18	2019	23	2020	7	<p>Belåningsgrad, %</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Belåningsgrad, %</th></tr> <tr><td>2018</td><td>35</td></tr> <tr><td>2019</td><td>42</td></tr> <tr><td>2020</td><td>39</td></tr> </table>	År	Belåningsgrad, %	2018	35	2019	42	2020	39
År	Substansvärdeförändring, %																			
2018	18																			
2019	23																			
2020	7																			
År	Belåningsgrad, %																			
2018	35																			
2019	42																			
2020	39																			
Belåningsgrad, %	Belåningsgraden ska ej genom aktivt agerande överstiga 50 procent.	✓	<p>Skuldkvot, ggr</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Skuldkvot, ggr</th></tr> <tr><td>2018</td><td>10</td></tr> <tr><td>2019</td><td>11,5</td></tr> <tr><td>2020</td><td>11,9</td></tr> </table>	År	Skuldkvot, ggr	2018	10	2019	11,5	2020	11,9	<p>Räntetäckningsgrad, ggr</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad, ggr</th></tr> <tr><td>2018</td><td>4,8</td></tr> <tr><td>2019</td><td>6,5</td></tr> <tr><td>2020</td><td>5,0</td></tr> </table>	År	Räntetäckningsgrad, ggr	2018	4,8	2019	6,5	2020	5,0
År	Skuldkvot, ggr																			
2018	10																			
2019	11,5																			
2020	11,9																			
År	Räntetäckningsgrad, ggr																			
2018	4,8																			
2019	6,5																			
2020	5,0																			
Skuldkvot, ggr	Skuldkvoten ska ej varaktigt överstiga 13,0 gånger.	✓																		
Räntetäckningsgrad, ggr	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	✓																		

— = mål

Läs mer om fastighets- och finansrelaterade definitioner på sidan 107.

	Mål	Måluppfyllelse	Utfall	
Fastigheter				
Överskottsgrad, %	Överskottsgraden 2020 ska ligga på minst 75 procent.	✓		
Förvaltningsresultat, förändring i %	En ökning av förvaltningsresultatet med minst 10 procent per år.	✓		
Hållbarhet				
Miljöcertifieringar, %	Målsättningen är att 100 procent av våra fastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierade med undantag för kommande/möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen, sidorna 99–103.			
Grön finansiering, %	Målsättningen är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön senast år 2021. Målet för 2020 var 80 procent.	✓		
Medarbetare				
Engagemangsindex	Målet för 2020 är ett engagemangsindex på 84.	✓		
Ledarskapsindex	Målet för 2020 är ett ledarskapsindex på 83.	✓		

Läs mer om fastighets- och finansrelaterade definitioner på sidan 107.

— = mål

Platser man vill återkomma till

Vi vill ge våra kunder de bästa möjliga förutsättningarna och skapa platser där man vill vara och dit man vill återkomma. Våra fastigheter och de områden där vi är verksamma utvecklas utifrån en helhetssyn. Här omfattas även utbud, tjänster och service, liksom det som ofta beskrivs som livet mellan husen. Vårt sätt att möta kunden kallas Skräddarsytt, då vi alltid utgår från deras behov.

Ett värde bortom kvadratmeter

Våra kunder består av både små och stora bolag, från start-ups till stora koncerner och statliga myndigheter. De återfinns inom ett brett spektrum av branscher. Vårt mål är att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för våra kunder, leverera en kundupplevelse utöver det vanliga och ett värde som går bortom kvadratmeter. Högklassig service och omsorgsfull förvaltning i egen regi är en central utgångspunkt. Vi vill att de ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till deras affär. Vi arbetar också för att skapa långsiktiga relationer med våra kunder, och vill erbjuda dem möjlighet att utvecklas inom vårt bestånd då lokalbehoven förändras över tid.

Genom ett nära samarbete och ständig dialog kan vi också stödja kunder som utvecklat sitt arbetssätt, för att kontoret ska möta behoven på bästa sätt. Kontorets roll är en fråga som diskuteras flitigt idag. Vi ser att kontoret värderas allt högre som mötesplats, samtidigt som det måste finnas miljöer som är anpassade för fokuserat, individuellt arbete. Det blir allt viktigare att ta hänsyn till och fläta samman verksamhetens tre dimensioner: den sociala, digitala och fysiska miljön.

Skräddarsytt – vi tar utgångspunkt i samtalet

När vi möter lokalsökande företag efterfrågar de ofta lokaler i bra lägen, effektiva ytor och tillgång till service som underlättar vardagen. Målsättningen är att skapa funktionella kontor, som stödjer verksamheten, stärker varumärket och attraktiviteten som arbetsgivare. Vilken lösning som passar bäst är dock högst individuellt för varje bolag. Istället för att erbjuda standardiserade lösningar har vi därför lagt vårt

fokus på ett synsätt och en metod som vi kallar Skräddarsytt. Med utgångspunkt i samtalet med kunden tar vi fram förslag, baserat på verksamhetens behov och önskemål.

Stort fokus på flexibilitet

Kraven på föränderlighet ökar. Flexibilitet erbjuds till exempel genom hyresavtalets längd, där vi erbjuder såväl korta som långa avtalstider. Lokaler kan också levereras helt inflyttningsklara. I maj lanserades vår nya tjänst Startklart. Här ingår det mesta i hyran redan från början och det finns möjlighet att addera ytterligare tilläggstjänster som förenklar vardagen. I alla våra områden finns även möjlighet att hyra konferensrum eller coworkingplatser vid behov.

Sammanhanget centralt

Betydelsen av ett intressant sammanhang har om möjligt blivit ännu viktigare i arbetet med att skapa en dynamisk, attraktiv arbetsmiljö dit människor söker sig och får energi och utbyte. 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.

Vi möter denna efterfrågan genom vår platsstrategi, där vi fokuserar på attraktiva kontorsområden med närhet till spårbunden kollektivtrafik. Vidare arbetar vi även aktivt med utvecklingen av de platser där vi är verksamma, för att säkerställa att de möter kraven på en god närmiljö, tillgång till service och restauranger.



Startklart kontor i fastigheten Österbotten 7.

Så bidrar vi till stadsmiljön

Vårt bidrag till stadens utveckling sker genom en ansvarsfull förvaltning, hög kvalitet i nyproduktionen och genom att stödja 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. Vi ser samverkan som en viktig nyckelfaktor i vårt arbete, då vi är övertygade om att fler perspektiv leder till bättre idéer och tydligare förankring.

I utvecklingen av de stadsmiljöer där vi är verksamma måste vi ha ett långt tidsperspektiv. I vår strävan mot hållbara och attraktiva stadsmiljöer med människan i fokus utgör god arkitektur en viktig del. Balans mellan form, funktion, hållbarhet och ekonomi ger flexibla byggnader av hög kvalitet och lång livslängd. Byggnader med hög flexibilitet, moderna materialval och innovativa tekniska lösningar i kombination med arkitektonisk kvalitet och gestaltning som håller över tid är något som berikar stadsrummet, är attraktiva för våra kunder och har en bra långsiktig lönsamhet. Långsiktiga och flexibla lösningar minskar även behovet av omfattande renoveringar då lokalernas funktionalitet ändras.

Platsutveckling genom AMP-modellen

Humlegården är medgrundare till Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats), som syftar till att skapa trygga och attraktiva platser. Organisationen ska främja etablering, utveckling och spridning av AMP-modellen i Sverige. Den grundläggande tanken i modellen är att alla aktörer, både offentliga och privata, som finns i ett område går samman och tar ett gemensamt ansvar för området i fråga. Under året arrangerades två föreläsningar för alla våra medarbetare. Sara Eriksdotter Bjurström, Vd Centrum för AMP, gav inspiration kring principerna för placemaking – hur man skapar attraktiva, trygga offentliga rum. Fredrik Reinfeldt, styrelseordförande, berättade om bakgrunden till initiativet. ■

 Läs mer om vårt kunderbjudande på www.humlegarden.se/kunderbjudande



Engelbraktsplan i Stockholm angränsar till flera av Humlegårdens fastigheter. Här ses kvarteren Landbyska Verket och Österbotten.

På besök hos Wigge & Partners

Förmedla varumärket, manifestera kulturen, stödja arbetssätt – kontoret har många uppgifter. Här berättar Patrick Forslund på advokatbyrån Wigge & Partners om hur de ser på kontorets roll.

Vad betyder kontoret för er verksamhet?

Våra lokaler har jättestor betydelse för byråns verksamhet då vi ofta har möten i vår konferensarea och det är vår arbetsplats där vi spenderar mycket tid. Våra lokaler ska därför vara snygga och ändamålsenliga.

På vilket sätt återspeglar sig ert varumärke i ert kontor?

Lokalerna är vårt ansikte utåt och på samma sätt som vi ställer höga krav på att vi ska leverera det bästa vill vi att våra lokaler ska andas samma inställning vad gäller design och trivsel.

Ni har många exempel på spännande konst – kan du berätta lite om den satsningen?

Konsten har varit en viktig del i vår profilering sedan starten 2015. Vi vill att konsten ska engagera besökaren och våra anställda. Den blir ofta ett naturligt samtalsämne och fungerar ibland som en isbrytare för att få igång lite spända förhandlingar.

Hur ser du på kontorets roll, post-corona?

Än mer viktig än pre-corona. Corona har fått oss att inse vikten av det fysiska mötet med klient och motpart samt att den sociala plattformen på kontoret är underskattad för att skapa en bra och trivsamt gruppdynamik bland de anställda. Samtidigt kommer det finnas en större acceptans för att arbeta på distans och kvalitén på digitala möten har förbättrats på kort tid under pandemin vilket innebär att alla inte måste sammanstråla på samma ställe i världen. Mindre restid och mer fritid kommer förbättra balansen i livet för många.



Patrick Forslund,
partner och advokat
på Wigge & Partners.



I karaktärsfulla lokaler på Birger Jarlsgatan 25 i Stockholm samlar advokatbyrå Wigge & Partners över 40 medarbetare. Läget är minst sagt centralt, med närhet till dynamiska Stureplan och lugnet i Humlegården.



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 värdegrunden som utgångspunkt och med siktet inställt på att skapa engagemang och ett gott ledarskap.

Ett arbetsliv under förändring

Det arbete vi ska göra på jobbet idag kräver mer hjärnkraft – högre krav på produktivitet, anpassningsförmåga och kreativitet. Samtidigt ökar möjligheten till flexibilitet, hur och när man utför sitt arbete, vilket i sin tur kräver ett större självledarskap. Dessa trender, som präglar arbetslivet i stort, är viktiga utgångspunkter när vi arbetar med utvecklingen av vårt arbetssätt. Under året har vi haft ett stort fokus på just detta, i syfte att skapa en god struktur och ge alla medarbetare möjlighet att utveckla sina IT-kunskaper och skapa en gemensam spelplan för hur vi ska samverka och interagera. Allt med målet att skapa hållbara medarbetare och framtids-säkra vår organisation.

Satsningen med att utveckla vårt arbetssätt inleddes i slutet av 2019 och har fortlöpt under hela 2020. Nästa steg i arbetet fokuserar på den fysiska arbetsmiljön, där vi har påbörjat en satsning som kommer att väva samman den fysiska, sociala och digitala miljön på bästa möjliga sätt.

Karaktärsdragen sätter tonen

Vår värdegrund uttrycks i form av fyra karaktärsdrag. De definierar 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.

Fortsatt starkt resultat i medarbetarundersökningen

Vårt långsiktiga mål är att ha branschens mest engagerade

medarbetare och de bästa ledarna. Varje år genomförs en undersökning för att fånga medarbetarnas uppfattning om arbetsituation, förutsättningar, ledarskap och samarbete.

Här jämförs vi mot Fastighetsbranschens benchmark och High Performing benchmark, som samlar de bästa bolagen inom respektive index i undersökningens kunddatabas. 2020 förbättrar vi oss inom alla index. Vi överträffar Fastighetsbranschens benchmark genomgående och ligger i nivå med High Performing benchmark i de allra flesta index.

Två av våra viktigaste nyckeltal är Ledarskapsindex, som i år är 83 (83) och Engagemangsindex, som uppgår till 86 (84). Tydliga roller och mandat är en av de parametrar som har stor inverkan på resultatet. Vi vill skapa hållbara medarbetare och ett mått som indikerar detta är den psykosociala arbetsmiljön, där vi har fortsatt höga värden 82 (80), vilket visar att vi har en god fysisk och psykisk arbetsmiljö.

Vi deltar även i Nyckeltalsinstitutets årliga kartläggning av medarbetarnas faktiska villkor avseende arbetsvillkor, jämställdhet och hälsa. Årets resultat visar att vi har fortsatt goda förhållanden och vi placerar oss bland de högst rankade bolagen. Dessa perspektiv ger oss en samlad 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 där vi följer upp mål, handlingsplaner och utvecklingsområden samt arbetsmiljö, hälsa, våra karaktärsdrag och vår uppförandekod. Tillsammans utformas en individuell utvecklingsplan som kan innehålla exempelvis utbildningar eller

Våra karaktärsdrag

Dedikerade
Ansvarstagande
Modiga
Nyfikna

mentorskap. 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 av det lagstadgade arbetsmiljöarbetet. På Humlegården finns en arbetsmiljökommitté som genomför en årlig skyddsron vid våra kontor i Stockholm

Ledarskapsindex



¹⁾ Nytt ledarskapsindex 2020, därför saknas benchmark

Engagemangsindex



och Solna för att säkerställa en god arbetsmiljö. Säkerhet är en central fråga även på byggarbetsplatser där vi driver projekt. Det finns säkerhetsmanualer och det anordnas utbildningar vid varje etablering. Vi ska alltid erbjuda en säker arbetsplats och vi 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 tre tillbud. Dessa är anmälda och innebar inte någon skada som ledde till någon frånvarodag.

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, stark värdegrund 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.

Inom Humlegården råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. Under året inkom inga anmälningar om oegentligheter, trakasserier eller diskriminering. I vår medarbetarundersökning kan noteras att 100 procent upplever att arbetsplatsen är fri från kränkande särbehandling.

Organisationen bestod vid årsskiftet av 61 procent män och 39 procent kvinnor. Vi delar branschens utmaning i att nå en jämnare könsfördelning inom vissa yrkeskategorier, såsom fastighetstekniker. På ledningsnivå var majoriteten kvinnor, 10 av 17 chefer, varav företagsledningen bestod av fyra kvinnor och fyra 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.

Att ha full kontroll över leverantörskedjan är komplicerat och tidskrävande men genom ökad kontroll och djupare leverantörssamarbeten vill vi bidra till bättre arbetsvillkor i hela leverantörskedjan där mänskliga rättigheter är en grundläggande förutsättning.

Under året rapporterades inga korrupsionsincidenter eller andra överträdelse mot vare sig Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. ■

Sjuk- och olycksfallsstatistik ¹⁾	2020	2019
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	1,7	3,7
Antal arbetsplatsolyckor	0	0
Antal tillbud	3	0

Medarbetare: rekryteringar och anställda ²⁾	2020	2019
Antal rekryteringar	2	9
Tillsvidareanställda, medelantal	87	87
varav män	53	54
varav kvinnor	34	33

Medarbetare: åldersintervall och medelålder	2020	2019
0–29 år	2	3
30–50 år	57	53
51– år	31	31
Medelålder kvinnor, år	45	44
Medelålder män, år	48	48
Medelålder totalt, år	47	47

¹⁾ 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.

²⁾ Under året har två rekryteringar genomförts, varav den ena är en nyinstiftad roll och den andra är en ersättningsrekrytering. Ingen rekrytering avser ersättning för pensionsavgång.



Pocket park på Hemvärnsgatan 8 i Solna strand.

Nya sätt att mötas

Ställ inte in – Ställ om. Det har varit devisen i många sammanhang under året. Humlegårdens satsningar för att utveckla arbetssättet kom väl till nytta. I arbetet med att anpassa större sammankomster till digitala format valde vi att spänna bågen.

Utveckling av arbetssätt gav bra förutsättningar

2019 sjösatte Humlegården en stor satsning som syftade till att utveckla arbetssättet. Utöver nya verktyg arrangerades utbildningar inom exempelvis självledarskap och informationshantering. Restriktionerna som följde med pandemin påskyndade många verksamheters digitaliseringsresa.

– För Humlegårdens del har satsningen på utvecklingen av vårt arbetssätt bidragit starkt till att organisationen hanterat omställningen till de nya förutsättningarna väl. Att vi hade tekniken och verktygen på plats underlättade övergången till ett mer digitalt arbetssätt, säger Marie Edling, HR-Chef på Humlegården.

Men även om de tekniska förutsättningarna finns på plats krävs det också att det nya arbetssättet anammas för att arbetet ska kunna fortlöpa på ett bra sätt.

– Den avgörande faktorn är förstås alla medarbetare, som tagit sig an situationen på ett otroligt bra sätt. Det finns ett stort engagemang i bolaget, som verkligen varit tydligt under denna period. Det är förstås inte alltid enkelt, och många moment behöver det fysiska mötet mellan människor, men vi har satsat mycket på utbildning, uppmuntrat varandra och tagit nya steg hela tiden, berättar Marie.

Mötet mellan människor viktigt i kulturbygget

Med huvudkontor, alla kunder och hela fastighetsbeståndet inom en radie av fem kilometer från city är alla medarbetare vana vid att kunna träffas regelbundet. Uppskattade frukostmöten varje vecka, löpargrupper, föreläsningar, kvartalsmöten, konferenser och innovationsforumet Humlegården Labs – listan kan göras lång över tillfällen då medarbetarna samlas.

– Redan innan pandemin hade vi gått över till att arrangera en del större möten i digitala format när det passade ämnet och syftet. Men vi lägger stor vikt vid att samla alla medarbetare regelbundet, eftersom vi verkligen tror på kraften i det personliga mötet och ser det som en central del i arbetet med att bygga vår kultur, säger Madeleine Castenvik Holt, Marknads- och kommunikationschef på Humlegården.

Nya grepp har mötts med positiv respons

”Ställ inte in, ställ om” – det är en paroll som upprepat vid många tillfällen och i flera sammanhang under året som gått. Restriktionerna i samhället satte kreativiteten på prov. I likhet med många andra verksamheter har Humlegården anpassat sättet att mötas. Aktiviteter som samlar hela bolaget, från konferenser och föreläsningar till afterworks, fick ställas om till digitala sammankomster och under året har man därför producerat många filmer och livestreamat från studio. På Humlegården bestämde man sig tidigt för att inte bara byta format utan också försöka jobba med tekniken och anpassa innehåll och produktion. Resultatet blev en mer effektiv kommunikation och flera lärdomar som man kan tillämpa även när möjligheten till större fysiska möten återkommer.

– Att testa, utvärdera och utveckla blev mantrat. Vi har strävat efter att möta omställningen med nyfikenhet och utmana oss själva hela tiden. När så stor del av vardagen ägnas åt digitala möten vill vi se till att de tillfällen då vi samlar alla bjuder på en annan typ av inramning. Responsen från kollegorna har varit mycket positiv och alla har haft en öppen inställning och lämnat feedback när vi provat nya grepp, avslutar Madeleine.



Våra områden

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

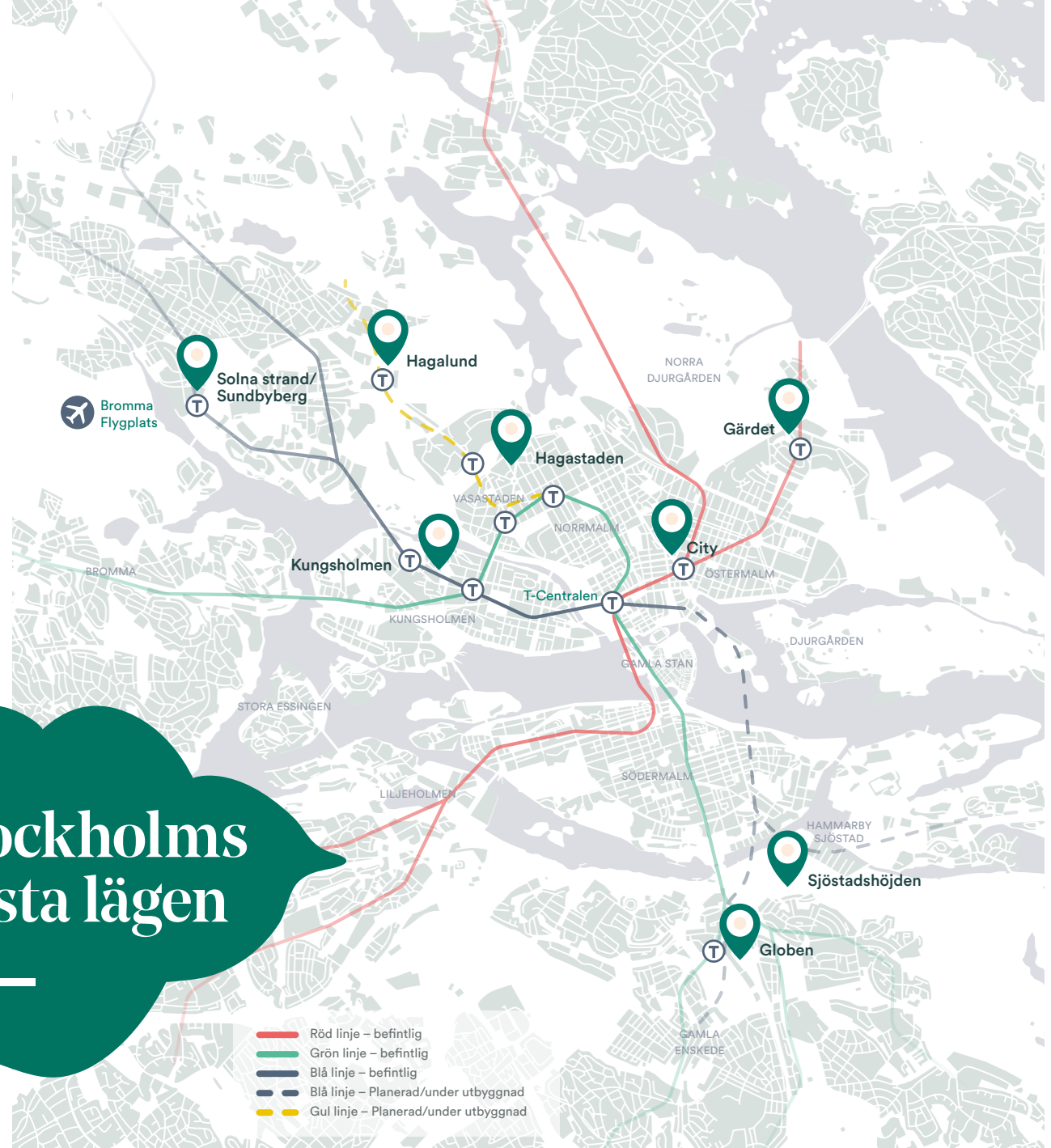
Humlegården äger och förvaltar 59 fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva lägen. Ett samlat fastighetsbestånd ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kunderbjudande. Vi verkar på platser som kännetecknas av attraktiva lägen med stor efterfrågan, starkt serviceutbud och en spännande framtid. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler.

Närhet till spårbunden trafik

Tillgänglighet och ett attraktivt sammanhang är viktiga utgångspunkter när vi väljer de platser där vi ska vara verk-samma. 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. Alla våra fastigheter ligger därför i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.

Utbyggnaden av den Gula och Blå linjen höjer attraktionskraften i områdena längs med de nya sträckningarna för såväl bostäder som kontor. Den nya Gula linjen sträcker sig från Odenplan till Arenastaden i Solna. Tre nya stationer etableras: Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Utbyggnaden påbörjades under 2020 och byggtiden är cirka åtta år. Även den kommande utbyggnaden av den Blå linjen är av betydelse för Humlegården, då vi har framtida projektutvecklings-möjligheter i Hammarby sjöstad i form av mark-anvisningar i det nya området Sjöstadshöjden.

Stockholms bästa lägen





Stockholm city

Våra fastigheter i Stockholms innerstad återfinns på eftertraktade adresser och många byggnader är välkända inslag i stadsbilden. Fastigheterna i Stockholm city står idag för 44 procent av det totala marknadsvärdet.

Flera av Humlegårdens fastigheter i innerstaden ansluter till Engelbrektsplan, belägen ett stenkast från Stureplan och strax intill Humlegårdsparken. Här vill vi verka för att Engelbrektsplan transformeras till en ny målpunkt i city, som stödjer verksamheterna omkring platsen.

Under året påbörjades inflyttningen i den nya kontorsfastigheten Nybrogatan 17 på Östermalm. Det anrika kvarteret har genomgått en stor utveckling de senaste åren.

Kultur är en viktig del i stadens attraktivitet och tillfälliga pop-ups skapar liv och rörelse. Detta kombinerades på Linnégatan 4, som under 2020 gästades av Misschiefs Takeover. I detta pilotprojekt omvandlades en lokal till ateljéer och konstutställningar, öppna för allmänheten.



Gärdet

Här möts kontor och bostäder i en stadsdel som präglas av närheten till ett av stadens största grönområden. Kommunikationerna är goda, både genom tunnelbanan och accessen till Norra länken. Längsmed Tegeluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation, äger Humlegården två fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvadratmeter. För närvarande pågår planering och projektering inför en genomgående ombyggnad i främst Bremen 2. Lokalerna utvecklas tillsammans med Länsförsäkringar AB med syfte att skapa en miljö som stödjer ett nytt arbetssätt.

Gärdet och Värtahamnen är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. 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 omvandlas successivt till levande kvarter med en kombination av bostäder, kontor och service.



Hagastaden

Där Stockholm och Solna möts återfinns ett av Stockholms mest expansiva områden, Hagastaden. Området har utvecklats till att bli en naturlig förlängning av innerstaden. Den nya stadsdelen ska vara färdigställd år 2030 och kommer då att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder.

I detta framtidsområde äger Humlegården två fastigheter i kvarteret Härden, varav Härden 15 genomgår en omfattande restaurering och modernisering. Fastigheten är belägen där Norra Stationsgatan och Hälsingegatan möts och satsningen har därför fått namnet Norra Station. Målsättningen är att vi genom en kombination av moderna, flexibla kontor samt restauranger ska skapa en ny nod i kvarteret. 2019 erhöll Humlegården även en markanvisning i kvarteret Ribosomen i Hagastaden, som planeras innehålla cirka 70 bostäder och 7 600 kvm kommersiella ytor.

Tillsammans med 14 andra aktörer inom stadsutveckling har Humlegården skapat en gemensam vision för Norra Stationsgatan, med målet att göra platsen till en av Stockholms mest intressanta och tillgängliga.



Stenhöga 4, Grow, Solna strand.



Dykaren 10, Alströmergatan, Kungsholmen.



Sandhagen 9, Globen.

Solna strand

Solna strand är Humlegårdens största område sett till uthyrningsbar yta och vi är även den största privata fastighetsägaren i stadsdelen. Solna stad har utsetts till Sveriges mest företagsvänliga kommun i Svenskt Näringslivs årliga ranking av företagsklimatet hela tretton år i rad.

De mycket goda kommunikationerna är en viktig del i stadsdelens attraktion. 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.

Humlegårdens arbete fortsätter och bland de pågående initiativen återfinns första etappen i det nya kvarteret Origo, beläget i stadsdelens norra delar. Här skapas 50 000 kvadratmeter kontor, service och restauranger. Strax intill tunnelbanestationen har även förarbetet påbörjats inför den kommande utvecklingen av fastigheten Päronet 8 på Korta gatan 10.

Övriga områden

Humlegårdens innehav på attraktiva Kungsholmen utgörs av den omsorgsfullt renoverade industrifastigheten Dykaren 10, samt den intilliggande hotellfastigheten Dykaren 33 på Alströmergatan. Närheten till Fridhemsplan skapar goda kommunikationer samtidigt som restaurang- och serviceutbudet i närområdet är starkt.

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

Under 2019 erhöll Humlegården två markanvisningar i Hammarby sjöstad. Det nya området, Sjöstadhöjden, blir en ny hubb för arbetsplatser i ett attraktivt läge söder om innerstaden.

Under 2019 påbörjades en avyttringsprocess av fastigheten Sandhagen 9 på Rökerigatan, i Slakthusområdet vid Globen strax intill Tele2 Arena. Avtal tecknades i december 2020 och fastigheten frånträdde i januari 2021. ■



Gelbgjutaren 14 och 17, Hagalund.

Våra fastigheter

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

Förvaltning Ett attraktivt kunderbjudande

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, Hagalund samt Globen. Beståndet utgörs av såväl äldre byggnader som nyproducerade fastigheter. Alla med närhet till service och kommunikationer.

Omsorgsfull förvaltning och utveckling

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

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

Under året färdigställdes en fasadrenovering på Nybrokajen 5 i kvarteret Kärplingeholmen. Vi har även slutfört en omfattande restaurering av ett kupoltak på Kungsträdgårdsgatan 20, en del i fastighetens vackra trapphus, signerad Ivar Tengbom.

Skapa förutsättningar för säker kommunikation

En stor del i utvecklingen av vårt kunderbjudande härleds till de möjligheter som digitaliseringen medför. Ett exempel är de ökade kraven på infrastrukturen i våra fastigheter. Som en del i framtidssäkringen av vårt kunderbjudande har vi initierat ett samarbete med Corporate Fiber. Initiativet innebär att majoriteten av våra fastigheter inom kort kommer ha tillgång till ett heltäckande, operatörsneutralt, säkert och robust fiberfastighetsnät. Genom satsningen kan våra kunder ta del av en smidig och kostnadseffektiv lösning, som kan möta både dagens behov och skapa en bra plattform för framtida teknologier.

Fastighetsbestånd per segment, 2020-12-31

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	57	2	59
Yta, tkvm	541	9	550
Hyresvärde, mkr	1 680	47	1 728
Andel av hyresvärde, %	97	3	100
Marknadsvärde, mkr	33 215	2 520	35 735
Andel av marknadsvärde, %	93	7	100
Uthyrningsgrad, %	91	–	91

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter (färdigställda och pågående projekt).

Synch advokatbyrås huvudkontor
i fastigheten Skravelberget Större 20.



En diversifierad kundportfölj

Humlegården har cirka 560 kunder¹⁾ varav de tio största står för 37 procent av det kontrakterade hyresvärdet per den 31 december 2020. Hyresvärdet per 31 december 2020 uppgick till 1728¹⁾ mkr (1 663). Den genomsnittliga återstående hyres-tiden är 4,3 år (4,4). Kontraktsporföljen 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

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2020 uppgick till 91 procent (91). Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal uppgick till 92 procent. Hyresvärdet för nettouthyrningen uppgick till -27 mkr (7), vilket förklaras till viss del av aktiva uppsägningar i blivande projektfastigheter samt strategiska uppsägningar för långsiktig utveckling av fastighet och plats. Det går att urskönja en påverkan av covid-19 då en del uppsägningar bedöms vara kopplade till det försämrade ekonomiska läget till följd av

pandemin. Aktiviteten på uthyrningsmarknaden har ändå varit förhållandevis god men det har tagit längre tid att komma till avslut jämfört med ett normalår. Trots dessa tider är det positivt att kunna konstatera att vi har lyckats hyra ut en stor del av projektet Norra Station i Hagastaden.

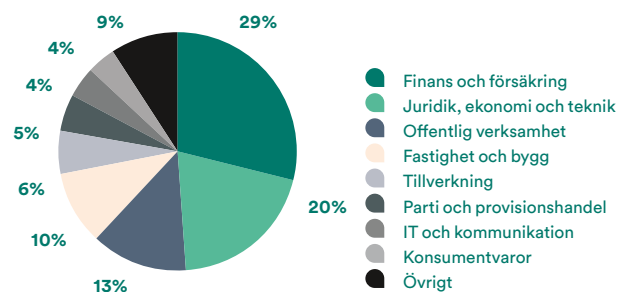
Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 20 procent (26) under året. En central del i vår strategi fokuserar på att bli omvalda av befintliga kunder. Det förutsätter en nära dialog, stor förståelse för kundernas verksamhet och möjligheten att utveckla vårt erbjudande för att möta förändrade arbetssätt och nya lokalbehov. Under året har flera omförhandlingar genomförts. Bland de kunder som valt att förlänga sina avtal återfinns Getinge, som hyr lokaler för kontor och produktion i fastigheten Stenhöga 1 i Solna strand. I samma byggnad har Humlegården även fått förnyat förtroende från Cepheid, som tecknat ett nytt avtal avseende lokaler om cirka 16 300 kvm. I innerstaden har en ny överenskommelse träffats med Pareto Securities, som hyr lokaler om cirka 2 300 kvm i fastigheten Styrpinnen 20 vid Berzelii Park. Vidare har HBO Nordic valt att flytta inom Humlegårdens bestånd och tecknat nytt avtal avseende lokaler om cirka 1 490 kvm i fastigheten Kåkenhusen 25 på Kungsgatan 12-14.

Under året har nya avtal tecknats avseende lokaler om totalt cirka 30 000 kvm. Bland de nytillkomna kunderna återfinns Post- och telestyrelsen, som hyr cirka 5 700 kvm i Norra Station i Hagastaden. Vidare har restaurangutbudet stärkts i Solna strand genom etableringen av Oh Poké i fastigheten Päronet 6 på Solna Strandväg 3.

De tio största hyresgästerna 2020¹⁾

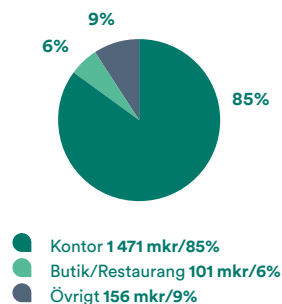
- 1 Länsförsäkringar AB (publ)
- 2 Swedbank AB
- 3 Arbetsförmedlingen
- 4 Skatteverket
- 5 Conventum Stockholm City AB
- 6 Cepheid AB
- 7 Maquet Critical Care AB
- 8 Nordnet Bank AB
- 9 Hannes Snellman Advokatbyrå AB
- 10 Elgiganten AB

Branscher (kontrakterat hyresvärde)¹⁾

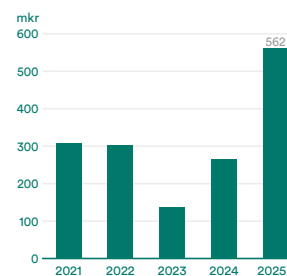


¹⁾ Exklusive parkering

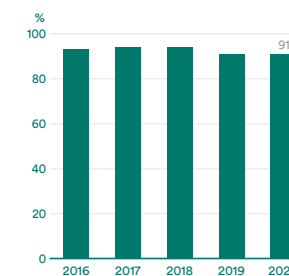
Hyresvärde per lokaltyp¹⁾



Förfallostruktur¹⁾



Uthyrningsgrad¹⁾



Underlätta hållbara transporter

Så vill Humlegården främja cykelpendling

Intresset för cykelpendling ökar ständigt, något som vi vill främja genom att skapa goda parkeringsmöjligheter och tillgång till omklädningsrum och dusch i nära anslutning till kontoren. Under året har vi skapat ett nytt cykelgarage i kvarteret Härden i Hagastaden, med laddningsstationer för elcykel och utrustning för enklare reparationer. Vi har även utökant antalet cykelparkeringar i kvarteret Kåkenhusen på Kungsgatan.

Elcyklar smidigt komplement

Sedan 2019 är alla Humlegårdens servicebilar eldrivna. Nu har vi tagit nästa steg i satsningen på hållbara transportlösningar genom att införa elcyklar. Ett enkelt och hållbart sätt att transportera sig i innerstaden.

– Elcyklarna fungerar jättebra. Det går snabbt och smidigt att ta sig mellan fastigheterna i innerstaden och är ett bra komplement till bilen, säger Håkan Runemark Eriksson och Jonathan Hallgren, fastighetstekniker på Humlegården.

Laddstationer viktig del i kunderbudandet

För att ge våra kunder en bättre möjlighet att bidra i omställningen mot ett mer hållbart samhälle har vi fortsatt att installera laddstationer för bilar i våra fastigheter. Vi ser att efterfrågan ökar ständigt och kan nu erbjuda 438 parkeringsplatser med laddningsmöjligheter. Installationerna fortsätter även under 2021.

Under året har vi påbörjat digitaliseringen av vår parkeringstjänst genom ett samarbete med Parkando och Mobility46. På sikt ska vi även erbjuda andra mobilitetstjänster utöver dagens integrerade tjänst för elbilsladdning.



Hållbar förvaltning

Långsiktiga målsättningar bidrar till hållbar utveckling

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala år 2045. Vi arbetar kontinuerligt för att minska våra utsläpp av växthusgaser. Av den redovisade klimatpåverkan 2020 har växthusgasutsläppen minskat med 29 procent jämfört med föregående år vilket beror på bland annat energieffektivisering, lägre emissioner från fjärrvärmen och att inga flygresor genomfördes under året. Att arbeta med energieffektiva åtgärder är en del av vår vardag och vi har satt ett ambitiöst mål om att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030, med basår 2019. För att skapa en bra överblick över vad som krävs för att nå våra långsiktiga hållbarhetsmål har vi under året fokuserat på kartläggningar av nuläget.

Vår väg mot klimatneutralitet

2019 års totala klimatpåverkan visade att vårt största avtryck kommer från den indirekta påverkan i form av materialanvändning vid ny- och ombyggnation. Även byggavfall samt våra kunders verksamhetsavfall och elkonsumtion stod för en betydande andel. Därutöver kommer vår klimatpåverkan från bland annat energianvändning och transporter.

Med detta som utgångspunkt har vi under året tagit fram riktlinjer som ska förenkla och förtydliga klimatberäkningar och kravställande. Vi har även infört krav om ursprungsmärkt och förnybar el i våra hyresavtal. Under 2021 tar vi nästa steg i arbetet genom att ta fram en färdplan för hur vi ska nå målet om att bli klimatneutrala.

Fokus på driftoptimering och energikartläggningar

Vår målsättning för 2020 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 2019.



Stenhöga 1, Stora Blå i Solna strand.

Utöver vår löpande driftoptimering har vi under året genomfört energikartläggningar i några av våra fastigheter. Bedömningar utifrån flertalet dimensioner har resulterat i åtgärdsförslag och handlingsplaner för hur fastigheterna ska bidra till vårt långsiktiga energimål på bästa sätt. Arbetet med energikartläggningar fortsätter under 2021.

Forskningsprojekt inom cirkulär ekonomi framskrider

Det Vinnova-finansierade forskningsprojektet "Circularity metrics in business KPI:s" (CIRinK), som vi genomför tillsammans med RISE, IVL Svenska Miljöinstitutet AB och Kinnarps AB pågick under hela året och avslutas våren 2021. Första delen av projektet bestod av datainsamling och modelleringar för beräkning av cirkularitet för produkter och lokaler. Hösten 2020 inleddes ombyggnationen av en lokal där de framtagna beräkningsmodellerna appliceras.

Vi ser stora möjligheter i forskningsprojektet och hoppas att vi i framtiden kan skala upp och conceptualisera beräkningar av cirkulära flöden. En viktig del av vår målsättning är också att samla kunskap och förmedla den till vår bransch.

Miljöcertifieringar central del i förvaltningen

Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla fastigheter. 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. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande uppgår till 65 procent av totalt marknadsvärde.

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 fastigheter 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, cykel-parkeringar och omhändertagande av dagvatten. Under 2020 certifierades sex fastigheter, där samtliga uppnådde Very Good på förvaltningsdelen. Andelen certifierade förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 95 procent av LOA (lokalarea). Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först i samband med färdigställande.

Målsättningen för nyproducerade fastigheter är att vi alltid ska eftersträva högsta möjliga miljöklass. För Riddaren 18 på Nybrogatan i city har vi erhållit preliminärt certifikat för projekteringskedje på nivån BREEAM-SE Excellent vilket var målsättningen för projektet. ■

95%

Andel certifierad LOA

Vårt långsiktiga mål:
klimatneutralitet
2045.

Energi- och avfallsstatistik

	2020	2019
Energiprestanda fjärrvärme, kWh/kvm ¹⁾	43	52
Energiprestanda fastighetsel, kWh/kvm ¹⁾	27	28
Energiprestanda fjärrkyla, kWh/kvm ¹⁾	17	24
Energiprestanda totalt, kWh/kvm ¹⁾	82	97
Energiprestanda totalt, MWh ¹⁾	50 274	52 410
Vattenanvändning, kbm/kvm ¹⁾	0,22	0,25
Vattenanvändning totalt, Kbm	141 572	159 252
Växthusgasutsläpp (energi), CO ₂ e ton ¹⁾	739	910
Växthusgasutsläpp (energi), kg CO ₂ e/kvm ¹⁾	1,2	1,9
Återvunnet avfall, ton	1726	1068
Avfall till energiutvinning, ton	1375	623
Avfall till deponi, ton	6	1

Totalt växthusgasutsläpp (ton CO₂e)

Scope 1	2020	2019
Förbränning av fossila bränslen ³⁾	1,6	0,3
Tjänsteresor med servicebilar och förmånsbilar ³⁾	1,3	3,9
Köldmedier ²⁾	0,0	0,0
Scope 2	2020	2019
Fjärrvärme ³⁾	505,7	667,6
Fjärrkyla ³⁾	12,3	11,9
E ³⁾	0,0	0,0
Scope 3	2020	2019
Flygresor	0	127,6
Produktion och transport av bränsle	222,7	230,6
Summa växthusgasutsläpp	743,6	1041,8

¹⁾ 2020 års värden baseras på 50 fastigheter och 95 procent av total LOA. Avser fastigheter som varit i Humlegårdens ägo i två kalenderår och där förbrukningsstatistik finns för motsvarande år. 2019 års värden är justerade från föregående år för jämförbarhet med 2020 års siffror.

²⁾ Avser 2019 års utsläpp då köldmedier rapporteras med ett års förskjutning.

³⁾ Avser energiomvandlingen. Övriga uppströms utsläpp redovisas i Scope 3 under "Produktion och transport av bränsle".



Jessica Sageryd, Projektchef på Humlegården

Satsningen på Nybrogatan har slagit upp portarna

Under året påbörjades inflyttningen i Humlegårdens satsning i hjärtat av Östermalm. Den nya kontorsfastigheten Nybrogatan 17 har välkomnat kunder såsom FM Global Insurance och Convendum. Strax intill återfinns Astoriahuset med anor från 1874, som restaurerats och återställt till sitt ursprungliga ändamål, bostäder. I entréplanet etablerar Björn Frantzén en restaurang, Brasserie Astoria, som öppnar under 2021.

– Vår satsning på Nybrogatan är det mest unika och roligaste projekt jag arbetat med hittills i min karriär. Jag är stolt över de byggnader och den upplevelse vi idag kan presentera på platsen. En del i satsningen innebär också att en plats i centrala Stockholm som länge varit stängd öppnas upp, då den nya kontorsfastighetens entré vetter mot Sofi Almquists plats vid Nybrogatan, berättar Jessica Sageryd, Projektchef på Humlegården.

Höga krav i unikt projekt

I satsningen skapades kontorslokaler med de allra bästa förutsättningarna. Betydelsen av ett dynamiskt sammanhang har aldrig varit viktigare. Humlegården har strävat efter att alla delar i upplevelsen av platsen ska hålla hög klass.

– Det här projektet är unikt på många sätt. Eftersom vi befinner oss mitt i den gamla stenstaden, intill många äldre byggnader, ställdes det höga krav både på den byggnad vi tillfört, och höga antikvariska krav på den byggnad som vi bevarat, restaurerat och återställt. Det är ett fantastiskt projekt som innehåller många delar. Kontor, bostäder och restaurang, höga miljöcertifieringskrav och inte minst en spännande arkitektur, avslutar Jessica.

Projekt Förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten

Humlegården utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter. Vid årsskiftet uppgick projektvolymen till 2 109 mkr. Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade.

Platsutveckling med kundupplevelsen i fokus

Vi arbetar ständigt för att upplevelsen i våra fastigheter och de områden där vi är verksamma ska möta kundernas behov och förväntningar på bästa möjliga sätt. En viktig utgångspunkt i arbetet med att skapa attraktiva platser är vikten av att se till helheten. En intressant plats och ett relevant kunderbjudande sträcker sig bortom lokalerna – lika viktigt är kvarteret, atmosfären och sammanhanget i stort. Vi stärker våra områden genom tillskott av service samt en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken.

Högsta möjliga miljöklass

En gemensam nämnare för våra pågående projekt är att satsningarna präglas av vårt fokus på långsiktighet, med målsättningen att skapa miljöer som är hållbara. Ett viktigt ramverk i detta arbete utgörs av miljöcertifieringar. Vi har höga ambitioner vid både nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Fastigheterna certifieras i regel i samband med färdigställandet. Målsättningen är att alla våra nyproducerade fastigheter ska miljöcertifieras enligt högsta möjliga miljöklass. Humlegården arbetar med både BREEAM och Miljöbyggnad.



Kvarteret Origo, Stenhöga 1 i Solna strand.

Pågående projekt, 2020-12-31

Fastighet	Område	Användning	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade kontrakt, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, mkr
Riddaren 18	City	Kontor	Q1 2021	95	43	510	470
Härden 15	Hagastaden	Kontor	Q4 2021	59	71	526	218
Stenhöga 1, Origo etapp 1	Solna strand	Kontor	Q4 2023	6	77	1073	66
Summa					191	2 109	754

Pågående projekt



Riddaren 18, Nybrogatan 17, Stockholm city

Under året påbörjades inflyttningen i den nya kontorsfastigheten Nybrogatan 17. Byggnaden återfinns i ett av Stockholms bästa lägen på Östermalm, strax intill det restaurerade 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 etablerar en restaurang, Brasserie Astoria.

- Uthyrningsbar yta: Cirka 6 000 kvm
- Inflyttning: Pågående från tredje kvartalet 2020
- Miljöcertifiering: BREEAM-SE, nivå Excellent
- Arkitekt: 3XN



Härden 15, Norra Station, Hagastaden

Under 2019 påbörjades ett större utvecklingsprojekt i fastigheten Härden 15. Här skapas ett attraktivt, modernt kontorserbjudande i mötet mellan Vasastaden och Hagastaden. Namnet Norra Station 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. Utredningar pågår för att inkludera den intilliggande fastigheten Härden 16 i projektet. Precis som Norra Station en gång var en knutpunkt vill vi skapa en ny nod i kvarteret, med levande entréplan och intressanta stråk.

Intresset för platsen har varit stort och bland de tillträdande kunderna återfinns Post- och telestyrelsen, som tecknat ett sexårigt avtal avseende lokaler om cirka 5 700 kvm.

- Uthyrningsbar yta: Cirka 21 500 kvm
- Inflyttning: Från tredje kvartalet 2021
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good¹⁾
- Arkitekt: BSK Arkitekter och Doos Arkitekter



Stenhöga 1, Origo etapp 1, Solna strand

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 byggnaderna 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. Under året har förberedande arbeten genomförts inför byggstarten av den första etappen.

- Uthyrningsbar yta: Cirka 50 000 kvm totalt varav etapp 1 är cirka 18 000 kvm
- Inflyttning: Från 2023
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad, nivå Guld¹⁾
- Arkitekt: White Arkitekter

¹⁾ Certifiering preliminär pga pågående projekt.

Kommande/möjliga projekt



Päronet 8, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, återfinns fastigheten Päronet 8. I samband med att den nuvarande hyresgästen avflyttar under 2022 inleds en omfattande utveckling av byggnaden. Här vill Humlegården skapa en inbjudande plats, anpassad för moderna arbetssätt och en aktiv livsstil. Med stort fokus på människan, hållbarhet och återbruk skapas nya flexibla miljöer. Traditionella kontor med stora möjligheter att sätta sin egen prägel kombineras med gemensamma mötes- och arbetsytor samt helt inflyttningsklara kontor. Utöver detta erbjuds också service och tjänster såsom exempelvis gym och yogalokal, café, cykelrum, omklädningsrum och paketutlämning.

- Uthyrningsbar yta: Cirka 20 000 kvm
- Inflyttning: Från fjärde kvartalet 2023
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good¹⁾
- Arkitekt: Strategisk arkitektur

¹⁾ Certifiering preliminär pga pågående projekt.



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 4 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 flera kvarter bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner.

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 70 bostäder och cirka 7 600 kvm kommersiella lokaler, och ingår i den nya detaljplanen för östra Hagastaden. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2022–2023 och inflyttning sker preliminärt 2028. ■

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet per 31 december 2020 uppgick till 35 735 mkr (34 538). Fastighetsbeståndet har värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,1 procent (4,2), vilket är en sänkning mot föregående årsskifte med 0,1 procentenheter. Inga förvärv eller försäljningar har gjorts under året. Den realiserade värdeförändringen för helåret uppgick till 612 mkr (3 205), vilket är en ökning med 2 procent (13) i förhållande till ingående fastighetsvärde. Värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och ökade projektvinster samtidigt som den motverkas av en bedömd ökad långsiktig vakansgrad som en följd av ändrade marknadsförutsättningar.

Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 585 mkr (800) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, cirka 55 procent, avser pågående projekt Riddaren 18 (Nybrogatan 17) i Stockholm city samt Härden 15 (Norra Station) i Haga-staden och Stenhöga 1 (Origo etapp 1) i Solna strand. Läs mer under Projekt, sidorna 36-38.

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 och försäljningar

Under december 2020 teckades avtal om att avyttra tomt-rätten Sandhagen 9 vid Globen. Frånträde ägde rum den 12 januari 2021. ■



Kontorsfastigheten Grow,
Stenhöga 4 i Solna strand.

Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2019-12-31	34 538
+ Förvärv	0
+ Investeringar i egna fastigheter	585
- Försäljningar	0
+/- Realiserade värdeförändringar	612
Marknadsvärde 2020-12-31	35 735

Finansiering

I september lanserades ett nytt grönt ramverk som ger oss möjlighet att emittera gröna obligationer, gröna företagscertifikat och annan grön finansiering. Det ger oss bättre villkor och sänker vår refinansieringsrisk. Under året har vi emitterat gröna obligationer om totalt 3 200 mkr vilket innebär att den gröna finansieringen nu står för 85 procent av koncernens räntebärande skulder.

Kreditmarknaden 2020

Kreditmarknaden var stark under inledningen av året, men när covid-19 slog till frös kreditmarknaden och tillgången till finansiering försämrades kraftigt. Kreditmarginalerna flerdubblades på ett sätt som vi inte sett sedan finanskrisen men återhämtade sig förhållandevis snabbt, mycket tack vare omfattande stöd från världens centralbanker.

Frågor kring hållbarhet (Environmental, Social and Governance – ESG) fortsätter att vara viktiga på kapitalmarknaden. Efterfrågan på gröna obligationer växer ständigt liksom kraven på hållbarhetsdata. Vi har därför stärkt ESG-perspektivet i vårt nya gröna ramverk genom att exempelvis sätta maxgränser för energianvändning per fastighet och en tydligare koppling till FN:s Globala mål. Genom att implementera ESG-frågor i våra strategier och projekt samt stärka vårt arbete kring insamling och uppföljning av hållbarhetsdata bidrar vi till att möta kapitalmarknadens allt större krav, för att även fortsättningsvis vara attraktiva för investerare.

Marknadsräntorna har under 2020 varit relativt oförändrade. Den rörliga räntan per 31 december 2020, Stibor 3 månader, uppgick till –0,05 procent, vilket är en minskning om 0,2 procentenheter sedan föregående årsskifte. Den 5-åriga swapräntan uppgick till 0,13 procent, vilket är en sänkning med cirka 0,26 procentenheter sedan föregående år. Prissättningen av marknadsräntorna indikerar att inga större förändringar kommer att ske under de närmaste åren.

Rating

I april bekräftades Humlegårdens investment grade rating från Moodys med betyget Baa2, stable outlook. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighets-



Det bevarade stationsuret från 1915 på fasaden av Landbyska verket 8 vid Engelbrektsplan.

portfölj och goda finansiella nyckeltal. Det förbättrar tillgången till finansiering och sänker upplåningskostnaden.

Ägarsupport

I december 2019 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.

Finansieringsstrategi

Humlegården ska, enligt ägardirektivet, upprätthålla en investment grade rating, 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 outnyttjade 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

Finanspolicy

Finansiella risker och mål	Policy	2020-12-31	2019-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	39	41
Skuldkvot, ggr	ej varaktigt över 13,0	11,9	11,5
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	5,0	6,8
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	4,0	4,1
Låneförfall 12 mån, %	max 35	0	10
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	240	136
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,3	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	35	48
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

obligationer eller gröna lån för att finansiera olika projekt med högt ställda miljökrav. Vid årsskiftet bestod koncernens skulder till 85 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) som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. För att läsa mer kring risk och riskhantering se sidan 48–53 samt not 22. 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 långivaren 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 amorterat banklån om 1 200 mkr, som upptogs i samband med förvärvet av Landbyska verket under hösten 2019.

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 per 31 december 2020 till 9 281 mkr, varav 4 287 mkr är outnyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 67 procent av det totala fastighetsvärdet eller 70 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 1 019 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 2 200 mkr.

Obligationsprogram och hållbar finansiering

Under 2020 emitterade bolaget gröna obligationer om 3 200 mkr under Humlegårdens MTN-program med en ram om 10 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 8 062 mkr, där samtliga obligationer var gröna. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, en marknadsplats för hållbara obligationer. ■

Ränteförfallostruktur, per 2020-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	4 968	35
År 2		
År 3	499	4
År 4	899	6
År 5 eller senare	7 688	55
Totalt	14 054	100

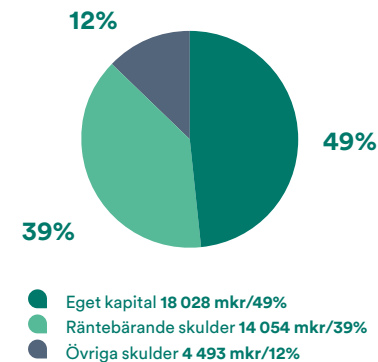
Låneförfallostruktur, per 2020-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 019	7
År 1	40	0
År 2	3 561	25
År 3	1 773	13
År 4	2 452	18
År 5 eller senare	5 209	37
Totalt	14 054	100

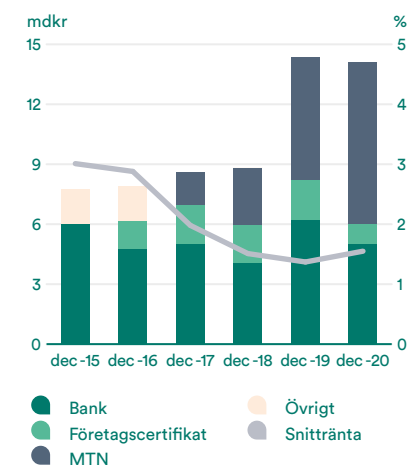
Utestående obligationer

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	22	2021-05-28		0,93	Grön obligation
MTN 105	26	2021-05-28	1,04	0,93	Grön obligation
MTN 107	450	2023-06-27		1,2	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	464	2022-01-11		0,44	Grön obligation
MTN 113	500	2022-08-23		1,20	Grön obligation
MTN 114	300	2022-07-01		1,17	Grön obligation
MTN 115	700	2025-09-22	1,21	1,15	Grön obligation
MTN 116	1 000	2025-09-22		1,15	Grön obligation
MTN 117	300	2027-09-22		1,45	Grön obligation
MTN 118	400	2022-12-05		0,65	Grön obligation
Summa	8 062				

Kapitalstruktur per 2020-12-31



Lånevolym och genomsnittsränta



Grönt ramverk bidrar i omställningen till ett mer hållbart samhälle

Under hösten 2020 lanserade Humlegården ett nytt grönt ramverk för verksamhetens finansiering. Här definieras dels hållbarhetskraven på de investeringar som ska finansieras inom ramverket, dels beslutsprocessen för att avgöra om investeringen uppfyller dessa krav. Det nya gröna ramverket är en viktig förutsättning i arbetet mot målet om att all finansiering ska vara grön år 2021.

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 till banklån. Detta blev startpunkten för resan mot grön finansiering. I juni 2017 emitterade Humlegården sin första gröna obligation. Vid årsskiftet 2019/2020 uppgick andelen grön finansiering till 70 procent. Samtliga Humlegårdens utestående obligationer och cirka fyra femtedelar av koncernens banklån var då gröna, men inte företagscertifikaten.

Alla finansieringskällor inkluderas

För att Humlegården ska kunna uppnå 100 procent grön finansiering måste alla finansieringsformer vara gröna, även företagscertifikat. För att möjliggöra detta, lanserade Humlegården ett nytt grönt ramverk för finansiering under hösten 2020. Det nya ramverket inkluderar inte bara obligationer utan alla finansieringsformer. Humlegårdens ambition är att i framtiden koppla ytterligare finansieringskällor till det gröna ramverket.

Bidrar till omställningen mot ett hållbart samhälle

En annan förändring i det nya ramverket är den starka kopplingen till FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Det nya ramverket inkluderar långsiktiga energi- och klimatmålsättningar – energianvändningen ska minska med 32 procent till

år 2030 och Humlegården ska vara klimatneutrala senast år 2045. Genom att följa ramverket bidrar med andra ord såväl Humlegården som långgivarna i den viktiga omställningen till ett mer hållbart samhälle.

Både nya och äldre fastigheter omfattas

Det nya ramverket erbjuder även större flexibilitet i vad som kan finansieras. Finansiering inom det nya ramverket behöver inte knytas till en specifik fastighet eller särskilt projekt, utan kan allokeras till en pool av fastigheter eller till investeringar i energieffektivisering och förnybar energi. För Humlegården är det prioriterat att inte bara miljöcertifiera de nyproducerade och moderna fastigheterna utan även de äldre fastigheterna. Ofta är marginalnyttan av investeringar i energibesparingar större i de äldre fastigheterna än i de moderna. Där kan satsningarna verkligen göra skillnad för klimatet.

Viktiga steg mot 100 procent grön finansiering

Första emissionen under det nya ramverket genomfördes i september 2020, då Humlegården emitterade 2 mdkr i gröna obligationer med löptider på fem respektive sju år. Vid 2020 års utgång hade Humlegården totalt 8 mdkr i gröna obligationer samt 4 mdkr i gröna banklån och andelen grön finansiering uppgick till 85 procent av den totala finansieringen.

Varje år lämnar Humlegården Investerarrapport. Rapporten är en del av denna årsredovisning, se sidan 95–97.



Stenhöga 1, Origo, Solna strand

Innehåll

Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

45	Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition
48	Risker och riskhantering
54	Resultaträkning och rapport över totalresultatet – <i>koncern</i>
55	Balansräkning – <i>koncern</i>
56	Förändringar i eget kapital – <i>koncern</i>
57	Kassaflödesanalys – <i>koncern</i>
58	Resultaträkning och rapport över totalresultatet – <i>moderbolag</i>
59	Balansräkning – <i>moderbolag</i>
60	Förändringar i eget kapital – <i>moderbolag</i>
61	Kassaflödesanalys – <i>moderbolag</i>

Noter

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

Entré till fastigheten Kärplingeholmen 3 på Nybrokajen.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Humlegården Fastigheter AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020.

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 (59).

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 samt koncernövergripande funktioner.

Våra områden och fastigheter

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen: Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Solna strand, Hagalund och Globen. Vi fokuserar på att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning. Våra fastigheter och vårt kunderbjudande utvecklas ständigt.

Ett samlat fastighetsbestånd i noga utvalda områden ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kund-erbjudande. Vi verkar på platser som kännetecknas av attrak-

tiva 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.

Projekt

Humlegården utvecklar fastighetsbeståndet kontinuerligt genom nybyggnationer och utveckling av befintliga fastigheter. Under året påbörjades inflyttningen i Riddaren 18, Nybrogatan 17 i Stockholm city. Den nya fastigheten är näst intill fullt uthyrd och bland hyresgästerna återfinns FM Global Insurance, Convendum och Brasserie Astoria. I Hagastaden i Stockholm pågår ett utvecklingsprojekt i fastigheten Härden 15. Satsningen har fått namnet Norra Station. Inflyttning påbörjas Q4 2021 och bland de tillträdande kunderna återfinns Post- och telestyrelsen. I Solna strand pågår första etappen i arbetet med det nya kvarteret Origo, fastigheten Stenhöga 1.

Kommande och möjliga projekt är utvecklingen av fastigheten Pärone 8 i Solna strand, där den nuvarande kunden avflyttar under 2022. Vidare är Humlegården den största fastighetsägaren i det som idag kallas Hagalunds arbetsplatsområde. Här påbörjas ett omfattande stadsutvecklingsprojekt i samband med etableringen av den nya Gula tunnel-

banelinjen, som får en hållplats i området, Södra Hagalund. Humlegården har även erhållit två markanvisningar i det nya området Sjöstadshöjden i Hammarby sjöstad samt en ytterligare markanvisning i kvarteret Ribosomen i Hagastaden.

Hållbarhet

Hållbar utveckling har blivit en alltmer kritisk framgångsfaktor för näringslivet och vi behöver bidra till en hållbar utveckling precis som samhället i stort. 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) 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 15–18, 20, 24–25, 33–34, 45, 51–52, 90–94 samt 96 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen. Rapporteringen utgör även vår Communication on Progress (CoP) avseende Humlegårdens medlemskap i FN:s Global Compact.

Kommentarer till resultaträkningen

Hysesintäkter och driftöverskott

Hysesintäkterna ökade med 17 procent och uppgick till 1 586,5 mkr (1 354,5). Fastighetskostnaderna uppgick till 380,2 mkr (339,8). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 206,3 mkr (1 014,7) motsvarande 19 procent. I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1 procent vilket förklaras främst av minskade hyresintäkter till följd av det förändrade ekonomiska läget relaterat till covid-19. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2020 uppgick till 91 procent vilket är omförändrat jämfört med föregående år. Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal uppgick till 92 procent. Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 45,2 mkr (40,7) och i förhållande till intäkterna har kostnaderna minskat till 2,8 procent (3,0).

Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -235,3 mkr (-146,7) vilket beror på ökad skuldvolym i samband med de förvärv som gjordes under hösten 2019. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,5 procent (1,4) på balansdagen. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 gånger (6,8) vilket beror på en ökad skuldvolym till följd av förvärv 2019. Läs mer under Finansiering, sidorna 40-43.

Förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 920,4 mkr (819,4). I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet i nivå med föregående år.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 631,8 mkr varav realiserade värdeförändringar uppgick till 611,7 mkr (3 204,6). Den realiserade värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och ökade projektvinster samtidigt som den motverkas av en bedömd ökad långsiktig vakansgrad som en följd av ändrade marknadsförutsättningar. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -126,6 mkr (-56,7).

Skatt

Årets skatt uppgick till -304,7 mkr (-824,7) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den aktuella skatten uppgick till -68,4 mkr (-44,9) där ett starkt resultat är en orsak till den högre skattekostnaden.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 120,9 mkr (3 140,9) och har påverkats positivt av ett ökat förvaltningsresultat och lägre skatt medan värdeförändringen på fastigheter har minskat jämfört med motsvarande period föregående år.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 768 mkr (930). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet 492 mkr (6 464). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -281 mkr (5 492).

Säsongsvariationer

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

Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet per 31 december 2020 uppgick till 35 735,3 mkr (34 538,5).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 585,1 mkr (800,2), vilket till stor del avser Nybrogatan 17 i Stockholm city, Norra station i Hagastaden och Origo i Solna strand.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 611,7 mkr (3 204,6).

Årets förändring av marknadsvärdet, mkr	2020
Ingående balans	34 538,5
+ Förvärv	0,0
+ Investeringar i egna fastigheter	585,1
- Försäljningar	0,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	611,7
Utgående balans	35 735,3

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2020. 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 4,1 procent (4,2).

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 14 053,5 mkr (14 316,0) och likvida medel till 250,1 mkr (254,0). Nettoskulden minskade därmed med 258,6. Under året har vi emitterat gröna obligationer om 3 200 mkr vilket innebär att den gröna finansieringen uppgick till 12 mdr tillsammans med tidigare upptagna lån, vilket motsvarar 85 procent av koncernens räntebärande skulder.

Kapitalstruktur

De räntebärande skulderna bestod till 35 procent av banklån i ett antal svenska banker samt upplåning på den svenska kapitalmarknaden via företagscertifikatsprogram och MTN-program till 65 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 fått sin investment grade rating från Moodys bekräftad 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 18 027,8 mkr (16 912,6). Soliditeten uppgick till 49,3 procent (47,8) vid årets utgång. Substansvärdet uppgick till 25 767 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning 7,1 procent jämfört med 2019-12-31. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiv realiserad värdeförändring på fastigheterna.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt realiserade 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 under-skottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren nettoredovisas i uppskjuten skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 3 189,5 mkr (2 954,0) och förändringen mot föregående år beror på periodens realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Medarbetare

Medelantal anställda under 2020 uppgick till 87 anställda (87).

Kommentar till moderbolagets utveckling

Nettoomsättningen uppgick till 146,9 mkr (134,7). Rörelse-resultat uppgick till -27,9 mkr (-38,6). Resultat efter finansiella poster uppgick till -134,0 mkr (-67,8). Årets resultat blev 54,1 mkr (41,8).

Externa räntebärande skulder minskade med 262 mkr under perioden och uppgick till 13 441 mkr (13 703,3). Den externa upplåningen finansierar moderbolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Insatser med anledning av covid-19

Resultatmässigt var pandemins effekter relativt begränsade under året. Exponeringen mot de branscher som har drabbats mest av pandemin, såsom hotell, restauranger och butiker är låg för Humlegårdens del och motsvarar cirka 6 procent av hyresvärdet. Inom dessa segment återfinns också många kreditvärdiga hyresgäster. Vår bedömning är att cirka 2 procent av hyresvärdet utgörs av kunder oavsett bransch som drabbats extra hårt till följd av pandemin. För att stödja de kunder inom de segment som möter stora utmaningar har vi genomfört flera tillfälliga insatser. Det har gjorts individuella bedömningar och överenskommelser. Exempelvis har vi i vissa fall övergått från kvartals- till månadsbetalningar och

lämnat uppskov med hyresinbetalningar. Vi har även kunnat bevilja hyresnedsättning av andra kvartalet enligt det statliga stödet, som innebär att företag i utsatta branscher kan erhålla en hyresreduktion för delar av andra kvartalets hyra där staten står för hälften och fastighetsägaren för hälften av nedsättningen. Kreditrisken för aviserade belopp under 2020 är låg och ligger i nivå med tidigare år.

Framtida utveckling

Trots en svag svensk ekonomi till följd av covid-19 med negativ BNP-utveckling och ökad arbetslöshet har effekterna på Stockholms kontorshyresmarknad varit begränsade under året. Räntan bedöms vara fortsatt låg en tid framöver vilket lett till att direktavkastningskraven sjunkit under året och kan möjligtvis sjunka lite till under 2021 alternativt ligga still. Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt relativt stark men svagare än förra året. Vakansgraderna bedöms däremot öka framöver, från de rekordlåga nivåer som varit de senaste åren i Stockholms innerstad.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 202 833 125
Balanserad vinst	4 400 842 354
Årets resultat	54 091 930
Summa	6 475 767 409

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 475 767 409
Summa	6 475 767 409

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. Riskerna beskrivs utifrån dess sannolikhet att inträffa och hur stor konsekvens den bedömda risken har på Humlegårdens verksamhet, finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Vi analyserar risker på kort sikt för en period av upp till fem år.

Under 2020 har vi även påbörjat arbetet med att analysera klimatrelaterade risker och möjligheter på längre sikt, fram till år 2050.



Risk	Beskrivning	Riskhantering
Utvecklingsprojekt		
Investeringar	<p>I samband med nyproduktion och ombyggnationer finns det risk att vi inte lever upp till de förväntningar som våra hyresgäster har. En konsekvens kan innebära att färdigställda projekt blir outhyrda och att den beräknade hyresnivån måste sänkas.</p> <p>Projektet kan också fördras på grund av felaktiga kalkyler eller ändrade förutsättningar i projektet.</p>	<p>Humlegården verkar på Stockholmsmarknaden vilken bedöms ha en god framtida efterfrågan både i hög- och lågkonjunktur.</p> <p>Före start av nya projekt finns det vanligtvis krav på en viss uthyrningsgrad. Vid undantagsfall kan styrelsen besluta om projektstart före gjord uthyrning.</p> <p>Risker i byggprocessen hanterar Humlegården genom att ha hög intern projektledar-kompetens, välutvecklade interna styrningsrutiner och kalkylmodeller för att bedöma projektrisker. 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>
Förvärv	<p>Förvärv av fastigheter är en del av vår tillväxtstrategi men kan också innebära risker. Riskerna vid ett förvärv kan vara att kassaflödet utvecklar sig sämre än förväntat eller att den tekniska standarden i fastigheten är sämre än gjorda bedömningar. Detta kan leda till ökade investeringar. Efter ett förvärv kan det uppkomma juridiska åtaganden eller skattekonsekvenser som inte var kända vid förvärvstillfället.</p>	<p>Enligt Humlegårdens ägardirektiv ska verksamheten drivas 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. Humlegården säkerställer även att vi har den kompetens som krävs för att förvalta fastigheten för att genomföra den affärsplan som låg till grund för förvärvet.</p>
Utvecklingsportfölj	<p>Humlegården är en långsiktig fastighetsägare med möjligheten att gå in i projekt på ett tidigt stadium, till exempel innan en detaljplanförändring. Detta ger möjligheter med god värdetillväxt men kan också innebära vissa risker. Riskerna kan vara att detaljplanen inte utvecklar sig till förmån för Humlegården eller att tidsplanen skjuts på framtiden.</p>	<p>Vi anser att ett långsiktigt förhållningsätt är viktigt där ett bra samarbete med olika intressenter gynnar såväl Humlegården som framtida hyresgäster, kommunen och övriga medborgare.</p>
Fastighetsvärdering		
Fastighetsvärde	<p>Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket redovisas i koncernens balansräkning. En stabil värdetillväxt gynnar resultatet och stärker balansräkningen. En negativ utveckling påverkar årets resultat och substansvärdet negativt.</p>	<p>Värderingen baseras på marknadens avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheterna. Avkastningskravet är en omvärldsfaktor som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflödena beror delvis på konjunkturutvecklingen i samhället men kan också påverkas positivt med en professionell förvaltning som skapar attraktiva miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster.</p>
Antaganden i fastighetsvärderingen	<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>

Fastighetsvärden	Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %	Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
	+1		357	49,6	38,2	Hyresnivå	+/- 10%
0		0	49,3	38,6	Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	+/- 639
-1		-357	49,0	39,0	Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-2 123/+ 2 414
					Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	+/- 732

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter och uthyrningsgrad	<p>Kommersiella lokaler, som Humlegården tillhandahåller, hyrs ut till marknadshyra. Marknadshyran styrs av utbud och efterfrågan på den aktuella marknaden. Förändring av uthyrningsgraden har en direkt påverkan på hyresintäkterna.</p> <p>Stabiliteten i intäkterna kan förändras om kunderna efterfrågar mer flexibla hyresavtal med kortare bindningstider. Dessa typer av avtal efterfrågas oftast av kunder med en föränderlig verksamhet vilket i sin tur ger möjlighet till en större framtida uthyrning.</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 4,3 år (4,4).</p>
Fastighetskostnader	<p>Fastighetskostnaderna påverkas till stor del av förändringar avseende energiåtgång såsom uppvärmning, el och kyla. Säsongsvariationer förekommer, där vinterhalvåret präglas av högre kostnader för uppvärmning och snöskottning medan en varm sommar kan innebära en ökad förbrukning av klimatkyla.</p> <p>Andra stora kostnadsposter är underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för personal och uthyrning.</p>	<p>Humlegården arbetar löpande med att sänka 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. Genomgång av underhållsbehov och planering av underhållsåtgärder genomförs löpande för att undvika överraskningar.</p>
Finansiering		
Finansieringsrisk	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.

Hyresintäkter och fastighetskostnader	Känslighetsanalys, före skatt		
	Förändring	Effekt före skatt Mkr	
Hyresintäkter, totalt	+/- 1%	+/- 16	
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 4	

Genomsnittlig räntekostnad	Räntekostnader		
	Förändring	Effekt, Mkr	
Humlegårdens genomsnittliga upplåningsränta	+/-1%	+/- 47	

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Miljö och hållbarhet		
Krav på effektivare energi- och resursanvändning	<p>Ökade krav från myndigheter, investerare och hyresgäster gällande lägre energianvändning kan innebära extra kostnader på kort sikt, speciellt för äldre fastigheter.</p> <p>I samband med fastighetsanpassning eller utveckling finns risken att vi river ut byggmaterial som har en lång livslängd kvar. Detta innebär onödiga kostnader och miljöpåverkan.</p>	<p>Fastighetsektorn står för närmare 40 procent av den svenska energianvändningen, cirka 20 procent av utsläppen av växthusgaser och cirka 30 procent av Sveriges totala avfall. Som fastighetsägare fattar vi beslut om energirelaterade åtgärder i dag som påverkar energikostnaderna och miljön under flera decennier framåt. Vi arbetar med energideklarationer, bygger om och renoverar i syfte att skapa lågt energibehov och gott inomhusklimat.</p> <p>Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning, arbeta resurseffektivt, återanvända och finna alternativ till traditionella material. Utifrån kravet i FN:s Global Compact, svensk lagstiftning och vår miljöpolicy tar vi alltid hänsyn till försiktighetsprincipen.</p>
Klimatrisker – på fem års sikt	<p>Fysiska klimatrisker: Ökat antal dagar med kraftig nederbörd, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverkar våra hyresgästers verksamhet, bland annat genom ökat antal översvämningar.</p> <p>Omställningsrisker: Ökande krav från myndigheter och kunder på klimatanpassade fastigheter och användning av ny teknik kan innebära ökade kostnader och värdeminskningar på fastigheterna om vi inte agerar. Effektbrist gällande el är en risk vi ser i Stockholmsområdet.</p>	<p>Löpande underhåll är viktigt för att upprätthålla fastigheternas motståndskraft mot extremväder. Vid nyproduktion och större ombyggnationer beaktas effekterna av olika framtida väderförhållanden. Vi investerar i egna solceller och deltar i skyfallsprojekt för hantering av stora regnmängder i Stockholms stadsmiljö. I samband med miljöcertifieringar genomför vi ekologiutredningar där bland annat översvämningrisker analyseras. Vi följer också utvecklingen av klimatlagar och marknadens ökande krav på klimatanpassning, för att kunna anpassa oss till förändringarna.</p>
Klimatrisker och möjligheter – på 30 års sikt	<p>Fysiska klimatrisker: Kraftig nederbörd, höjda havsnivåer, översvämningar, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverkar våra hyresgästers verksamhet och välmående. Om vi inte agerar kan vi tappa hyresgäster och vårt fastighetsbestånd bli obsolet.</p> <p>Omställningsrisker: Ökade lagkrav från myndigheter och kunder på klimatanpassade samhällen och fastigheter, övergång till ny fossilfri teknik med mera kan innebära ökat investeringsbehov, ökade kostnader och värdeminskningar på fastigheterna om vi inte agerar.</p> <p>Möjligheter: Om vi klimatanpassar våra fastigheter blir vi mer attraktiva på marknaden. Långsiktiga investeringar blir mer lönsamma. Vi kan bli leverantör av el från egna solceller till energisystemet.</p>	<p>För att analysera klimatförändringarnas påverkan på bolaget, våra strategier och fastigheter har vi tagit ett första steg mot att använda klimatscenarioanalyser. Vi har analyserat två scenarier år 2050; ett "Worst-case" scenario (RCP 8.5), där klimatförändringarna försämras i dagens takt, samt scenariot "Snabb omställning" (RCP 2.6), där samhället lyckas ställa om enligt Parisavtalet. I det första scenariot ökar framförallt de fysiska klimatriskerna, och i det andra ökar framförallt omställningsriskerna – men också möjligheterna. Genom att integrera klimatfrågan i våra strategier, kartlägga och klimatanpassa fastigheterna och övergå till ny teknik kan vi hantera samhällsomställningen.</p>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Sociala förhållanden och personal		
Kompetens	För Humlegårdens framgång är det viktigt att behålla och rekrytera rätt kompetens. Medarbetarnas beslut och agerande driver verksamheten framåt.	Utifrån Humlegårdens övergripande bolagsmål definieras avdelningsmål samt individuella mål. Målen följs upp i samband med de regelbundna medarbetarsamtalen. Behov av kompetensutveckling identifieras och utvecklingsplaner upprättas.
Missförhållanden	Missförhållanden bland vår personal kan leda till både ohälsa för enskilda medarbetare och påverkar organisationen negativt.	Medarbetarens trivsel följs upp i samband med återkommande medarbetarsamtal och i den årliga medarbetareundersökningen. Resultatet från undersökningen utvärderas och en plan för eventuella åtgärder upprättas. Anställda hos Humlegården har också möjlighet att genomföra återkommande hälsokontroller för att förebygga ohälsa. I vår uppförandekod fastställs att det råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. För att öka möjligheterna att tidigt upptäcka och åtgärda oegentligheter har en visselblåsartjänst inrättats.
Mänskliga rättigheter och anti-korruption		
Leverantörsrisk	Det finns en risk för att våra leverantörer inte fullgör sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav. Riskerna 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 företaget.	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.
Korruption	Risk finns att vi och våra samarbetspartners utsätts för påtryckningar, exempelvis i samband med bygglov, större upphandlingar, miljötillstånd eller i samband med certifieringar.	Humlegården har en uppförandekod som ska ge vägledning, en uppsättning regler och riktlinjer som beskriver hur man som medarbetare förväntas agera i sin yrkesroll.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Övriga omvärldsrisiker		
Varumärkesrisiker	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.	Vi gör regelbundna analyser för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier ger oss möjlighet att följa aktuella frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom varumärkespolicy skapar en tydlighet kring medarbetarnas förhållningssätt avseende varumärket.
Digitalisering	Digitaliseringen ger upphov till förändrade arbetssätt 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.	Humlegården fokuserar på affärsutveckling och en ständig omvärldsbevakning för att säkerställa ett relevant kunderbjudande. Vi vill skapa förutsättningar för implementering av den nya tekniken i vår fastighetsförvaltning och säkerställa flexibilitet för att kunna möta framtidens behov. En viktig utgångspunkt är att vi besitter relevant kompetens och att det finns väl fungerande arbetsverktyg och IT-stöd.
IT-system och informationssäkerhet	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 förebygga 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.
Kriser	Kriser som uppstår i omvärlden, som är svåra att förutse, till exempel terroristattacker, olyckor eller bränder.	Humlegården har en krisplan och genomför regelbundna övningar för att kunna hantera uppkomna kriser på bästa sätt. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.
Ändrade skatteregler	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. Risken avseende fastighetsskatt begränsas genom att denna till stor del vidaredebiteras hyresgästerna.

Resultaträkning – koncern

mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	4	1 586,5	1 354,5
Driftskostnader		-156,0	-145,8
Underhållskostnader		-18,6	-21,2
Tomträttsavgälder	12	-	-
Fastighetskatt		-120	-97,8
Fastighetsadministration		-85,6	-75,0
Summa fastighetskostnader	6	-380,2	-339,8
Driftöverskott		1 206,3	1 014,7
Externa förvaltningsintäkter		11,6	10,7
Externa förvaltningskostnader		-1,7	-9,6
Resultat från extern förvaltning	5,6	9,9	1,1
Central administration	5,6	-45,2	-40,7
Övriga rörelsekostnader		-0,0	-0,8
Finansiella intäkter	7	4,6	4,0
Finansiella kostnader	7	-239,9	-150,7
Tomträttsavgälder	12	-15,3	-8,2
Förvaltningsresultat		920,4	819,4
Värdeförändringar fastigheter	8	631,8	3 202,9
Värdeförändringar derivat	8	-126,6	-56,7
Resultat före skatt		1 425,6	3 965,6
Aktuell skatt	9	-68,4	-44,9
Uppskjuten skatt	9	-236,3	-779,9
Årets resultat		1 120,9	3 140,8
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
<i>Moderföretagets aktieägare</i>		1 120,9	3 140,8
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		0,0	0,0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncern

mkr	2020	2019
Årets resultat	1 120,9	3 140,8
<i>Poster som inte kan omföras till årets resultat:</i>		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-6,5	-25,6
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	1,3	5,2
Summa årets övriga totalresultat	-5,2	-20,4
Årets totalresultat	1 115,7	3 120,4
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>		
<i>Moderföretagets aktieägare</i>	1 115,7	3 120,4
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,0	0,0

Balansräkning – koncern

mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	35 735,3	34 538,5
Tomträtt, nyttjandetillgång	12	293,6	293,6
Immateriella anläggningstillgångar	11	1,6	2,2
Inventarier	13	2,5	5,1
Övriga anläggningstillgångar		3,0	81,2
Summa anläggningstillgångar		36 036,0	34 920,6
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	16	37,7	17,1
Skattefordringar		–	–
Övriga fordringar	17	154,3	133,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	95,8	56,4
Likvida medel		250,1	254,0
Summa omsättningstillgångar		538,0	460,9
SUMMA TILLGÅNGAR		36 574,0	35 381,5

mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,7
Övrigt tillskjutet kapital		2 020,8	2 020,8
Balanserat resultat inklusive årets resultat		16 006,8	14 891,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		18 027,8	16 912,6
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
SUMMA EGET KAPITAL	19	18 027,8	16 912,6
Långfristiga skulder			
Avsättningar till pensioner	20	177,3	160,8
Uppskjuten skatteskuld	21	3 189,5	2 954,0
Långfristiga räntebärande skulder	22	12 993,6	10 929,1
Derivat	23	307,6	181,0
Övriga långfristiga skulder	24	294,8	294,0
Summa långfristiga skulder		16 962,7	14 518,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 25	1 059,9	3 386,9
Leverantörsskulder		4,3	22,0
Övriga kortfristiga skulder		158,8	94,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	360,4	446,4
Summa kortfristiga skulder		1 583,4	3 950,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 574,0	35 381,5

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		
Ingående balans 1 januari 2019	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>			<i>3 120,4</i>	<i>3 120,4</i>		<i>3 120,4</i>
Övrigt					-0,1	-0,1
Utgående balans 31 december 2019	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6	-	16 912,6
Ingående balans 1 januari 2020	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6		16 912,6
Årets resultat			1 120,9	1 120,9		1 120,9
Övrigt totalresultat			-5,2	-5,2		-5,2
<i>Summa årets totalresultat</i>			<i>1 115,7</i>	<i>1 115,7</i>		<i>1 115,7</i>
Övrigt						
Utgående balans 31 december 2020	0,7	2 020,8	16 006,8	18 027,8	-	18 027,8

	2020-12-31	2019-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys – koncern

mkr	Not	2020	2019
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 206,3	1 014,7
Bruttoresultat extern förvaltning		9,9	1,1
Central administration		-45,2	-40,7
Ej kassaflödespåverkande poster	28	9,7	11,3
Erhållen ränta		8,8	0,4
Betald ränta		-228,9	-134,3
Betald skatt		-53,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		907,6	852,5
Förändring av kortfristiga fordringar		-84,4	61,3
Förändring av kortfristiga skulder		-54,8	16,0
Förändring av rörelsekapitalet		-139,2	77,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		768,4	930,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	28	-10,4	-5 645,4
Förvärv av fastigheter		-	-8,0
Avyttring av dotterbolag		25,1	-9,9
Investeringar i egna fastigheter		-585,1	-800,2
Förändring av övriga anläggningstillgångar		78,8	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-491,6	-6 463,9
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		9 042,4	15 220,3
Amortering av lån		-9 323,0	-9 728,0
Lösen av räntederivat		-	-
Nyemission		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	-280,7	5 492,3
Årets kassaflöde		-3,9	-41,5
Likvida medel vid årets början		254,0	295,5
Likvida medel vid årets slut		250,1	254,0

Resultaträkning – moderbolag

mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning		146,9	134,7
Administrations- och försäljningskostnader		-174,8	-173,3
Rörelseresultat		-27,9	-38,6
Finansiella intäkter	7	248,6	166,6
Finansiella kostnader	7	-354,8	-195,8
Resultat efter finansiella poster		-134,0	-67,8
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, erhållna		212,8	122,0
Resultat före skatt		78,7	54,2
Aktuell skatt	9	-24,5	-12,3
Uppskjuten skatt	9	-0,2	-0,1
Årets resultat		54,1	41,8

Rapport över totalresultatet – moderbolag

mkr	2020	2019
Årets resultat	54,1	41,8
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	54,1	41,8

Balansräkning – moderbolag

mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	1,6	2,2
Inventarier	13	0,3	0,6
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		1,9	2,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	11 777,9	11 777,9
Fordringar hos koncernföretag	15	5 581,5	8 581,5
Uppskjuten skattefordran	21	–	–
Övriga långfristiga fordringar		1,5	
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 360,9	20 359,4
Summa anläggningstillgångar		17 362,8	20 362,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	0,0	3,0
Fordringar hos koncernföretag		7 332,8	7 525,0
Övriga fordringar	17	8,9	1,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4,6	3,0
Kassa och bank		244,7	204,4
Summa omsättningstillgångar		7 591,0	7 737,1
SUMMA TILLGÅNGAR		24 953,8	28 099,3

mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		0,7	0,7
Uppskrivningsfond		376,1	376,1
Summa bundet eget kapital		376,8	376,8
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 020,8	2 020,8
Balanserat resultat		4 400,9	4 359,1
Årets resultat		54,1	41,8
Summa fritt eget kapital		6 475,7	6 421,7
SUMMA EGET KAPITAL	19	6 852,5	6 798,5
Obeskattade reserver		56,1	19,1
Långfristiga skulder			
Avsättningar till PRI-pensioner		70,4	65,4
Långfristiga räntebärande skulder	22	12 380,9	10 316,4
Summa långfristiga skulder		12 451,3	10 381,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	1 060,4	3 386,9
Skulder till koncernföretag		4 449,4	7 445,8
Skatteskulder		37,0	12,9
Övriga kortfristiga skulder		3,3	4,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	43,9	49,6
Summa kortfristiga skulder		5 594,0	10 899,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 953,8	28 099,3

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 27.

Förändringar i eget kapital – moderbolag

mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fondutvecklingsutgifter	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans 1 januari 2019	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
Utgående balans 31 december 2019	0,7	376,1	–	2 020,8	4 400,9	6 798,5
Ingående balans 1 januari 2020	0,7	376,1	–	2 020,8	4 400,9	6 798,5
Årets resultat					54,1	54,1
Övrigt totalresultat					–	–
<i>Summa årets totalresultat</i>					54,1	54,1
Utgående balans 31 december 2020	0,7	376,1	–	2 020,8	4 455,0	6 852,5

	2020-12-31	2019-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys – moderbolag

mkr	Not	2020	2019
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-27,9	-38,6
Ej kassaflödespåverkande poster	28	6,5	4,6
Erhållen ränta		248,7	165,6
Betald ränta		-327,8	-178,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-100,5	-46,7
Förändring av kortfristiga fordringar		-5,8	5,8
Förändring av kortfristiga skulder		-7,3	5,8
Förändring av rörelsekapitalet		-13,1	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-113,6	-35,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		-	-0,1
Lämnat aktieägartillskott		-1 100,0	-3 434,4
Investeringar i intressebolag		-1,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 101,5	-3 434,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		9 042,3	14 916,5
Amortering av lån		-9 323,0	-8 595,8
Nyemission		-	-
Förändring av fordringar mot koncernföretag		3 432,6	-5 664,6
Förändring av skulder till koncernföretag		-1 896,5	2 727,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	1 255,4	3 383,3
Årets kassaflöde		40,3	-86,3
Likvida medel vid årets början		204,4	290,7
Likvida medel vid årets slut		244,7	204,4

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 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 8 mars 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 mars 2021.

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Beslut har fattats inom EU att ge medlemsstaterna rätt att skjuta upp rapporteringen enligt ESEF ett år. En lagändring föreslås träda i kraft den 15 mars 2021 med tillämpning från och med den 1 januari 2021 som innebär att den första rapporteringen enligt ESEF sker av årsredovisningen avseende 2021. Humlegården kommer av det skälet inte att upprätta en årsredovisning för 2020 enligt ESEF.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper” (se sidan 66).

Värderingsgrunder

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Klassificering

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och omarbetade standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från 1 januari 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 ändrar inte Humlegårdens bedömning av fastighetsförvärv via bolag, dessa förblir tillgångsförvärv.

Konsolideringsprinciper

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

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

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

Innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)

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

Ändringar i ägande

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

Tillgångsförvärv

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

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

Hyresintäkter

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

Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, förutom rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens

Fortsättning Not 1

fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

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

Statligt stöd i samband med covid-19

Humlegården redovisar det statliga hyresstödet avseende covid-19 som en kortfristig fordran. Rabatter som har givits till hyresgäster i samband med stödet redovisas som en minskad intäkt. Hyresrabatter och det statliga stödet periodiseras enligt våra redovisningsprinciper utefter kontraktets livslängd.

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 rätekostnader på lån och andra skulder, räntekuponer 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 skattepliktigt resultat såsom vid så kallade tillgångsförvärv.

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

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

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen

separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt 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 sålda fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten 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.

Fortsättning Not 1

Nyttjanderättstillgång, tomträtter

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

Tillgångar och skulder för alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader eller den underliggande tillgången är av lågt värde kan en lätttnadsregel tillämpas.

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 nyttjandetillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet. Motsvarande leasingkuldd uppgår till samma belopp och är oförändrad fram till nästa omförhandling.

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 ska göras.

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

Klassificering och värdering

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

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

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

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.

Fortsättning Not 1

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 anställda som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs. att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

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

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

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

Kortfristiga ersättningar

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

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet 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

Fortsättning Not 1

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 omsättnings-tillgångar 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 en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag, intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

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 förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Not 3 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av segmenten förvaltning och projekt.

Resultaträkning mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och eliminerings		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	1 572,9	1 271,5	24,6	93,5	-11,0	-10,5	1 586,5	1 354,5
Fastighetskostnader	-382,0	-331,1	-6,3	-17,9	8,1	9,2	-380,2	-339,8
Driftöverskott	1 190,9	940,4	18,2	75,6	-2,9	-1,3	1 206,3	1 014,7
Extern förvaltning					9,9	1,1	9,9	1,1
Central administration					-45,2	-40,7	-45,2	-40,7
Övriga rörelsekostnader						-0,8	0,0	-0,8
Finansnetto					-235,3	-146,7	-235,3	-146,7
Tomträttsavgälder		-8,2			-15,3		-15,3	-8,2
Förvaltningsresultat	1 190,9	932,2	18,2	75,6	-288,8	-188,4	920,4	819,4
Värdeförändringar fastigheter	411,2	2 730,6	220,6	472,3			631,8	3 202,9
Värdeförändringar derivat					-126,6	-56,7	-126,6	-56,7
Resultat före skatt	1 602,1	3 662,8	238,8	547,9	-415,4	-245,1	1 425,6	3 965,6
Skatt					-304,7	-824,8	-304,7	-824,8
Årets resultat	1 602,1	3 662,8	238,8	547,9	-720,1	-1 069,9	1 120,9	3 140,8

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och eliminerings		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	33 215,3	30 942,5	2 520,0	3 596,0	-	-	35 735,3	34 538,5
Investeringar i egna fastigheter, mkr	311,6	233,5	273,4	566,7	-	-	585,1	800,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr		5 715,8		-	-	-	0,0	5 715,8
Överskottsgrad, %	76	74	74	81	-	-	76	75

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 90 mkr (85) 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 4,3 år (4,4). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1 576,8 mkr (1 515,3). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

	Koncern	
	Årshyra, mkr	Andel, %
Förfallostruktur kontrakterad hyra		
2021	308,8	19%
2022	301,9	19%
2023	137,6	9%
2024	266,0	17%
2025 och senare	562,5	35%
Totalt exklusive parkering	1 576,8	99%
Parkering	18,1	1%
Totalt inklusive parkering	1 594,9	100%

	Koncern	
	2020	2019
Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exklusive parkering		
Inom 1 år	1 397,2	1 420,7
Mellan 1 år och 5 år	3 152,7	3 086,3
Senare än 5 år	2 194,2	2 437,0
	6 744,2	6 944,0

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 uppgick 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	
	2020	2019	2020	2019
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag, KPMG	1,5	1,5	0,6	0,6
Andra uppdrag, KPMG	0,3	0,1	0,1	0,1
Totalt	1,8	1,6	0,7	0,7

Not 6 Styrelse och personal

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Medelantal anställda				
Män	53	54	53	54
Kvinnor	34	33	34	33
Totalt	87	87	87	87

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader				
<i>Styrelse och företagsledning</i>				
Löner och ersättningar	15,0	14,7	15,0	14,7
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	4,8	4,6	4,8	4,6
Pensionskostnader	2,8	3,0	2,8	3,0
Totalt	22,6	22,3	22,6	22,3

<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar	48,7	47,7	48,7	47,7
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	15,7	15,5	15,7	15,5
Pensionskostnader	15,8	14,1	10,1	11,5
Totalt	80,2	77,3	74,5	74,7
<i>Totalt</i>				
Löner och ersättningar	63,7	62,4	63,7	62,4
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	20,5	20,1	20,5	20,1
Pensionskostnader	18,6	17,1	12,9	14,5
Totalt	102,9	99,6	97,2	97,0

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

Fortsättning Not 6

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – Koncern / moderbolag tkr	Styrelsearvode/Grundlön		Övrig ersättning		Pensionskostnad	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Styrelse						
Tomas Eriksson (ordförande)	189	186	–	–	–	–
Sten Dunér	110	121	–	–	–	–
Ola Evensson	106	105	–	–	–	–
Anders Grånäs	106	105	–	–	–	–
Bengt-Erik Lindgren	12	145	–	–	–	–
Peter Lindgren	–	–	–	–	–	–
Karin Starrin	107	125	–	–	–	–
Per-Ove Bäckström	106	–	–	–	–	–
Företagsledning						
Anneli Jansson (vd)	3 917	3 673	600	500	1 344	1 286
Övrig företagsledning 7 personer (8)	9 708	9 557	–	183	1 488	1 680
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	14 363	14 016	600	683	1 344	2 966

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning Koncern / moderbolag	Styrelse		Företagsledning	
	2020	2019	2020	2019
Kvinnor	1	1	4	5
Män	5	5	4	3
Totalt	6	6	8	8

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2020 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 utbetalats.

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

Kapitalvärdet av pensionsskulden för vd uppgår till 0 mkr (0) och företagsledningen till 6,8 mkr (4,1).

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	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	2,3	3,0	–	–
Övriga finansiella intäkter	2,3	1,0	–	1,0
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	248,6	165,6
Totalt	4,6	4,0	248,6	166,6

Finansiella kostnader mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	-213,2	-132,2	-198,5	-111,9
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	-2,1	-3,0	-2,7	-2,5
Övriga finansiella kostnader	-24,6	-15,5	-24,5	-15,5
Räntekostnader från koncernföretag	–	–	-129,1	-65,9
Totalt	-239,9	-150,7	-354,8	-195,8
Tomträtsavgälder	-15,3	-8,2	–	–
Totalt	-255,2	-158,9	-354,8	-195,8

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 10,5 mkr (17,6). Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 1,6 procent (1,7). Enligt den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal klassificeras tomträtsavgälden som en finansiell kostnad från och med 1 januari 2019.

Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter mkr	Koncern	
	2020	2019
Realiserade värdeförändringar	20,0	-1,7
Orealiserade värdeförändringar	611,7	3 204,6
Totalt	631,8	3 202,9
Räntederivat mkr		
Realiserade värdeförändringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-126,6	-56,7
Totalt	-126,6	-56,7

Not 9 Inkomstskatt

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

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

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

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

Avstämning effektiv skatt mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	1 425,6	3 965,6	78,7	54,2
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 % (22)	-305,1	-848,6	-16,9	-11,6
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	-1,1	-1,1	-0,3	-0,8
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	-0,1	-	-
Skillnad i skattesats mellan aktuell och uppskjuten skatt	1,6	30,0	-	-
Försäljning av näringsbetingade andelar/realiserade värdeförändringar	4,3	-	-	-
Justering av tidigare års skatt	7,2	-4,9	-	-
Effekt till följd av räntesavdragsbegränsningsregler	-	-	-7,3	-
Värdenedgångar som ej givit upphov till uppskjuten skatt	-14,6	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	2,9	-0,1	-	-
Redovisad skattekostnad	-304,7	-824,8	-24,7	-12,4
varav aktuell skatt	-68,4	-44,9	-24,5	-12,3
varav uppskjuten skatt	-236,3	-779,9	-0,2	-0,1

Skatteberäkning, koncern mkr	Underlag 2020		Underlag 2019	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	1 425,6		3 965,6	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	-394,1	394,1	-465,0	465,0
investeringar	-61,3	61,3	-80,8	80,8
Ej skattepliktiga/ ej avdragsgilla				
realiserade värdeförändringar, fastigheter	-611,8	681,0	-3 204,6	3 204,6
realiserade värdeförändringar, fastigheter	-20,0	20,0	0,6	-0,6
värdeförändringar, räntederivat	126,6	-126,6	56,7	-56,7
realiserade värdeförändringar, räntederivat	-	-	-	-
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-10,5	10,5	-17,6	17,6
Övriga skattemässiga justeringar	-100,8	106,5	-55,2	53,3
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	353,7	1 146,8	199,7	3 764,0
Underskottsavdrag, ingående balans	-0,5	0,5	-13,0	13,0
Justering av underskottsavdrag från tidigare år	-	-	-0,3	0,3
Underskottsavdrag, utgående balans	-	-	0,5	-0,5
Skattepliktigt resultat	353,2	1 147,3	186,9	3 776,8
Aktuell skatt 21,4%, Uppskjuten skatt 20,6%	-75,6	-236,3	-40,0	-778,0
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-	-	-
Skatt avseende tidigare år	7,2	-	-4,9	-1,9
Redovisad skattekostnad	-68,4	-236,3	-44,9	-779,9

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet mkr	Koncern	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	34 538,5	24 817,9
+ Förvärv	–	5 715,8
+ Investeringar	585,1	800,2
– Försäljningar	–	–
+/- Orealiserade värdeförändringar	611,7	3 204,6
Marknadsvärde, utgående balans	35 735,3	34 538,5

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	Värdepåverkan, mkr	
Väsentliga icke observerbara data	Förändring	
Hyresnivå	+/- 10%	+/- 3 660
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	-/+ 639
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	- 2 123/+2 414
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-/+ 732

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 lokalyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser.

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

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

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

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

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

Direktavkastningskrav per område	Viktat genomsnitt, % 2020	Viktat genomsnitt, % 2019
Stockholm city	3,52	3,60
Gärdet/Hagastaden	4,10	4,20
Solna strand	4,78	4,81
Övriga områden	4,87	4,95
Totalt	4,09	4,16

Värde utifrån normaliserat driftnetto 2020-12-31

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 850	136	1 987
Långsiktig vakansgrad, %	5,84%	4,84%	5,77%
Hyresintäkter	1 742	130	1 872
Fastighetskostnader	-361	-19	-380

Normaliserat driftnetto,

Direktavkastningskrav, %			
	4,12%	3,78%	4,09%
Kalkylerat värde före justeringar	33 527	2 930	36 457

Justeringar:

Nuvärde återstående investeringar	-1 065	-307	-1 372
Initiala vakanser	-301	-197	-497
Övriga justeringar	1 054	94	1 148

Verkligt värde	33 215	2 520	35 735
-----------------------	---------------	--------------	---------------

Redovisat i förvaltningsresultatet mkr	Koncern	
	2020	2019
Hyresintäkter	1 586,5	1 354,5
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	-380,2	-339,8
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	0,0	0,0

Pågående större projekt mkr	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Beräknad investering	Varav upparbetat 2020-12-31
Riddaren 18, City	Q1 2021	510	470
Härden 15, Hagastaden	Q4 2021	526	218
Stenhöga 1, Origo etapp 1, Solna strand	Q4 2023	1 073	66
Totalt		2 109	754

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2,8	2,8	2,8	2,8
Investeringar	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Utgående anskaffningsvärde	2,8	2,8	2,8	2,8
Ingående avskrivningar	–0,6	–0,1	–0,6	–0,1
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–0,6	–0,5	–0,6	–0,5
Utgående avskrivningar	–1,2	–0,6	–1,2	–0,6
Redovisat värde	1,6	2,2	1,6	2,2

Not 12 Leasing

Tomträttsavtal

Från och med 1 januari 2019 ska leasingavtal redovisas enligt IFRS 16 Leasingavtal. Detta innebär att en nyttjanderättstillgång och en leasing-skuld redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasing-kostnaden 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 leasing-skuld 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		
	2018-12-31	IFRS 16	2019-01-01 tillämpning 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.

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

Förfallostruktur tomträttsavtal	Koncern	
	2020	2019
Inom 1 år	7,1	7,1
2–5 år	1,3	1,3
Senare än 5 år	1,0	1,0
Totalt	9,4	9,4

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 leasing-kostnad för korta leasingavtal och leasingavtal av lägre värde uppgår till 3,5 mkr (3,9).

Not 13 Inventarier

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	51,5	51,4	13,1	13,1
Investeringar	–	0,1	–	–
Utgående anskaffningsvärde	51,5	51,5	13,1	13,1
Ingående avskrivningar	–46,4	–44,2	–12,5	–12,0
Årets avskrivningar	–2,6	–2,2	–0,3	–0,5
Utgående avskrivningar	–49,0	–46,4	–12,8	–12,5
Redovisat värde	2,5	5,1	0,3	0,6

Not 14 Andelar i koncernföretag

mkr	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 416,0	6 931,5
Förvärv	–	0,1
Aktieägartillskott	–	4 484,4
Utgående anskaffningsvärde	11 416,0	11 416,0
Ingående uppskrivningar	376,1	376,1
Utgående uppskrivningar	376,1	376,1
Ingående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Utgående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Redovisat värde	11 777,9	11 777,9

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	
					2020-12-31	2019-12-31
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	3 379,5
Humlegården Holding V AB	559201-7007	Stockholm	500	100	1 100,1	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	5,1
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Totalt					11 777,9	11 777,9

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Fastighets AB Månjärden	556605-0729	Stockholm
Fastighets AB Päronet 6	556822-2482	Stockholm
Fastighets AB SH 9	556667-2621	Stockholm
Fastighets AB Solna Ugnator	556660-5498	Stockholm
Fastighets AB Solnaaprikosen 3 Holding	556891-5440	Stockholm
Fastighets AB 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
Mjölnertrian AB	559069-0482	Stockholm
Päronet 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
Ugnetrean AB	556788-7004	Stockholm
Utile Dulci 2 Handelsbolag	916601-0067	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 6 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

mkr	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	8 581,5	5 287,9
Tillkommande fordringar	3 090,0	3 600,0
Reglerade fordringar	-6 090,9	-306,4
Utgående balans	5 581,5	8 581,5

Not 16 Hyres- och kundfordringar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ej förfallna	32,7	9,4	0,0	2,0
Förfallna upp till 30 dagar	2,0	6,8	0,0	1,0
Förfallna 31–360 dagar	5,6	2,4	0,0	–
Förfallna mer än 360 dagar	1,1	2,7	0,0	–
Reserverade osäkra kundfordringar	-3,6	-4,2	0,0	–
Totalt	37,7	17,1	0,0	3,0

Angående kreditrisk se not 22.

Not 17 Övriga fordringar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	75,8	88,2	–	–
Övriga fordringar	78,5	45,2	8,9	1,7
Totalt	154,3	133,4	8,9	1,7

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyror och avgifter	66,9	46,3	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	2,2	2,1	–	0,1
Förutbetalda räntekostnader och upplupna ränteintäkter	–	6,4	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26,7	1,6	4,6	2,9
Totalt	95,8	56,4	4,6	3,0

Not 19 Eget kapital

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

Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

Enligt ägardirektivet ska verksamheten bedrivas aktsamt och innehavet är långsiktigt (minst 10 år). Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärdet om lägst 6 procent. 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 ¹⁾ Procent	Koncern	
	2020	2019
Diskonteringsränta	1,2	1,5
Löneökning	2,5	2,7
Inkomstbasbelopp	2,5	2,7
Inflation	1,5	1,7
Avgångsintensitet	5,0	5,0

¹⁾ Antagandena som redovisas för 2020 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2020-12-31 medan antagandena för 2019 används för att värdera 2019 års pensionsskuld.

Fortsättning Not 20

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern	
	2020	2019
Diskonteringsränta -0,5 procentenheter	18,5	16,9
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	-16,0	-14,6
Löneökning -0,5 procentenheter	-6,3	-6,3
Löneökning +0,5 procentenheter	7,1	6,9
Inflation -0,5 procentenheter	-11,5	-10,0
Inflation +0,5 procentenheter	12,8	11,1
Livslängd -1 år	-6,6	-6,0
Livslängd +1 år	6,6	6,0

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 2020-12-31. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern	
	2020-12-31	2019-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	160,8	126,0
Förmåner intjänade under perioden	8,9	7,6
Reserverad löneskatt	1,1	0,7
Pensionsutbetalningar ¹⁾	-2,1	-2,0
Ränta	2,1	2,9
Aktuariella vinster(-)/förluster(+)	6,5	25,6
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	177,3	160,8

¹⁾ Budgeterade pensionsutbetalningar för 2020 uppgår till 2,1 mkr.

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat mkr	Koncern	
	2020	2019
Förmåner intjänade under perioden ²⁾	-8,9	-7,6
Räntekostnad	-2,1	-2,9
Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen	-11,0	-10,5
Aktuariell vinst(-)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	-5,1	-20,4
Pensionskostnad redovisad i totalresultatet	-16,1	-30,9

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

Not 21 Uppskjuten skatt

Redovisad uppskjuten skatteskuld beräknas till gällande nominell skattesats. Humlegården har värderat den uppskjutna skatteskulden till 20,6 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället på tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt som ej är redovisad i balansräkningen på grund av att fastigheterna har förvärvats genom så kallade tillgångsförvärv uppgår till 1996,2 mkr (1996,2).

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0,0 mkr (0,5) per 2020-12-31 vilket är underlaget till redovisad uppskjuten skatt för skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 235,2	2 993,9	-	-
Räntederivat	-63,4	-37,3	-	-
Pensionsavsättningar	-22,0	-19,6	-	-
Avsättning till periodiseringsfond	39,6	17,1	-	-
Skattemässiga underskott	0,0	-0,1	-	-
Totalt	3 189,4	2 954,0	-	-

Förändring av uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	2954,0	2 175,5	0,0	-0,2
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	236,3	779,9	0,0	0,2
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-1,3	-5,2	-	-
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	0,0	3,8	-	-
Utgående balans	3 189,4	2 954,0	-	-

Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	4 982,6	4 983,0	4 370,7	4 370,3
Obligationer (MTN)	8 008,8	5 946,1	8 008,8	5 946,1
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Banklån	0	1 194,9	0	1 194,9
Obligationer (MTN)	43,1	197,9	43,1	197,9
Företagscertifikat	1 019,0	1 994,1	1 019,0	1 994,1
Totalt	14 053,5	14 316,0	13 441,6	13 703,3

Obligationsprogram (MTN)

Under 2020 emitterade Humlegården gröna obligationer om 3 200 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 10 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 8 062 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 aktivt agerande överstiga 50 procent.

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

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

Finansieringsrisk

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

Likviditetsreserv	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Obundna bankmedel	250,1	254,0	244,7	204,2
Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)	100,0	100,0	100,0	100,0
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	2 100,0	4 000,0	2 100,0	4 000,0
Totalt	2 450,1	4 354,0	2 444,7	4 304,2

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 14 054,1 mkr (14 316,0). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur	Koncern			
	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr	Andel, %
Förfall under				
Företagscertifikat	1 019	7		
År 1	40	0	4 968	35
År 2	3 561	25		
År 3	1 773	13	499	4
År 4	2 452	18	899	6
År 5 eller senare	5 209	37	7 688	55
Totalt	14 054	100	14 054	100

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 (8 900) och ett redovisat värde i balansräkningen om –307,6 mkr (–181,0). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,3 år (4,0) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 47 mkr (61), 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 derivat-avtal 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	700	0,4	0,1
År 2	200	0,8	0,2
År 3	500	-7,8	0,5
År 4	500	-11,9	0,7
År 5 eller senare	7 000	-289,1	0,8
Totalt	8 900	307,6	0,8

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Hyres- och kundfordringar	37,7	17,1	–	–	–	–
Övriga fordringar	94,4	101,3	–	–	–	–
Likvida medel	250,1	254,0	–	–	–	–
<i>Finansiella skulder</i>						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	14 053,5	14 316,0
Räntederivat	–	–	307,6	181,0	–	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	4,3	22,0
Övriga skulder	–	–	–	–	28,1	37,9
Totalt	382,2	372,4	307,6	181,0	14 085,9	14 375,9

Not 24 Övriga långfristiga skulder

mkr	Koncern	
	2020-12-31	2019-12-31
Leasingskuld	293,6	293,6
Övriga långfristiga skulder	1,2	0,4
Totalt	294,8	294,0

Fortsättning Not 25

Likviditetsflöde – Finansiella skulder	Koncern			
	Ränte- bärande skulder inkl räntor	Ränte- derivat	Leverantörs- skulder	Övriga skulder
2020-12-31				
Förfall under				
År 1	1 210,4	74,0	4,3	28,1
År 2	3 696,3	75,1	–	–
År 3	1 879,3	75,6	–	–
År 4	2 541,5	72,7	–	–
År 5 eller senare	5 425,4	208,6	–	–
Totalt	14 752,9	506,0	4,3	28,1

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	–	–
Totalt	15 081,6	471,3	22,0	37,9

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	241,7	285,9	–	–
Upplupna driftskostnader	12,7	7,6	–	–
Upplupna personal- kostnader	14,4	11,1	14,4	11,1
Upplupna räntekostnader	22,2	22,7	22,0	20,7
Övriga poster	69,4	119,1	7,5	17,8
Totalt	360,4	446,4	43,9	49,6

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	4 994,4	4 994,2	–	–
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	4 381,5	4 381,5
<i>Övriga ställda säkerheter</i>				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	37,5	5,8	37,5	5,8
Övriga ställda säkerheter	–	200,0	–	200,0
Totalt	5 031,7	5 200,0	4 419,0	4 587,3

Eventalförpliktelser mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Garantiåtagande, PRI	1,4	1,3	1,4	1,3

Not 28 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster mkr	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar	2,9	2,8	1,0	1,1
Avsättningar till pensionsskulder	6,8	8,5	5,5	3,5
Totalt	9,7	11,3	6,5	4,6

Förvärv av fastigheter via dotterbolag	Koncern	
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Identifierbara förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	–	5 707,8
Rörelsefordringar	–	10,4
Likvida medel	–	12,0
Rörelseskulder	–	-72,8
Lån	–	-300,4
Netto tillgångar och skulder	–	5 357,0
Köpeskilling aktier	–	-5 357,0
Erlagd likvid återbetalning av lån	–	-300,4
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	12,0
Påverkan på likvida medel från förvärvade bolag	–	-5 645,4

Koncern, 2020 mkr	Ingående balans	Kassa- flöde	Upplupen ränta	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
				Orealise- rade värde- föränd- ringar	Utgående balans
Räntebärande skulder	14 316,0	-280,7	18,7	–	14 054,0
Räntederivat	181,0	–	–	126,6	307,6
	14 497,0	-280,7	18,7	126,6	14 361,6

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
	8 930,5	5 492,3	17,5	56,7	14 497,0

Fortsättning Not 28

Moderbolag, 2020 mkr	Ej kassaflödes- påverkande förändringar				Utgående balans
	Ingående balans	Kassa- flöde	Upplupen ränta	Ej betalda koncern- bidrag/ tillskott	
Räntebärande skulder	13 703,3	-280,7	20,7	-	13 441,3
Förändring av tillgångar till koncernföretag	-16 106,5	3 442,1	-	-249,8	-12 914,3
Förändring av skulder till koncernföretag	7 445,8	-2 996,5	-	-	4 449,4
	5 042,6	164,9	20,7	-249,8	4 976,4

Moderbolag, 2019 mkr	Ej kassaflödes- påverkande förändringar				Utgående balans
	Ingående balans	Kassa- flöde	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
	735,4	3 383,3	14,9	908,9	5 042,6

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	
	2020	2019
Försäljning till dotterbolag	134,5	123,7
Inköp från dotterbolag	-11,7	-10,9
Ränteintäkter från dotterbolag	248,7	165,6
Räntekostnader från dotterbolag	-129,1	-65,9
Fordringar på dotterbolag	12 914,3	16 106,5
Skulder till dotterbolag	4 449,4	7 445,8

Not 30 Händelser efter balansdagen

Frida Stannow Lind tillträdde rollen som COO i januari 2021 och ingår i företagsledningen. Viktor Sandberg, Projektutvecklingschef, har tidigare varit adjungerat i företagsledningen och är sedan februari 2021 ordinarie medlem. Ekonomichef Per Wange lämnade företagsledningen i december 2020 och arbetar kvar i bolaget till april 2021.

I december 2020 tecknades ett avtal om avyttring av fastigheten Sandhagen 9 och frånträdde ägde rum i januari 2021.

I februari 2021 föreslog Stockholms stad en markanvisning avseende kontor och bostäder i västra Hagastaden till Humlegården.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 400 842 354
Årets resultat	54 091 930
Summa	6 457 767 409

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 475 767 409
Summa	6 457 767 409

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 8 mars 2021

Tomas Eriksson
Ordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evensson
Styrelseledamot

Anders Grånäs
Styrelseledamot

Per-Ove Bäckström
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2021

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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–85 och hållbarhetsrapporten på sidorna 15–18, 20, 24–25, 33–34, 51–52 samt 90–94. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45–80 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 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 2020 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 84–85 och hållbarhetsrapporten på sidorna 15–18, 20, 24–25, 33–34, 51–52 samt 90–94. 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 sidorna 62–63 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 ca 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 2020 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 stickprovvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Vi har använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
	Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i 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 3–43 samt 84–107. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2020 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 15–18, 20, 24–25, 33–34, 51–52 samt 90–94 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 8 mars 2021

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 87.

Ägardirektiv 2020

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

- 1) Humlegårdens ska vara ett aktivt fastighetsbolag som skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter.
- 2) Beståndet ska finnas i attraktiva kontorslägen i Stockholm med tyngdpunkt kontorsfastigheter – och från tid till annan även andra fastighetstillgångar, som stödjer kontorsfastigheterna.

- 3) Verksamheten ska drivas aktsamt, innehavet för ägarna är långsiktigt. Över en rullande femårsperiod ska verksamheten ge en genomsnittlig årlig avkastning på substansvärde om lägst 6 procent. Avkastningen återinvesteras för att nå Humlegårdens mål. Saknas investeringsmöjligheter kan utdelning ske.
- 4) Bolaget ska i alla delar beakta ett hållbarhetsperspektiv.
- 5) Humlegården ska värda varumärket och upprätthålla en investment grade rating.

Årsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 31 mars 2020 hölls årsstämma i Stockholm. Årsstämma 2021 kommer att hållas den 23 mars 2021.

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 2020 till och med årsstämman 2021 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Sten Dunér, Ola Evensson, Anders Grånäs, Per-Olov Bäckström 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 2020

Under 2020 höll styrelsen nio sammanträden.

Styrelsens utskott

Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar vd:s ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyen. Ersättningsutskottet består av Tomas Eriksson och Karin Starrin.

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

Vd och företagsledning

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och som bland annat framgår av vd-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Företagsledningen består av vd, Chief Financial Officer (CFO), Chief Operating Officer (COO), fastighetschef, projektutvecklingschef, HR-chef, marknads- och kommunikationschef samt affärsutvecklingschef.

Förändringar i företagsledningen

Maria Lidström lämnade rollen som Stadsutvecklingschef i april 2020. Per Wange lämnade företagsledningen i december 2020, men arbetar kvar i bolaget till april 2021. Frida Stannow Lind tillträdde rollen som COO i januari 2021 och blev då även medlem i företagsledningen. Viktor Sandberg, Projektutvecklingschef, har varit adjungerad i företagsledningen sedan maj 2020 och utsågs i februari 2021 till ordinarie medlem.

Revisorer

På årsstämman 2020 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisor Peter Dahllöf som huvudsvarig 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 på sidorna 84–85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

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

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 8 mars 2021
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ägarstruktur

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

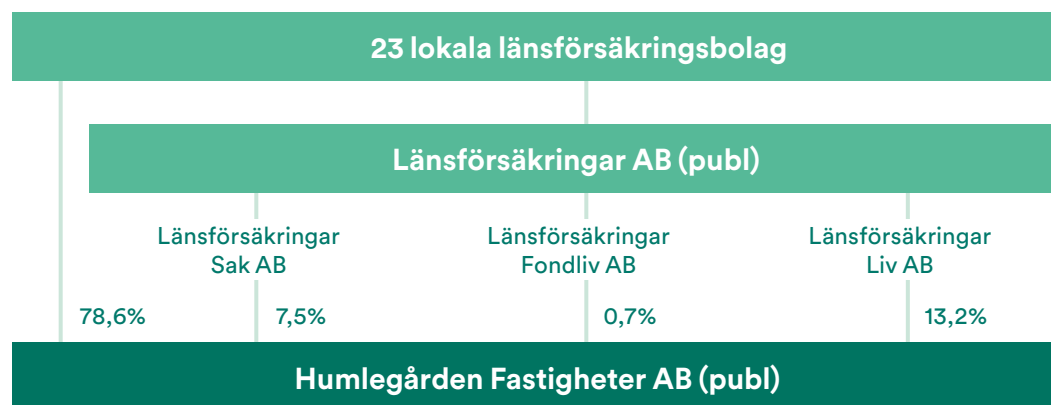
Humlegården ingår i länsförsäkringsgruppen. Länsförsäkringsgruppen består av 23 lokala och kundägda länsförsäkringsbolag och det gemensamt ägda Länsförsäkringar AB med dotterbolag, bland annat Länsförsäkringar Sak, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Fondliv. Länsförsäkringsgruppen är den ledande 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 7 500 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
Norrboten	0,9	6 253
Länsförsäkringar Fondliv	0,7	5 107
Västerbotten	0,7	4 872
Gävleborg	0,3	2 436
Totalt	100	709 119



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

Styrelse



Tomas Eriksson

Född 1960

Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.

Vd Länsförsäkringar Jämtland.

Utbildning: Marknadsekonom.

Övriga engagemang: Styrelseordförande i SkiAB Invest AB, Scandinavian Mountains AB och Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Norr Holding AB, Länsförsäkringars Grupplivsförsäkring AB och Hällefors Tierps Skogar.



Per-Ove Bäckström

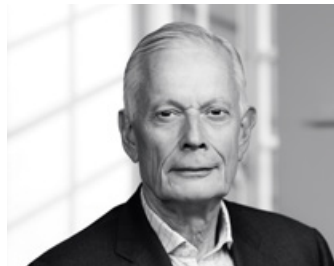
Född 1959

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2020.

Vd Länsförsäkringar Gävleborg.

Utbildning: Fil. kand., Uppsala universitet

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Gävleborg och Länsförsäkringar Bank 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 AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB, Skadedjursbekämpning i Väst AB och 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 Liv, styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank AB, Länsförsäkringar Secondary PE Investments S.A och 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.

Förändringar januari 2020 till februari 2021

Bengt-Erik Lindgren avgick i mars 2020.

Per-Ove Bäckström tillträdde i mars 2020.

Företagsledning



Anneli Jansson

Född 1974
Verkställande direktör, anställd sedan 2016.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Övriga engagemang: Styrelseledamot Brinova Fastigheter AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Centrum för AMP. Styrelse-suppleant i Fastighetsägarna Sverige AB.



Mikael Andersson

Född 1968
CFO, anställd sedan 2017.
Utbildning: Ekonomie Magister, Linköpings Universitet.



Madeleine Castenvik Holt

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



Marie Edling

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



Anna Kullendorff

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



Peter Lind

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



Viktor Sandberg

Född 1974
Projektutvecklingschef, anställd sedan 2010.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.



Frida Stannow Lind

Född 1967
COO, anställd sedan 2021.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Förändringar januari 2020 till februari 2021

Maria Lidström lämnade rollen som Stadsutvecklingschef i april 2020.

Viktor Sandberg, Projektutvecklingschef, har varit adjungerad i företagsledningen sedan maj 2020 och utsågs i februari 2021 till ordinarie medlem.

Per Wange, ekonomichef, lämnade företagsledningen i december 2020 och arbetar kvar i bolaget till april 2021.

Frida Stannow Lind tillträdde rollen som COO i januari 2021.

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.

Ramverket som ger riktning

Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet där hållbarhetsarbetet är en central del av vårt värdeskapande för våra ägare, kunder och övriga intressenter. Vårt ramverk består av såväl interna regler och riktlinjer som externa principer och rekommendationer.

Humlegårdens hållbarhetsarbete tar avstamp i tre grundprinciper som genomsyrar hela verksamheten: Skapa förutsättningar, Begränsa påverkan och Driva utvecklingen. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är åtagandet mot FN:s Global Compact och FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Det interna arbetet styrs av Humlegårdens strategi för hållbar utveckling, Humlegårdens uppförandekod samt Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Andra policyer som sätter ramarna för hållbarhetsarbetet är miljöpolicy, inköpspolicy, tjänstebilspolicy och varumärkespolicy. Interna regelverk och riktlinjer fastställs av styrelsen.

Hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden

Vår hållbarhetsstrategi är uppdelad i fyra fokusområden: Samarbeten, Fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare, där varje del har en tydlig koppling till Agenda 2030 och FN:s Globala mål för hållbar utveckling samt till Humlegårdens långsiktiga mål. För att ytterligare förtydliga hur vi ska bidra till en hållbar utveckling har vi högt ställda ambitioner, mål/KPI:er och aktiviteter kopplade till varje fokusområde. På sidan 91 finns en illustration som visar hur vi arbetar med vår hållbarhetsstrategi.

Hållbarhetsorganisation

Bolaget ska i alla delar beakta ett hållbarhetsperspektiv. 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. Chef Hållbar utveckling 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 rådet 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.

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. För att ytterligare stärka vår styrning mot de Globala målen har vi påbörjat ett arbete där vi i våra större nybyggnadsprojekt ser över hur vi genom projektmål och aktiviteter kan bidra i större utsträckning.

Hållbarhetsrisker

Humlegårdens identifierade risker kopplade till klimat och miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption beskrivs på sidorna 51–52. Under året genomförde vi en workshop på ledningsnivå kring klimatrisker och klimatanpassning. Utifrån workshopen har vi identifierat klimatrisker på kort och på lång sikt. 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.

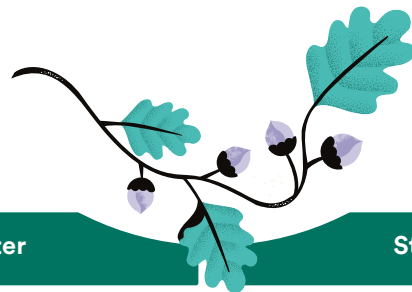


GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



Tre grundprinciper för vårt hållbarhetsarbete

Skapa förutsättningar
Begränsa påverkan
Driva utvecklingen



Vår hållbarhetsstrategi i praktiken

Samarbeten	Fastigheter	Stadsmiljöer	Medarbetare
<p>Långsiktigt mål</p> <p>Vi ska vara branschens bästa beställare och leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.</p>	<p>Långsiktigt mål</p> <p>Vi ska bidra till ett hållbart samhälle genom att uppnå klimatneutralitet, minska vår energi-användning och erbjuda hållbara, certifierade och attraktiva fastigheter där människor trivs.</p>	<p>Långsiktigt mål</p> <p>Vi ska skapa attraktiva arbets- och stads-miljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.</p>	<p>Långsiktigt mål</p> <p>Vi ska ha branschens mest engagerade med-arbetare och de bästa ledarna.</p>
<p>Mål/KPI:er</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% grön finansiering senast år 2021 • 100% av nya leverantörer ska signera upp-förandekod och hållbarhetsutvärderas genom självskattningsenkät 	<p>Mål/KPI:er</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% av förvaltade fastigheter ska miljö-certifieras • Vi ska uppnå klimatneutralitet i hela verk-samheten senast år 2045 • Vi ska minska energianvändningen med 32% till år 2030 med basår 2019 	<p>Mål/KPI:er</p> <ul style="list-style-type: none"> • Årlig kundenkät kring trygga miljöer • 100% av våra aktivt förvaltade fastigheter ska ha en tillhörande ekologiutredning 	<p>Mål/KPI:er</p> <ul style="list-style-type: none"> • Engagemangindex • Ledarskapsindex
<p>Exempel på aktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hållbar leverantörskedja (s. 25, 53) • Grön finansiering (s. 40–41, 95–97) • Leverantörssamarbeten (s. 25) 	<p>Exempel på aktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cirkulära flöden (s. 34) • Miljöcertifieringar (s. 96) • Cykelparkering och laddstationer (s. 32, 96) 	<p>Exempel på aktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centrum för AMP (s. 22) • Grönytor (s. 34) • Klimatanpassning (s. 51, 90) 	<p>Exempel på aktiviteter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hälsokontroller och träningsaktiviteter (s. 52) • Kompetensutveckling (s. 14, 24, 52)



Prioriterade delmål:

3.6, 8.2–8.4, 8.7, 9.4–9.5, 12.6, 12.8



Prioriterade delmål:

6.3–6.4, 7.2–7.3, 11.5–11.6, 12.1–12.2, 12.4–12.5, 13.1–13.2, 15.4



Prioriterade delmål:

3.9, 9.1, 11.2–11.4, 11.7, 11.a, 15.1, 15.5, 15.8–15.9



Prioriterade delmål:

3.4–3.5, 5.1–5.2, 5.5, 8.5, 8.8, 10.2, 13.3, 16.5, 16.7

Rapportering

Humlegårdens hållbarhetsredovisning 2020 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 2020). Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av revisor men revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten finns på sidan 83. Humlegården rapporterar årligen kring resultatet av sitt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsredovisningen för 2020 är Humlegårdens femte hållbarhetsredovisning. Redovisningen för 2019 publicerades i mars 2020. Hållbarhetsredovisningen speglar innehållet i Humlegårdens hållbarhetsarbete och baseras på väsentlighetsanalysen samt de mål för hållbarhetsarbetet som fastställts utifrån den.

Kontinuerlig dialog med intressenter

Att få såväl interna som externa intressenters synpunkter på Humlegården är en viktig del i den löpande utvecklingen av vårt hållbarhetsarbete. Våra viktigaste intressenter är kunder, ägare, investerare och medarbetare. Genom att föra en

dialog med våra intressenter kan vi fånga deras förväntningar och önskemål avseende vårt hållbarhetsarbete. Ett exempel på hur vi möter våra intressenter i dessa frågor är den årliga Humlegårdsdagen, där vi samlar alla våra ägare. Vi är även representerade i flera forum, såsom branschorganisationen Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och i styrelsen för Global Compact Network Sweden.

Vi eftersträvar alltid ett nära samarbete och god dialog med våra kunder. Under pandemin har detta varit ett ännu större fokus, där en nära dialog är en viktig förutsättning för att identifiera var vi behövt göra stödinsatser. Vidare har vi även haft flera möten med våra kunder som syftat till att finna nya sätt att stödja dem i deras hållbarhetsarbete.

Väsentlighetsanalys

För att utveckla Humlegårdens hållbarhetsarbete och identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna har en väsentlighetsanalys gjorts. Information och nyckeltal är utvalda med utgångspunkt i hållbarhetsaspekter som bedömts vara väsentliga för Humlegårdens verksamhet. Synpunkter från våra intressenter vägs in för att definiera väsentliga frågor i hållbarhetsarbetet och för kontinuerlig förbättring.



Läs mer om vår väsentlighetsanalys på www.humlegarden.se/analys

Årsredovisningslagen

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

Område	Övergripande	Miljö	Sociala förhållanden och personal	Mänskliga rättigheter	Anti-korruption
Affärsmodell	15–17				
Policy och dess resultat	15–18, 20, 34, 45, 96		15–17, 20, 24–25	17, 25	17
Risker och dess hantering		48, 51	48, 53	48, 51, 53	48, 51, 53
Mål och resultat		41, 91, 93–94	91, 93–94	93–94	93–94



Fastigheten Cirkusängen 6, Swedbanks huvudkontor.

GRI-index

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Standardupplysningar				
Organisationsprofil				
	102-1	Organisationens namn	3, 45	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	3, 45	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	45	
	102-4	Länder där bolaget är verksamt	3, 45	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	45, 84, 87	
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	3, 27, 45	
	102-7	Organisationens storlek, inklusive antal anställda, verksamheter, omsättning, kapital	3–4, 45–47	
	102-8	Information om anställda	24–25	6. Arbetsrätt
	102-9	Hållbarhet i leverantörskedjan	17, 25, 53	
	102-10	Förändringar i organisationens storlek, struktur, ägarskap, värdekedja under redovisningsperioden	45, 54	
	102-11	Hantering av försiktighetsprincipen	52	7. Miljö
	102-12	Externa hållbarhetsprinciper och initiativ som organisationen stödjer	5, 7–8, 18, 22, 90, 95, humlegarden.se	
	102-13	Medlemskap i organisationer	8, 17, 22, 92	
Strategi	102-14	Vd-ord	7–8	
Etik och integritet	102-16	Organisationens värderingar och etiska riktlinjer	14, 24–25, humlegarden.se	10. Anti-korruption
Styrning	102-18	Struktur för styrning	84–85, 90–92, humlegarden.se	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Intressentdialog				
	102-40	Intressentgrupper	15, 92, humlegarden.se	
	102-41	Andel anställda som omfattas av kollektiva förhandlingar	24	3. Arbetsrätt 6. Arbetsrätt
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	humlegarden.se	
	102-43	Organisationens metod för intressentdialog	humlegarden.se	
	102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	91, humlegarden.se	
Redovisningsprofil				
	102-45	Affärsenheter som inkluderas i redovisningen	67	
	102-46	Process för att fastställa redovisningsinnehåll och avgränsningar	92, humlegarden.se	
	102-47	Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor	92, humlegarden.se	
	102-48	Förklaringar av korrigeringar från tidigare redovisningar	20	
	102-49	Väsentliga förändringar i redovisningen	92	
	102-50	Redovisningsperiod	45, 90	
	102-51	Datum för senaste redovisning	92	
	102-52	Redovisningscykel	92	
	102-53	Kontaktperson för redovisningen	108	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	92, 95	
	102-55	GRI-index	93–94	
	102-56	Extern bestyrkande	83	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Specifika upplysningar				
Ekonomi				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	92, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	15–17, 90–92, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	90–92	
GRI 201: Ekonomiskt resultat	201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	54	
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan	203-1	Investering i infrastruktur och kringtjänster	30, humlegarden.se	
GRI 205: Anti-korruption	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	25, 90	10. Anti-korruption
Miljöhänsyn				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	92, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	15–17, 90–92, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	90–92	
GRI 301: Material	301-2	Andel återanvänt respektive återvunnet material	34	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE8	Certifieringar	34, 37–38, 96, 99–102	
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning i organisationen	33–34, 43, 90–91, 97	7. Miljö, 8. Miljö
	302-3	Energiintensitet	34, 97	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE1	Energiintensitet, fastigheter	34, 97	
GRI 303: Vattenförbrukning¹⁾	303-1	Vattenförbrukning	34	7. Miljö, 8. Miljö
GRI 305: Utsläpp	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	33–34, 52	7. Miljö, 8. Miljö
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	33–34, 52	7. Miljö, 8. Miljö
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	33–34, 52	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE3	Koldioxidintensitet, fastigheter	34, 95, 97	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Sociala frågor				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	92, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	15–17, 90–92, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	90–92	
GRI 401: Anställning	401-1	Nyanställda och personalomsättning	25	6. Arbetsrätt
	401-2	Förmåner till heltidsanställd personal	24, 34	6. Arbetsrätt
GRI 403: Sjukfrånvaro¹⁾	403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	25	
GRI 404: Träning och utbildning	404-3	Regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling	24–25	6. Arbetsrätt
GRI 405: Mångfald och jämlikhet	405-1	Könsfördelning och ålderskategorier av alla anställda samt chefer	24–25, 68, 69	6. Arbetsrätt
GRI 406: Anti-diskriminering	406-1	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	25	6. Arbetsrätt
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet	416-2	Incidenter kopplade till regler och frivilliga koder gällande hälso- och säkerhetspåverkan	25	

¹⁾ 2018 års standard.

Investerarrapport

I september lanserades ett nytt grönt ramverk som omfattar all finansiering. Det ger oss möjlighet att emittera gröna obligationer, gröna företagscertifikat och även koppla annan finansiering till ramverket. Under året har vi emitterat gröna obligationer om totalt 3 200 mkr.

Humlegårdens totala gröna låneutrymme uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 18 948 mkr och består av godkända fastigheter och projekt.

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.

Långsiktig mål kring klimatneutralitet

Vårt långsiktiga mål är att vara klimatneutrala till år 2045. Vår klimatpåverkan kommer från bland annat materialförbrukning, energianvändning och transporter. Därför arbetar vi kontinuerligt med att göra kloka materialval och minska resursanvändningen totalt sett. Dessutom köper vi endast ursprungsmärkt förnybar el från vattenkraft. För att ytterligare minska vår klimatpåverkan har vi under året infört krav i våra hyresavtal att hyresgäster som tecknar sina egna elavtal måste köpa ursprungsmärkt och förnybar el.

Genom energieffektiviseringar och våra aktiva val och avtal kring köp av förnybar energi har vi under året minskat klimatpåverkan med 1714 ton CO₂e. För större ny- och ombyggnationer har vi under året genom högt ställda projektmål gentemot gällande lagkrav i BBR och val av förnybar energi undvikit utsläpp motsvarande 759 ton CO₂e.

Förnybar energi och energieffektivisering

Att arbeta med energieffektiva åtgärder är en del av vår vardag och vi har satt ett ambitiöst långsiktigt energimål i form av att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030, med basår 2019. Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår energianvändning och därmed vår klimatpåverkan ytterligare. Dessutom utgör energikostnader en stor del av våra totala driftskostnader vilket medför att en minskad energianvändning har en direkt positiv påverkan på vår lönsamhet. För att ytterligare bidra till vårt långsiktiga energimål har vi under året genomfört fördjupade energikartläggningar av våra fastigheter för att ta fram åtgärdsförslag och handlingsplaner. En annan del av vår strategi är att tillföra mer förnybar energi till energimixen och vi utvärderar alltid solceller i samband med större ny- och ombyggnationer.

Forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi

Resursslöseriet vid lokalanpassningar och bygg- och rivningsavfall vid större projekt är en av branschens största utmaningar. Därför har vi valt att delta i det Vinnova-finansierade forskningsprojektet "Circularity metrics in business KPI:s (CIRinK)", som vi genomför tillsammans med RISE (Research Institutes of Sweden), IVL Svenska Miljöinstitutet AB och Kinnarps AB som har pågått under hela året och kommer att avslutas till våren. 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 och minskad resursanvändning som bidrar till ökad lönsamhet över tid.



Entréplan Nybrogatan 17, Riddaren 18.

Miljöcertifieringar central del i förvaltningen

Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla förvaltningsfastigheter. 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. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use nivå Very Good eller motsvarande uppgår till 65 procent av totalt marknadsvärde. Certifieringen påverkar både fastigheten och kunder då förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. 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 2020 certifierades sex fastigheter, där samtliga uppnådde Very Good på förvaltningsdelen. I dag uppgår andelen certifierade förvaltningsfastigheter till 95 procent av LOA (lokalarea). Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först i samband med färdigställande. Målsättningen för nyproducerade fastigheter är att vi alltid ska eftersträva högsta möjliga miljöklass.

Laddstationer – en del av vår hållbara förvaltning

För att ytterligare skapa förutsättningar för våra hyresgäster att bidra i omställningen mot ett mer hållbart samhälle har vi fortsatt att installera laddstationer i våra fastigheter. Vi har nu 219 laddstationer installerade, som förser 438 parkeringsplatser med laddningsmöjligheter.

Emissioner 2020

Under 2020 har totalt 3 200 mkr emitterats. Totalt har Humlegården 8 062 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 noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, en marknadsplats för hållbara obligationer.

Kvalificerade fastigheter och projekt

Vid årsskiftet hade Humlegården en projektportfölj som omfattade 3 163 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).



Ramverket och CICERO:s utlåtande finns på www.humlegarden.se/cicero

95%

Andel miljöcertifierad LOA¹⁾

Certifieringar 2020

Under 2020 certifierades sex av Humlegårdens fastigheter:

Humlegården 60²⁾ – Very Good
Riddaren 27^{2, 4)} – Very Good
Dykaren 10⁴⁾ – Very Good
Härden 16⁴⁾ – Very Good
Österbotten 8^{2, 3)} – Very Good

¹⁾ Med undantag för fastigheter med kommande och möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen sidorna 99–103.

²⁾ Omcertifieringar.

³⁾ Certifiering avser två byggnader/certifikat inom fastigheten.

⁴⁾ Endast Very Good på förvaltningsdelen.

Finansierade projekt



Riddaren 18, Nybrogatan 17

På Nybrogatan på Östermalm har Humlegården utvecklat en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria. De kommersiella lokalerna har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvadratmeter. Bland kunderna märks FM Global Insurance, Convendum och Brasserie Astoria. Inflyttning påbörjades under tredje kvartalet 2020. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.



Härden 15, Norra Station

I mötet mellan Vasastaden och Hagastaden återfinns fastigheten Härden 15, som nu genomgår en omfattande utveckling. Här skapas ett attraktivt, modernt kontorserbjudande. Bland de tillträdande kunderna återfinns Post- och telestyrelsen, som tecknat ett sexårigt avtal avseende lokaler om cirka 5 700 kvm. Inflyttning påbörjas fjärde kvartalet 2021. Fastigheten certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.



Stenhöga 1, Origo

Humlegården arbetar aktivt med att utveckla, förtäta och modernisera kvarteret Stenhöga i Solna strand till att bli ett modernt och urbant kontorsområde. Kvarteret Origo ska länka samman samtliga byggnader i området och skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser. Origo uppförs i etapper och inflyttning påbörjas 2023. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Godkända fastigheter och projekt enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering

Per 2020-12-31 Pågående projekt	Total investering		Upparbetat		Energianvändning prognos per år		Bedömda undvikna utsläpp (årlig) CO ₂ , utfall 2020
	mkr	mkr	MWh	kWh / kvm			Ton
Solna, Stenhöga 1	1168	161	1153	43,5			624
Stockholm, Riddaren 18	637	597	221	36			135
Stockholm, Härden 15 ¹⁾	1358	1050	–	–			–
Summa färdigställda och pågående projekt	3 163	1 808	1 374	42			759
Befintliga fastigheter/avslutade projekt	Marknadsvärde	Låneutrymme	Energianvändning utfall 2020		Minskad klimatpåverkan (årligen) CO ₂ , utfall 2020		
Förvaltningsfastigheter	17 140	13 231	15 522	57,6			1 714
Summa totalt	20 303	15 039	16 896	55,9			2 473

¹⁾ Fastigheten är kvalificerad för grön finansiering, i dagsläget saknas prognos för energianvändning och klimatpåverkan men det finns ett tydligt projektmål för att uppfylla de krav som ställs.

Godkänt investeringsbelopp

2020-12-31, mkr

Totalt låneutrymme	18 948
Minus existerande skuld	3 909
Utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	15 039
Varav utnyttjat	
Utestående gröna obligationer	8 062
Företagscertifikat	0
Återstående grönt låneutrymme	6 977

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 2020 för Humlegårdens Fastigheter AB ("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 eller på annat sätt spåras av Humlegården. 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") eller på annat sätt spåras av Humlegården ("Green Portfolio") i enlighet med Humlegårdens ramverk för grön finansiering ("Green Financing 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 Financing 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 eller spridas till andra parter. Rapporten gäller endast de punkter specificerade ovan och omfattar inte någon av Humlegårdens Fastigheter AB finansiella rapporter i sin helhet.

Godkända projekt/tillgångar enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering ("Green Financing Framework") per 31 december 2020

Projekt/tillgång	Godkänt belopp (mkr)	Kategori
1. Riddaren 18 (Nybrogatan 17)	597	"Green buildings"
2. Härden 15	1050	"Green buildings"
3. Origo	161	"Green buildings"
4. Cirkusängen 6	2 370	"Green buildings"
5. Blasieholmen 55	1220	"Green buildings"
6. Kåkenhusen 25	1 320	"Green buildings"
7. Kärplingeholmen 3	513	"Green buildings"
8. Styrpinnen 19	1130	"Green buildings"
9. Österbotten 7	252	"Green buildings"
10. Österbotten 8	1020	"Green buildings"
11. Apelsinen 4	406	"Green buildings"
12. Apelsinen 5	679	"Green buildings"
13. Aprikosen 3	716	"Green buildings"
14. Bremen 2	2 540	"Green buildings"
15. Bremen 4	1 460	"Green buildings"
16. Pärnet 6	754	"Green buildings"
17. Stenhöga 4	1 610	"Green buildings"
18. Skravelberget Större 20	1 150	"Green buildings"
Totalt godkänt belopp		
18 948	Utställda gröna obligationer 8 062	Banklån 3 909
		Totalt belopp som återstår att lånas 6 977

Stockholm den 8 mars 2021
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad Revisor

Torbjörn Westman
Head of KPMG Assurance Services

Fastighetsförteckning

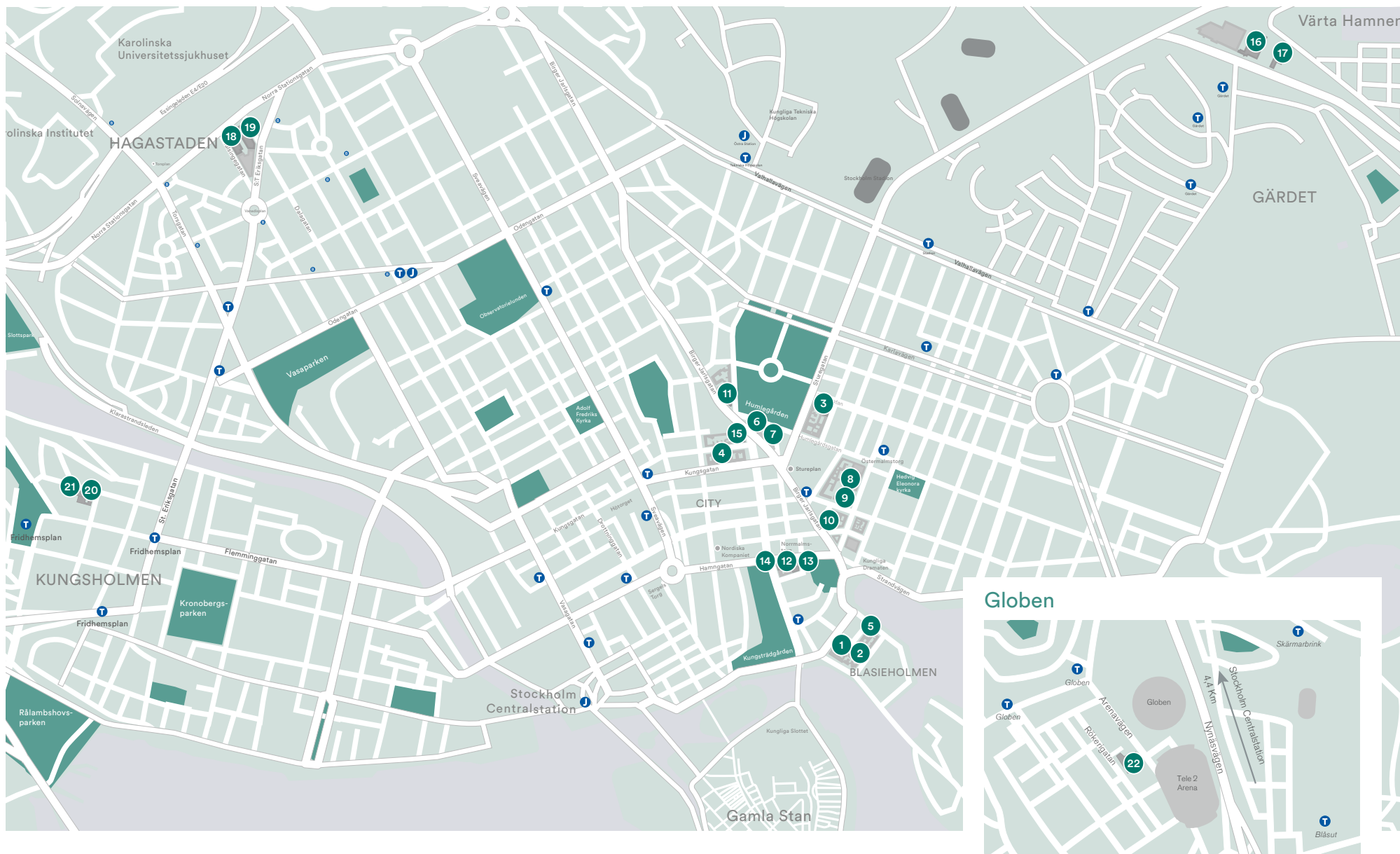
- Miljöcertifiering
- Pågående miljöcertifiering, nybyggnadsprojekt
- Färdigställda projekt under året
- Pågående projekt
- Kommande/möjliga projekt (förvaltning)

Stockholm

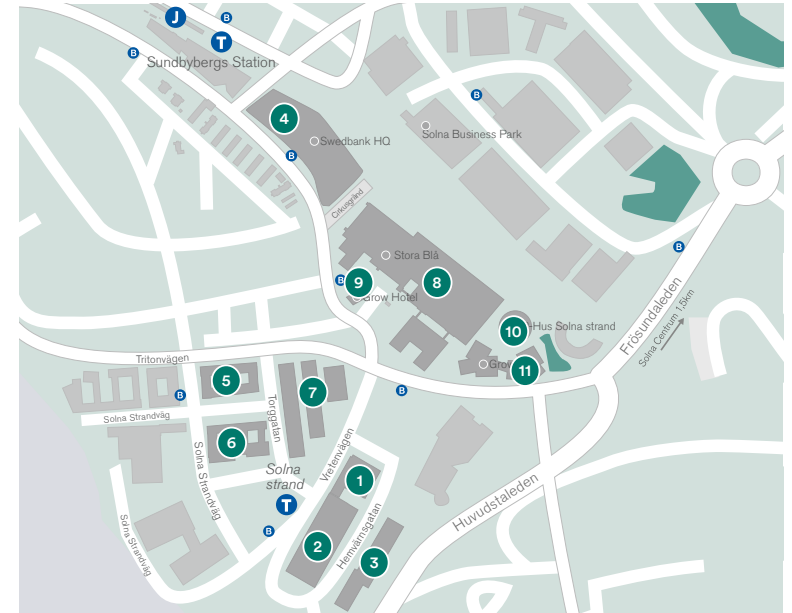
Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m ²)				Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa		
City									
1	●		Blasieholmsgatan 5	3 284	0	1 062	4 346	1976	243
2	●		Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1-3	8 377	209	43	8 629	1898-1910/2007	588
3	●		Linnégatan 2-6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 638	1 796	846	10 280	1884/1966	461
4	●		Kungsgatan 12-14, Brunnsgatan 11-13	8 036	3 293	620	11 949	1983	673
5	●		Nybrokajen 5, Teatergatan 1	3 512	0	192	3 704	1881/1940, 1974	233
6	●		Birger Jarlsgatan 28-30, Engelbrektsplan 2, Biblioteksgatan 29, Humlegårdsgatan 29-31	9 619	274	504	10 397	1916, 1981	559
7	●		Biblioteksgatan 25-27	1 461	0	126	1 587	1982	93
8	●	○	Nybrogatan 15-17	4 542	1 200	0	5 742	2020	297
9	●		Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 452	2 029	165	7 646	1912	307
10	●		Birger Jarlsgatan 6	4 928	979	106	6 013	1963	411
11	●		Engelbrektsplan 1, Birger Jarlsgatan 32, Engelbrektsplan 3	7 835	2 112	1 784	11 731	1910	531
12	●		Hamngatan 15	5 765	847	109	6 721	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	10 452	1 824	398	12 674	1904, 1912/2002, 2013	612
Gärdet									
16	●		Tegeluddsvägen 11-13	25 440	1 996	8 840	36 276	1988-1993	848
17	●		Tegeluddsvägen 15-23	18 285	788	1 333	20 406	1979/2003	531
Hagastaden									
18	○	○	Hälsingegatan 38-40	2 808	0	151	2 959	1965/2002	594
19	●		S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 020	409	1 118	25 547	1932, 1988/2006	602
Kungsholmen									
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
Globen									
22	●		Rökerigatan 19	4 870	655	144	5 669	1989	79
Summa Stockholm				170 068	19 815	24 445	214 328		10 737

¹⁾ Fastigheten består av tre hus med varsin miljöcertifiering.

Stockholm



Solna/Sundbyberg



Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m ²)				Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa		
Solna strand									
1	●		Hemvärnsgatan 8-10, Vretenvägen 7-11	12 590	202	524	13 316	1974	115
2	●		Vretenvägen 13, Hemvärnsgatan 12-24	15 985	972	3 361	20 318	1970	267
3	●		Hemvärnsgatan 11-17	17 272	405	3 896	21 573	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	588	3 357	19 991	1951, 1960	244
6	●		Korta gatan 10	21 438	0	0	21 438	1978/2009	348
7	●		Vretenvägen 2-12	27 662	1 754	6 691	36 107	1966/1996, 2007	342
8	●		Röntgenvägen 1-7, 2-4, Cirkusgränd 1-4, Landsv 32-34	15 576	1 234	36 130	52 940	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	24 322	616	2 310	27 248	2019	646



Hagalund

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

Fastighet	Miljö-certifiering	Projekt	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m ²)				Byggnadsår/ Ombyggnadsår	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa		
Hagalund									
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	1 387	3 454	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	2 157	0	469	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	30
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	1 998	8 075	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	0	900	1902	7
Summa Solna/Sundbyberg				226 962	11 387	97 443	335 792		4 135
Summa Humlegården				397 030	31 202	121 888	550 120		14 872

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga ägda fastigheter per 31 december 2020.

Hagalund



Flerårsöversikt

Resultaträkning

mkr	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	1 587	1 355	1 217	1 056
Fastighetskostnader	-380	-340	-316	-300
Driftöverskott	1 206	1 015	901	756
Resultat från extern förvaltning	10	1	1	-2
Central administration	-45	-41	-39	-42
Övriga rörelsekostnader	-	-1	-	-
Finansnetto	-235	-147	-177	-219
Tomrättsavgälder	-15	-8	-	-
Förvaltningsresultat	920	819	686	494
Värdeförändringar fastigheter	632	3 203	1 957	1 626
Värdeförändringar derivat	-127	-57	8	77
Resultat före skatt	1 426	3 966	2 651	2 198
Skatt	-305	-825	-434	-449
Årets resultat	1 121	3 141	2 217	1 749

Balansräkning

mkr	2020	2019	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	35 735	34 538	24 818	22 050
Tomträtt, nyttjandetillgång	294	294	-	-
Övriga anläggningstillgångar	7	89	90	90
Omsättningstillgångar	288	207	281	220
Likvida medel	250	254	295	137
Summa tillgångar	36 574	35 382	25 484	22 497
Eget kapital	18 028	16 913	13 792	11 342
Uppskjuten skatteskuld	3 190	2 954	2 176	1 744
Långfristiga räntebärande skulder	12 994	10 929	6 712	5 661
Derivat	308	181	124	303
Övriga långfristiga skulder	472	455	134	106
Kortfristiga räntebärande skulder	1 060	3 387	2 094	2 918
Övriga kortfristiga skulder	524	563	451	423
Summa eget kapital och skulder	36 574	35 382	25 484	22 497

Nyckeltal

mkr	2020	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	550 120	558 627	480 002	458 760
Fastigheter, antal	59	59	54	53
Fastigheter marknadsvärde, mkr	35 735	34 538	24 818	22 050
Uthyrningsgrad, %	91	91	94	94
Överskottsgrad, %	76	75	74	72
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	–	5 716	71	2 190
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	–	80
Investeringar i egna fastigheter, mkr	585	800	740	507
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,4	1,5	2,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,3	4,0	4,0	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,0	4,1	4,0	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	6,8	4,9	3,3
Belåningsgrad, %	38,6	40,7	34,3	38,3
Skuldkvot, ggr	11,9	11,5	9,8	11,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,6	0,8
Soliditet, %	49,3	47,8	54,1	50,4
Eget kapital, mkr	18 028	16 913	13 792	11 342
Avkastning på eget kapital, %	6,4	20,5	17,6	17,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	13,5	11,7	11,8
Substansvärde, mkr	18 272	17 056	13 891	11 578
Substansvärde per aktie, kr	25 767	24 053	19 589	16 613
Förändring substansvärde per aktie, %	7,1	22,8	17,9	21,3
Övriga nyckeltal				
Medelantal anställda	87	87	88	85

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

Driftöverskott och överskottsgrad	2020	2019
Hysesintäkter, mkr	1 586,5	1 354,5
Fastighetskostnader, mkr	-380,2	-339,8
Driftöverskott, mkr	1 206,3	1 014,7
Överskottsgrad, %	76	75
Substansvärde	2020	2019
Utgående eget kapital, mkr	18 027,8	16 912,6
Återläggning av derivatskuld, mkr	307,6	181,0
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	-63,4	-37,3
Substansvärde, mkr	18 272	17 056,3
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	25 767	24 053

Finansiella risker

Belåningsgrad	2020	2019
Räntebärande skulder, mkr	14 053,5	14 316,0
Avdrag likvida medel, mkr	-250,1	-254,0
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>13 803,4</i>	<i>14 062,0</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	35 735,3	34 538,5
Belåningsgrad, %	38,6	40,7
Räntetäckningsgrad	2020	2019
Förvaltningsresultat, mkr	920,4	819,4
Återläggning av räntenetto, mkr	229,3	141,9
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>1 149,7</i>	<i>961,3</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	6,8

Definitioner

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Area, kvm¹⁾

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Direktavkastningskrav, %¹⁾

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

Energiprestanda totalt, kWh/kvm¹⁾

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

Hyresvärde, mkr¹⁾

Kontrakterad 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, mkr¹⁾

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.

Nettouthyrning¹⁾

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

Projektfastighet¹⁾

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %¹⁾

Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Överskottsgrad, %

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

Orealiserad värdeförändring, %¹⁾

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 halvårsboksut 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 halvårsboksut 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 fastighets-administration). 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 räntereglerings-tidpunkt för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa ränterisken.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenettot (räntekostnader minus ränteintäkter) dividerat med räntenettot. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och 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.

¹⁾ 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

Mikael Andersson

CFO

08-678 92 19

mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt

Marknads- och kommunikationschef

08-678 92 35

madeleine.castenvik@humlegarden.se

Information till kapitalmarknaden

Humlegården publicerar regelbundet information på bolagets hemsida, www.humlegarden.se. Här offentliggörs pressmeddelanden och finansiella rapporter. Långivarpresentationer sker på regelbunden basis.

Kalender

Bolagsstämma 2021	23 mars 2021
Halvårsrapport 2021	juli 2021
Bokslutskommuniké 2021	februari 2022
Års- och hållbarhetsredovisning 2021	mars 2022

Foto: Jonas Malmström (s. 2, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 21, 22, 23, 25, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 37, 40, 48, 88, 89, 95, 97), Walk the room (s. 28, 36, 37, 43, 97), Åke E:son Lindman (s. 29, 39, 44), BSK Arkitekter (s. 37, 97), Östermalms stadsdelsförvaltning (s. 18), Industriromantik (s. 38), Archus Arkitekter (s. 38), Adam Mörk (s. 92), Bergslagsbild (s. 101), Gustav Kaiser (s. 103).

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Hallvarsson.