

§ 1. Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelsens ordförande Fredrik Lundberg.

§ 2. Val av ordförande vid stämman m.m.

Till ordförande vid stämman valdes Fredrik Lundberg.

Det antecknades att styrelsens sekreterare Mattias Karlsson förde protokollet vid stämman.

§ 3. Upprättande och godkännande av röstlängd

Fastställde och godkände stämman den justerade röstlängden i enlighet med Bilaga 1, varvid antecknades att på stämman fanns representerade 133 763 246 A-aktier och 7 863 547 C-aktier, representerande totalt 920 117 946 röster.

Beslöt stämman godkänna närvaro av vissa icke-aktieägare.

§ 4. Val av justeringsmän

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Anders Hansson, representerande AMF Tjänstepension, och Peter Lundkvist, representerande Tredje AP fonden.

§ 5. Godkännande av dagordning

Den föreslagna och vid stämman tillhandahållna dagordningen godkändes.

§ 6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Anmäldes att kallelse till stämman införts i Post- och Inrikes Tidningar den 18 februari 2026 och att annons om att kallelse skett, samtidigt införts i Dagens Nyheter samt att kallelsen varit publicerad på bolagets hemsida sedan den 12 februari 2026.

Stämman konstaterades vara behörigen sammankallad.

§ 7. VDs anförande

Lämnade verkställande direktören Anders Nygren redogörelse för bolagets verksamhet under 2025.

Härefter besvarade Fredrik Lundberg och Anders Nygren frågor från aktieägare.

§ 8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse (inklusive revisorns yttrande avseende de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma)

Framlades årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2025 jämte revisionsberättelsen och koncernrevisionsberättelsen.

Antecknades att årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen samt revisors yttrande avseende om de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma har följts, funnits tillgängliga för aktieägarna hos bolaget och på dess hemsida under tre veckor före stämman och därjämte utdelats vid stämman.

Redogjorde styrelsens ordförande i korthet för styrelsens och verkställande direktörens arbete under 2025.

Revisionsberättelsen och koncernrevisionsberättelsen presenterades av auktoriserade revisorn Magnus Svensson Henryson som redogjorde för revisionsarbetet under det gångna året.

§ 9. Beslut angående fastställande av den i årsredovisningen intagna resultaträkningen, balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

Beslöt årsstämman fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna för moderbolaget samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna för koncernen för räkenskapsåret 2025.

§ 10. Beslut angående disposition av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Redogjorde styrelsens ordförande för styrelsens förslag till disposition av till förfogande stående vinstmedel.

Antecknades att styrelsens förslag till vinstutdelning samt styrelsens motiverade yttrande därtill funnits tillgängligt för aktieägarna hos bolaget och på dess hemsida under tre veckor före stämman och därjämte utdelats vid stämman, samt att handlingarna därmed ansågs framlagda.

Beslöt stämman i enlighet med styrelsens förslag och revisorns tillstyrkande att till förfogande stående vinstmedel, utgörande för bolaget totalt 5 308 893 694 kr, skulle disponeras sålunda

<u>att</u> till aktieägarna utdelas 2,90 kr/aktie	563 490 106 kr
och <u>att</u> resterande belopp balanseras i ny räkning	4 745 403 588 kr
Summa	5 308 893 694 kr

Beslöts att såsom avstämningsdag för utdelning fastställa den 23 mars 2026 och noterades att beräknad utbetalningsdag för utdelningen blir den 26 mars 2026.

§ 11. Beslut angående ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören

Beslöt stämman att i enlighet med revisorns tillstyrkande bevilja ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören för förvaltningen under 2025.

Antecknades att varken styrelseledamöterna eller VD deltagit i beslutet.

§ 12. Fastställande av antal styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter

Beslöts att styrelsen skulle bestå av åtta ordinarie ledamöter samt att bolaget skall ha en revisor.

§ 13. Fastställande av styrelsearvoden och revisorsarvoden

Beslöt stämman att för perioden intill nästa årsstämma skall arvode till styrelsen utgå med ett belopp om totalt 2 400 000 kr, varav 600 000 kr till ordföranden och 300 000 kr till envar av övriga av stämman valda ledamöter, utom till verkställande direktören. Vidare beslöt stämman att arvode till revisionsutskottet skall utgå med 200 000 kronor, varav till ordföranden 100 000 kronor och till envar av övriga ledamöter 50 000 kronor, vilket sammantaget med arvodet till styrelsen innebär att arvode till styrelsen och revisionsutskottet utgår med ett totalt belopp om 2 600 000 kr.

Beslöts att arvode till revisorn skulle utgå för nedlagd tid med enligt godkänd räkning yrkade belopp för granskning av räkenskaper, förvaltning och koncernrevision.

§ 14. Ordförandens redogörelse för vilka uppdrag föreslagna styrelseledamöter har i andra företag samt val av styrelse och revisorer jämte revisorssuppleanter för tiden intill slutet av nästa årsstämma

Redogjorde styrelsens ordförande för föreliggande förslag till styrelse och revisor och för vilka uppdrag föreslagna styrelseledamöter har i andra företag genom hänvisning till vid stämman utdelat material.

För tiden intill slutet av nästa årsstämma valdes till ordinarie styrelseledamöter:

Claes Boustedt
Liv Forhaug
Louise Lindh
Katarina Ljungqvist
Fredrik Lundberg
Anders Nygren
Fredrik Persson
Sten Peterson

och omvaldes Fredrik Lundberg till styrelsens ordförande, samt valdes det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor.

Antecknades att Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB upplyst bolaget om att Magnus Svensson Henryson kommer att fungera som huvudansvarig revisor.

§ 15. Framläggande av styrelsens ersättningsrapport för godkännande

Framlades styrelsens rapport över ersättningar som upprättats enligt 8 kap 53 a § aktiebolagslagen, Bilaga 2.

Antecknades att ersättningsrapporten funnits tillgänglig för aktieägarna hos bolaget och på dess hemsida under tre veckor före stämman.

Beslöts att godkänna den framlagda ersättningsrapporten.

§ 16. Beslut om (A) minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier av serie A och (B) ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier.

Redogjorde styrelsens ordförande för styrelsens förslag om minskning av aktiekapitalet genom indragning av samtliga 16 965 000 egna aktier av serie A och ökning av aktiekapitalet genom fondemission, utan utgivande av nya aktier, med ett belopp om 84 825 000 kronor för att återställa aktiekapitalet, varvid antecknades att förslaget och styrelsens redogörelse i sin helhet har framgått av kallelsen och, tillsammans med revisorns yttrande över styrelsens redogörelse, hållits tillgängliga för aktieägarna hos bolaget och på dess hemsida under tre veckor före stämman samt därjämte utdelats som material vid stämman. Antecknades att handlingarna ansågs framlagda.

Noterade ordföranden att för giltigt beslut erfordras att det biträdes av aktieägare med minst 2/3 av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Beslöt stämman härfter, med erforderlig majoritet om minst 2/3 av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna, om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier av serie A samt ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier.

§ 17. Beslut om bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier av serie A

Redogjorde styrelsens ordförande för styrelsens förslag om bemyndigande för styrelsen att förvärva respektive avyttra egna aktier av serie A i bolaget, varvid antecknades att förslaget och styrelsens motiverade yttrande (Bilaga 3) däröver funnits tillgängliga för aktieägarna hos bolaget och på dess hemsida under tre veckor före stämman samt därjämte utdelats som material vid stämman. Antecknades att handlingarna ansågs framlagda.

Noterade ordföranden att för giltigt beslut erfordras att det biträdes av aktieägare med minst 2/3 av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Beslöt stämman härefter, med erforderlig majoritet om minst 2/3 av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna, att ge styrelsen bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier av serie A i enlighet med styrelsens förslag.

§ 18. Stämmans avslutande

Framförde ordföranden ett stort tack till verkställande direktören Anders Nygren och till företagsledningen samt till all övrig personal i bolaget för allt värdefullt arbete under det gångna året. Framförde ordföranden ett särskilt tack till Peter Egardt för dennes tid som styrelseledamot i bolaget.

Härefter förklarade ordföranden stämman avslutad.

Vid protokollet

Mattias Karlsson

Justeras

Fredrik Lundberg

Anders Hansson

Peter Lundkvist

Ersättningsrapport Hufvudstaden 2025

Introduktion

Denna ersättningsrapport beskriver hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i Hufvudstaden AB, antagna av årsstämman 2023, tillämpades under år 2025. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktör. Upprättandet av rapporten har ägt rum i enlighet med Aktiebolagslagen och Aktiemarknadens Självregleringskommittés Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ersättningsutskott men har valt att hantera ersättningsutskottets uppgifter inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Det innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott. Information om styrelsens arbete i dessa frågor finns i bolagsstyrningsrapporten på sidan 84-87 i Årsredovisningen 2025.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 8 (Löner och ersättningar) på sidorna 58-59 i Årsredovisningen 2025.

Styrelsearvoden omfattas inte av denna rapport. Dessa beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 8 på sidorna 58-59 i Årsredovisningen 2025.

Utveckling under 2025

Verkställande direktören sammanfattar bolagets verksamhet och resultat i sin redogörelse i vd-ordet på sidorna 6-7 i Årsredovisningen 2025.

Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Ett av bolagets verksamhetsmål för att uppfylla visionen är att ha branschens mest engagerade och professionella medarbetare med stort kundfokus och hög affärsmässighet.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsidé och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Enligt ersättningsriktlinjerna ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av fast grundlön, pensionsförmåner, möjlighet till rörlig ersättning i form av bonus samt andra förmåner. Bonus ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier vars uppfyllelse ska mätas årligen.

Riktlinjerna för ersättning redovisas i not 8 på sidorna 58-59 i Årsredovisningen 2025. Dessa riktlinjer har följts under 2025.

Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna finns tillgänglig på <https://hufvudstaden.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma>

Tillämpning av bonuskriterier

Bonus ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier vars uppfyllelse ska mätas årligen. För verkställande direktören får bonus maximalt utgå med tre fasta månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre fasta månadslöner och 250 000 kr per person och år. Bonusdelen syftar till att ge koncernledningen ett särskilt incitament att verka för bolagets positiva resultat och därmed stödja aktieägarintresset. Kriterierna för bonus ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsidé och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Kriterierna ska till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat (rörelseresultat exklusive värdeförändringar i fastighetsbeståndet och jämförelsestörande poster samt med vissa övriga justeringar föranledda bland annat av befattningshavarens ansvarsområde och position), till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats bedöms/fastställs i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. För rörlig kontantersättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Avseende finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda årsredovisning.

Total ersättning till verkställande direktören samt vice vd 2025

Tkr	Fast ersättning			Rörlig ersättning	Total ersättning	Andelen fast respektive rörlig ersättning, %
	Grundlön	Andra förmåner ¹⁾	Pension	Bonus ²⁾		
VD	5 063	115	1 545	784	7 507	90/10
Vice VD Ekonomi och finans	2 647	119	1 201	474	4 441	89/11
Total	7 710	234	2 746	1 258	11 948	89/11

1) Avser förmåner enligt kollektivavtal, bilförmån och sjukvårdsförsäkring.

2) Tabellen redovisar ersättning som hänförs till år 2025, även om utbetalning sker under 2026.

Förändringar i ersättning och bolagets resultat

		2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024
Ersättning VD ¹⁾	Tkr	1 163	3 144	-775	768	483
	%	42,4	80,4	-11,0	12,2	6,9
Ersättning vice VD Ekonomi och finans ²⁾	Tkr	-	505	-333	398	548
	%	-	15,1	-8,7	11,3	14,0
Rörelseresultat före värdeförändringar och jämförelsestörande poster	Mnkr	93	12	118	82	77
	%	7,8	0,9	9,1	5,8	5,1
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter baserat på antal anställda	Tkr	72	29	-41	69	86
	%	10,3	3,8	-5,1	9,1	10,4

¹⁾ Vice VD från 2020-10-01 samt VD från 2022-01-01.

²⁾ Vice VD från 2022-01-01.

Stockholm i februari 2026

HUFVUDSTADEN AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens förslag till bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier av serie A

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att under perioden fram till nästa årsstämma förvärva egna aktier av serie A i bolaget. Förvärv får ske på Nasdaq Stockholm, samt med tillämpning av Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden. Bemyndigandet begränsas dels av att bolagets innehav av egna aktier inte vid någon tidpunkt får överskrida 10 procent av samtliga aktier i bolaget, dels av att förvärv inte får ske till sådant belopp att soliditeten efter förvärvet underskrider koncernens målsättning om 40 procent. Förvärv av aktier av serie A ska ske med iakttagande av de prisbegränsningar som följer av Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden, där det anges att aktier inte får förvärvas till ett högre pris än det högre av priserna för den senaste oberoende handeln och det högsta aktuella oberoende köpbudet på den handelsplats där köpet genomförs. Förvärv får inte ske till ett lägre pris än det lägsta pris till vilket ett oberoende förvärv kan ske. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller att möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet enligt nedan.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen att under perioden fram till nästa årsstämma på annat sätt än på Nasdaq Stockholm avyttra bolagets egna aktier av serie A, som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet och således överlåta aktier med avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Överlåtelse skall ske till ett pris som skall bestämmas i nära anslutning till aktiens börskurs vid tidpunkten för överlåtelsen. Betalning för aktierna skall kunna erläggas kontant, med apportegendom eller genom kvittning. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen och omfattar samtliga egna aktier av serie A som bolaget vid varje tidpunkt innehar. Tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen skall därvid iakttas. Skälet till förslaget och anledningen till att överlåtelse av aktier får ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra finansiering av förvärv av företag eller fastighet.

Bolagets befintliga innehav av egna aktier per den 12 februari 2026 (det vill säga före föreslagen indragning av egna aktier) uppgår till 16 965 000 aktier av serie A, vilket motsvarar cirka 8,0 procent av totalt antal utgivna aktier.

Stämmans beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A kräver enligt aktiebolagslagen att aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna röstar för förslaget.

Stockholm i februari 2026

HUFVUDSTADEN AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens motiverade yttrande till förslag om bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier av serie A

Av bolagets totala antal aktier 211 271 933 äger bolaget, före föreslagen indragning av egna aktier, 16 965 000 aktier av serie A, motsvarande cirka 8,0 procent av totalt antal utgivna aktier. Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma förvärva ytterligare aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget, varvid förvärv får ske på Nasdaq Stockholm, samt med tillämpning av Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden. Förvärv av aktier av serie A ska ske med iakttagande av de prisbegränsningar som följer av Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden, där det anges att aktier inte får förvärvas till ett högre pris än det högre av priserna för den senaste oberoende handeln och det högsta aktuella oberoende köpbudet på den handelsplats där köpet genomförs. Förvärv får inte ske till ett lägre pris än det lägsta pris till vilket ett oberoende förvärv kan ske.

I syfte att inte äventyra koncernens soliditet föreslås som ytterligare begränsning att förvärv inte får ske i sådan omfattning att koncernens soliditet efter förvärv kommer att understiga 40 procent. Med angiven begränsning i bemyndigandet, samt med beaktande av den av styrelsen föreslagna utdelningen för räkenskapsåret 2025, finner styrelsen att förslaget förvärv är försvarligt med hänsyn till vad som föreskrivs i aktiebolagslagen 17 kap. 3 § andra och tredje styckena. Koncernens soliditet per balansdagen den 31 december 2025 uppgick till 56 procent.

Av bolagets egna kapital per balansdagen den 31 december 2025 beror -9,9 mnkr på att tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen. I koncernens egna kapital ingår ett positivt netto av värdeförändringar på tillgångar och skulder som upptagits till verkligt värde med 27,7 mdkr.

Om förvärv av egna aktier sker enligt nu gällande börskursnivå och förvärv skulle ske i maximal omfattning, det vill säga upp till 10 procent av samtliga aktier i bolaget och under antagande att årsstämman 2026 beslutar om en indragning av samtliga 16 965 000 aktier av serie A som bolaget för närvarande innehar, skulle koncernens soliditet per balansdagen, justerat för föreslagen utdelning, ligga i storleksordningen 50-54 procent. Styrelsen bedömer det försvarligt att förvärva egna aktier om det begränsas i en sådan omfattning att koncernens soliditet inte kommer att understiga 40 procent och har därvid tagit hänsyn till de krav som verksamhetens art och omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital samt tagit hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen har därvid även tagit hänsyn till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av koncernens egna kapital samt koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Ett utnyttjande av ett mandat att förvärva egna aktier upp till 10 procent av det totala antalet utgivna aktier äventyrar inte heller koncernens förmåga att göra eventuella nödvändiga investeringar eller att

fullgöra sina förpliktelser på lång och kort sikt om förvärv inte sker i en omfattning som nedbringat koncernens soliditet till nivå under 40 procent. Vid eventuellt utnyttjande av ett bemyndigande från årsstämman att göra förvärv av egna aktier kommer styrelsen att vid varje tillfälle på nytt pröva frågan om förvärvens försvarlighet med hänsynstagande till aktiebolagslagens nyssnämnda regler.

Beträffande styrelsens förslag om att årsstämman skall bemyndiga styrelsen att avyttra bolagets aktier av serie A på annat sätt än genom avyttring på Nasdaq Stockholm, motiveras förslaget av följande. Avsikten med bolagets förvärv av egna aktier är att kunna anpassa kapitalstrukturen och/eller att de förvärvade aktierna skall kunna användas för förvärv av fastighet eller företag. Det sagda innebär att avyttring av egna aktier skall ske på annat sätt än genom försäljning på Nasdaq Stockholm och det erfordras då bemyndigande för styrelsen att kunna lämna aktier som innehas av bolaget såsom likvid eller dellikvid till part med vilken bolaget träffar avtal om förvärv av fastighet eller företag. Styrelsen bedömer att en sådan transaktion skall kunna ske med betryggande säkerhet så att bolagets egna kapital och koncernens soliditetsmål inte äventyras och att sådan överlåtelse, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, är till gagn för bolaget. Styrelsen skall, om beslut med stöd av sådant bemyndigande fattas, upprätta de handlingar som föreskrivs i aktiebolagslagen samt inhämta revisorsgranskning. I övrigt skall eventuell överlåtelse av egna aktier ske med iakttagande av tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen.

Stockholm i februari 2026

HUFVUDSTADEN AB (publ)
Styrelsen