

# Bolagsstyrningsrapport

## Regelverk och bolagsordning

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Aktiemarknadens Självregleringskommittés regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram samt andra tillämpliga lagar och regler. Koden syftar bland annat till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarsställande ägarroll och utgör ett led i självregleringen inom svenskt näringsliv. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att bolag kan avvika från en eller flera regler i Koden om motiv finns och förklaras samt att vald lösning beskrivs.

Hufvudstaden följer Koden med avvikelser för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

## Aktien och ägarna

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie avnoterades, efter begäran av Nasdaq Stockholm, i januari 2020. Aktiekapitalet i bolaget uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 203 001 209 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 270 724 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är L E Lundbergföretagen AB med totalt 47,2 procent av utestående aktier och 88,6 procent av rösterna. Utöver L E Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har omvandling skett av 2 C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och inga överträdelser av tillämpliga börsregler har förekommit.

## Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2024. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt eget innehav per den 31 december 2024 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga aktier. Inga återköp av aktier har skett under 2024 eller efter rapportperiodens utgång (till och med 13 februari 2025).

## Årsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid årsstämman. Aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid årsstämman personligen eller genom ombud.

Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på årsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till årsstämman. Vidare framgår av bolagets bolagsordning att styrelsen inför en bolagsstämma får besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt på förhand (poströstning) enligt det förfarande som anges i aktiebolagslagen. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda och avgivna rösterna.

Enskilda aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på stämman, kan begära det hos Hufvudstadens styrelse under särskild adress, som publiceras på hufvudstaden.se i god tid före kallelsetiden för stämman.

Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman beslutas i frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkningar, utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare, godkännande av ersättningsrapport och andra viktiga frågor. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på hufvudstaden.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämman 2024 hölls den 21 mars 2024. Totalt 332 aktieägare som företrädde 139 915 945 A-aktier och 8 263 507 C-aktier var företrädda. De representerade totalt 966 266 645 röster motsvarande 95 procent av det totala antalet utestående röster. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 2,70 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och revisorer för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman att godkänna ersättningsrapporten för 2023 samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2025 hålls i Stockholm den 20 mars 2025.

## Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs dock av Hufvudstadens huvudägare, L E Lundbergföretagen AB. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelse från Koden. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid årsstämma, styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden. Förslag på revisor samt revisionsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på hufvudstaden.se. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden om Mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ändamålsenlig sammansättning. De bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund ska vara präglad av mångsidighet och bredd, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Årsstämman 2024 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2025 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

### Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Hufvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Från företagsledningen har endast VD ingått i styrelsen och han är den enda som är att betrakta som icke oberoende i förhållande till bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna är icke oberoende i förhållande till den största aktieägaren L E Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 88–89. En utomstående advokat anlitas som styrelsens sekreterare.

### HUFVUDSTADENS STYRNINGSSTRUKTUR



### Styrelsens ansvar

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen fattar beslut i frågor avseende koncernens övergripande mål, strategiska inriktning och policyer liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärsmässiga utveckling.
- Fortlöpande utvärdera bolagets operativa ledning och VD:s arbete.

- Ansvara för att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt löpande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering.
- Fastställa riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället ur ett hållbarhetsperspektiv.

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilken ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även styrelsens respektive VD:s åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Arbetsordningens relevans och aktualitet ses över varje år.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor och företräder bolaget i ägarfrågor samt förmedlar eventuella synpunkter från aktieägare till styrelsen.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Utvärderingen görs genom att varje styrelseledamot fyller i en enkät. Svaren sammanställs av ordföranden som redovisar resultatet för styrelsen. Styrelsen upptar därefter en diskussion. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, utan att denne närvarar, samt godkänner de väsentliga uppdrag VD har utanför bolaget.

### Styrelsens arbete

Under 2024 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, fastighetsvärdering samt förvärv och investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är större pågående projekt, bland annat det stora utvecklingsprojektet Johanna, samt hållbarhetsfrågor inklusive förberedelse inför CSRD-rapportering och genomförande av dubbel väsentlighetsanalys. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Namn	Funktion	Närvaro <sup>1)</sup>	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Liv Forhaug		7	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Katarina Ljungqvist		5	Ja	Ja
Anders Nygren	VD	7	Nej (anställd)	Ja
Fredrik Persson		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej

<sup>1)</sup> Under året har sju styrelsemöten hållits, varav fem efter årsstämman.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2023 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

### Styrelseutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av revisionsutskott och ersättningsutskott men har valt att inte inrätta några utskott och hanterar istället uppgifter som ankommer på sådana utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott samt att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

### Koncernledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, Fastighetsutveckling och HR. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 90–91.

Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor och genomför strategikonferens två gånger per år.

### Revision

Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2024 omvaldes Price-waterhouseCoopers AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Magnus Svensson Henrysson är huvudansvarig revisor. Bland Magnus Svensson Henryssons större uppdrag kan nämnas Alleima AB, Bure Equity AB, Embracer Group AB, Holmen AB, L E Lundbergföretagen AB och Svenska Handelsbanken AB.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav minst en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion förs om revisionens inriktning och iakttagelser. Interna rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Slutlig granskning av årsbokslut, års- respektive koncernredovisning, bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning sker i januari–februari varefter revisionsberättelse avlämnas. Hållbarhetsredovisningen granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 8.

### Ersättningar

#### Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2024 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 520 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Anders Nygren, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 560 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 280 000 kronor vardera.

#### Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Årsstämman 2024 fastställde riktlinjer innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts under 2024. Riktlinjerna kommer fortsätta gälla 2025 då styrelsen inte kommer föreslå årsstämman 2025 några ändringar.

Styrelsen har upprättat en ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2024 för godkännande av årsstämman 2025. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2024, har följts, finns på hufvudstaden.se senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna.

VD:s ersättning föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. VD deltar ej i detta beslut. VD beslutar om ersättning till övriga ledande befattningshavare efter samråd med styrelsens ordförande.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2024, se not 7.

#### Bonus

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen, inklusive koncernledningen, omfattades under året av ett bonusprogram, med undantag av medarbetare i Hufvudstadens dotterbolag NK Retail AB och NK Service AB, vilka inte omfattades av bonusprogrammet. Kriterierna för bonus för koncernledningen ska enligt riktlinjerna till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål.

För såväl koncernledningens som övriga anställdas bonusprogram gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. Under 2024 uppgick redovisad bonus för samtliga anställda till 4,6 mnkr (4,2) eller med i genomsnitt 157 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 22 000 kronor för övriga medarbetare.

### Intern kontroll över finansiell rapportering

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Hufvudstaden har en tillfredsställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll, som täcker alla väsentliga risker för fel i den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens system för intern kontroll omfattar kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollåtgärder, information och kommunikation samt uppföljning.

För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), vilket består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskhantering och bedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

#### Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policyer och riktlinjer, som till exempel bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningshandbok, dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av koncernledning och styrelse. För att kontinuerligt följa upp verksamheten finns rutiner för finansiell rapportering och analys. Rutinerna innefattar månads- och kvartalsrapport samt budgetuppföljning och prognos. Uppgifterna genomförs av redovisnings- och controllerfunktionen på affärsområdes- och koncernnivå.

Hufvudstaden är även medlem i FN:s Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative).

#### Riskhantering och bedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga riskområden varefter styrelsen fastställer dessa. Koncernledningen ansvarar för hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen analyserar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering, för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiering, fastighetsprojekt och skattehantering.

#### Kontrollaktiviteter

Hufvudstaden har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollaktiviteter. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områ-

den som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är fastighetsvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalingar samt uthyrning. Kontroller genomförs bland annat med avvikel­seanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde, koncernledning och controllerfunktionen.

#### Information och kommunikation

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen till och från styrelse och ledning sker bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela företaget och för enskilda enheter. En annan viktig kommunikationskanal är Hufvudstadens intranät. Genom detta har samtliga medarbetare tillgång till aktuell information. På intranätet publiceras interna policyer, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med intern kontroll görs vid kvartals-, ledningsgrupps- och styrelsemöten.

#### Uppföljning

Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor till organisationen och ta del av controllerfunktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa att det interna kontrollarbetet sker på bästa sätt arbetar controllerfunktionen löpande med denna uppföljning. Utöver kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer kring verksamheten erhåller styrelsen ledningens kommentarer kring hur arbetet med intern kontroll har fungerat samt om identifierade risker bör förändras. Bolagets revisor medverkar på styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risker i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen. Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen.

Hufvudstaden har inte någon avdelning för internrevision. Ledningen har systematiskt gått igenom och strukturerat den interna dokumentationen av det interna kontrollsystemet. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar slutsatser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. Revisorer­nas avrapportering för 2024 visar att Hufvudstaden har en god intern kontroll i förhållande till bolagets storlek och verksamhet. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision därmed inte är motiverad. Beslutet omprövas årligen.