

Bolagsstyrningsrapport

Regelverk

Hufvudstaden AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm som sedan 1938 är noterat på Stockholmsbörsen, Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i Hufvudstaden utgår bland annat från bolagsordningen, Aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt andra tillämpliga lagar och regler. Bolagsstyrningsrapport upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden.

Hufvudstaden följer Koden med avvikelse för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen förklaras mer detaljerat nedan. Inga överträdelser av tillämpliga börsregler har förekommit.

Aktieägare

Hufvudstaden har gett ut två aktieslag, A-aktier och C-aktier. A-aktien berättigar till en röst och C-aktien till 100 röster. Det finns inga begränsningar i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman. Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, bolagets C-aktie är inte noterad. Båda aktieslagen har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.

Den 31 december 2025 hade Hufvudstaden 30 844 aktieägare. Största ägare är L E Lundbergföretagen AB med totalt 49,1 procent av utestående aktier och 88,9 procent av rösterna. Ett koncernförhållande råder mellan L E Lundbergföretagen AB (organisationsnummer 556056-8817), med säte i Stockholm, och Hufvudstaden AB. Utöver L E Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av rösterna 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 400 220 C-aktier till A-aktier.

Med undantag för sedvanligt krav på börsnotering i bolagets kreditavtal finns det, såvitt bolaget känner till, inga övriga avtal vars giltighet skulle påverkas av ett offentligt uppköpserbudande.

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 2025. Styrelsen beslutade den 21 augusti 2025 att utnyttja återköpsmandatet i syfte att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare. Under 2025 återköptes 8 000 000 A-aktier för 1 018 mnkr vilket motsvarar en snittkurs på 127,22 kronor per aktie. Totalt eget innehav per den 31 december 2025 uppgick till 16 965 000 A-aktier, motsvarande 8,0 procent av samtliga emitterade aktier.

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman som är Hufvudstadens högsta beslutande organ. 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.

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 företrädde 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 ändringar av bolagsordningen. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på hufvudstaden.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Vid årsstämman den 20 mars 2025 deltog 344 aktieägare som representerade 94 procent av rösterna. Årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 2,80 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 samt omvaldes Fredrik Lundberg till styrelsens ordförande. Samtliga val gäller för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman att godkänna ersättningsrapporten för 2024 samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2026 hålls i Stockholm den 19 mars 2026.

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 som mångfalds-policy innebärande att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Inför sitt förslag till styrelseval inför årsstämman 2026 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. Förslaget framgår av kallelsen till årsstämman.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Årsstämman 2025 beslutade omval av samtliga styrelseledamöter samt ordförande, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män. Styrelsens ordförande är sedan 1998 Fredrik Lundberg.

Av de nio stämvalda ledamöterna bedöms fem som oberoende i förhållande till bolagets största aktieägare. VD är den enda styrelseledamot som arbetar operativt i bolaget och är att betrakta som icke oberoende i förhållande till bolaget. Styrelsens sammansättning uppfyller därmed Kodens krav på oberoende. I tabell nedan framgår ledamöternas roll, oberoende samt närvaro. För en närmare presentation av styrelseledamöterna se sidorna 88–89. En utomstående advokat anlitas som styrelsens sekreterare.

Hufvudstadens styrningsstruktur



Styrelsens ansvar

Styrelsen har 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 erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande för måga.

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 nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning och att styrelsens arbete utvärderas en gång per år. 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 även VD:s arbete, utan att denne närvarar, samt godkänner de väsentliga uppdrag VD har utanför bolaget.

Styrelsens arbete

Under 2025 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 är återköp av egna

Ledamöter	Roll i styrelse	Revisionsutskott	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare	Närvaro styrelse ¹⁾	Närvaro revisionsutskott ²⁾
Fredrik Lundberg	Ordförande		Ja	Nej	7 av 7	
Claes Boustedt	Ledamot		Ja	Nej	7 av 7	
Peter Egardt	Ledamot		Ja	Ja	7 av 7	
Liv Forhaug	Ledamot		Ja	Ja	7 av 7	
Louise Lindh	Ledamot	Ordförande	Ja	Nej	7 av 7	2 av 2
Katarina Ljungqvist	Ledamot	Ledamot	Ja	Ja	7 av 7	2 av 2
Anders Nygren	Ledamot, VD		Nej (anställd)	Ja	7 av 7	
Fredrik Persson	Ledamot	Ledamot	Ja	Ja	7 av 7	2 av 2
Sten Peterson	Ledamot		Ja	Nej	7 av 7	

¹⁾ Under året har sju styrelsemöten hållits, varav fem efter årsstämman.

²⁾ Revisionsutskottet inrättades hösten 2025 och har hållit två möten.

aktier, större pågående projekt, däribland utvecklingsprojektet Johanna, hållbarhetsfrågor och hållbarhetsrapportering samt tillsättande av ett revisionsutskott. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2024 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Revisionsutskott

Styrelsen beslutade i augusti 2025 att inrätta ett revisionsutskott och fastställa en instruktion som definierar utskottets arbetsuppgifter. Revisionsutskottets uppgift är bland annat att förbereda och övervaka frågor rörande bolagets finansiella rapportering, hållbarhetsrapportering, riskhantering, eventuell internrevision, redovisning, interna kontroll och revision. Tiden innan revisionsutskottet inrättades hanterades dessa frågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Hufvudstadens revisionsutskott har utsetts av styrelsen och består av Louise Lindh, ordförande, Katarina Ljungqvist och Fredrik Persson. Revisionsutskottet har sammanträtt två gånger. Bolagets revisor och företrädare för koncernledningen deltog vid utskottets sammanträden.

Ersättningsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men har valt att inte inrätta något och hanterar istället uppgifter som ankommer på sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär 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 2025 omvaldes PricewaterhouseCoopers AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Magnus Svensson Henryson är huvudansvarig revisor.

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, årsredovisning, bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning sker i januari–februari varefter revisionsberättelse avlämnas. Sedan inrättandet, hösten 2025, av ett revisionsutskott har revisorn deltagit vid utskottets möten. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 6.

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2025 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 610 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Anders Nygren, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 580 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 290 000 kronor vardera. Någon särskild ersättning för ledamöterna i revisionsutskottet har inte utgått.

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 2023 fastställde riktlinjer innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts under 2025. Riktlinjerna kommer fortsätta gälla 2026 då styrelsen inte kommer föreslå årsstämman några ändringar.

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.

Styrelsen har upprättat en ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2025 för godkännande av årsstämman 2026. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har följts, presenteras på hufvudstaden.se senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se not 8.

Intern kontroll avseende rapportering

Styrelsens ansvar för intern kontroll, finansiell rapportering samt hållbarhetsrapportering regleras i aktiebolagslagen och i Koden. Enligt Koden är det även styrelsens ansvar att bolaget sköts hållbart och ansvarsfullt. Det löpande ansvaret för dessa frågor har delegerats till VD.

Syfte och struktur

Syftet med intern kontroll är att säkerställa att Hufvudstaden uppfyller sina mål både för den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen, säkerställa att bolagets tillgångar hanteras enligt koncernens regler samt förhindra oegentligheter.

För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt COSO:s ramverk för intern kontroll. Ramverket består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen samt hållbarhetsrapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policyer, riktlinjer och instruktioner dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av koncernledning och styrelse. Dessa styrande dokument har gjorts tillgängliga för berörd personal och bidrar till att göra den enskilde individen medveten om sin roll i upprätthållandet av god intern kontroll.

Hufvudstaden är även medlem i FN:s Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion.

Riskbedömning

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 och hållbarhetsrapporteringen. Styrelsen analyserar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Hufvudstadens största risker avseende den finansiella rapporteringen kopplas till fastighetsvärdering, finansiering, fastighetsprojekt och skattehantering. I hållbarhetsrapporteringen är det störst risker för manuella fel vid bearbetning av data, data med låg kvalitet samt risk för avsaknad av formalisering och dokumentering av processer vilket kan leda till personberoende.

Kontrollaktiviteter

Hufvudstaden har fastställt ett antal kontrollaktiviteter för att säkerställa att målen för den finansiella rapporteringen samt hållbarhetsrapporteringen uppfylls. 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 områden som har väl genomarbetade kontrollåtgärder är fastighetsvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalingar samt uthyrning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelleanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde, koncernledning och controllerfunktionen.

Information och kommunikation

Både intern och extern information och kommunikation följer en fastställd 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. Extern information till Hufvudstadens aktieägare och andra intressenter ska vara korrekt, fullständig, transparent och konsekvent samt ske på lika villkor och i rätt tid.

Uppföljning

Bolaget utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen samt att rapporteringen till styrelsen fungerar. Detta sker framför allt genom att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete. 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 rapporterar under året sina iakttagelser av granskningen av den interna kontrollen till revisionsutskottet och styrelsen. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till riskerna samt utvärderar den interna kontrollen.

Uttalande om internrevision

Styrelsen har bedömt att inrättandet av en separat funktion för internrevision inte är motiverad. Beslutet omprövas årligen. Koncernens arbete med intern kontroll tillsammans med det arbete som de externa revisorerna genomför bedöms vara tillräckligt.