

Årsredovisning 2025



HUFVUDSTADEN



Kåkenhusen 40

1915

Hufvudstaden grundades 1915 och A-aktien är sedan 1938 noterad på det som idag är Nasdaq Stockholm. Vi har varit verksamma under 110 år i Stockholm och snart 60 år i Göteborg.

Hufvudstaden i korthet

Hufvudstaden erbjuder attraktiva kontors- och butikslokaler i Stockholms och Göteborgs mest centrala delar. Koncernen äger 28 fastigheter värderade till 48,1 mdkr. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på god service, långa kundrelationer och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av fastigheterna. Tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetspartners värnar vi om en hållbar stadsutveckling i Stockholm och Göteborg. Vi erbjuder framgångsrika företag attraktiva lokaler i centrala lägen med möjlighet att växa i våra fastigheter. Genom att tillhandahålla bästa möjliga förutsättningar för deras verksamhet bidrar vi till våra kunders konkurrenskraft och varumärken.

Om Hufvudstaden

Hufvudstaden i korthet	3
Det här är Hufvudstaden	4
VD har ordet	6
Året i korthet	8
Strategi, mål och utfall	10

Verksamhet

Fastighetsmarknaden	12
Fastighetsförvaltning	16
Affärsområde Stockholm	18
Affärsområde NK	20
Affärsområde Göteborg	22
Utveckling av fastigheter	24
Övriga segment	28
NK Retail	30
Övrig verksamhet	31
Hållbarhet	32
Medarbetare	34

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	37
Finansiering	40
Risker och riskhantering	42
Koncernens räkningar	44
Moderbolagets räkningar	52
Finansiella noter	54
Förslag till vinstdisposition	71
Revisionsberättelse	72

Nyckeltal

Flerårsöversikt	76
Härledning av alternativa nyckeltal	78
Affärsområden i siffror	80
Definitioner och ordlista	82

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	84
Styrelse och revisorer	88
Koncernledning	90
Aktien och ägarna	92
Årsstämma och kalendarium	94

Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar	95
Miljöupplysningar	101
Sociala upplysningar	104
Styrningsupplysningar	107

Fastigheter

Fastighetsförteckning	108
Fastighetsbeståndet	110
Adresser	113

Den legala årsredovisningen består av förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna jämte noter och kommentarer på sidorna 5, 8–11, 32–71, 76–79, 82, 84–89 samt 95–107. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5, 11, 32–35, 42–43 samt 95–107. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande belopp föregående år.



Inom koncernen ingår AB Nordiska Kompaniet som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg samt NK Retail AB som driver drygt 30 avdelningar motsvarande cirka 20 procent av antalet avdelningar i varuhusen.



Hög kvalitet, god service och långsiktighet

Hufvudstaden kombinerar en robust affärsmodell med ett högkvalitativt och strategiskt koncentrerat fastighetsbestånd i centrala Stockholm och Göteborg, vilket skapar stabila kassaflöden och god avkastning över tid.



Rännilen 8



Rännilen 8

SYFTE

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

VISION

Hufvudstaden ska alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

AFFÄRSMODELL

Äga, förvalta, utveckla fastigheter i Stockholm och Göteborg.

AFFÄRSIDÉ

Hufvudstaden ska i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

VÄRDERINGAR

Kvalitet | Ärlighet | Lyhördhet | Engagemang

Starka marknadsplatser skapar ökade värden

Under 2025 förbättrades gradvis de ekonomiska förutsättningarna, samtidigt som osäkerheten i omvärlden bestod. För Hufvudstadens del innebar året ett fortsatt tydligt fokus på kärnverksamheten. Vår starka finansiella ställning möjliggör att vi kan fortsätta utveckla fastigheterna och stärka vårt erbjudande för att vara ett förstahandsval på marknaden.



Jag är stolt över att leda ett bolag där vi för femte året i rad redovisar ett ökat bruttoresultat. Glädjande är också att vi 2025 återigen vunnit den årliga nöjdhetsundersökningen för kontor, ett kvitto på att det fina samarbetet vi har med våra kunder uppskattas. Bakom siffrorna finns engagerade medarbetare som i dagliga kundkontakter presenterat erbjudanden, löst problem och byggt vidare på långsiktiga relationer. Det är dessa relationer som skapar lönsamhet och förutsättningar för ett effektivt hållbarhetsarbete.

Året har naturligtvis också inneburit utmaningar, men i en föränderlig omvärld känner jag mig trygg med Hufvudstadens position. Vi är ett stabilt och långsiktigt bolag med vilja och förmåga att anpassa oss, fatta beslut och genomföra förändringar när förutsättningarna kräver det.

Utvecklingsprojekt genererar framtida kassaflöden

En viktig del i Hufvudstadens verksamhet är att utveckla starka marknadsplatser där arkitektur, design och stadsmiljö samverkar för att attrahera en bra blandning av aktörer. När helheten fungerar väl förstärker de olika delarna varandra, vilket bidrar till ökad attraktionskraft, långsiktiga kundrelationer och högre intäkter över tid.

Mot denna bakgrund har vi intensifierat arbetet med att vidareutveckla våra centrala lägen. Ett tydligt exempel är Fredstan i Göte-

borg där Kvarteret Johanna genomgår en omfattande om- och nybyggnation. Uthyrningsarbetet har utvecklats väl med många nytecknade avtal med stabila hyresgäster på bra hyresnivåer. Vid utgången av 2025 var cirka 75 procent av ytorna uthyrda. Nu genomförs lokalanpassningar inför inflyttning av nya hyresgäster under 2026 och 2027. Projektet beräknas nå full ekonomisk effekt 2028.

I Stockholm fortsätter arbetet med att stärka Bibliotekstans position som Nordens mest attraktiva shoppingdestination. Tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare genomförs en upprustning av gatumiljön för att öka tillgängligheten och göra stadskärnan mer inbjudande.

Mot slutet av året fattade vi investeringsbeslut om en påbyggnation av två våningsplan på fastigheten Orgelpipan 7 i Stockholm. Projektet kommer att tillföra mycket eftertraktade kontorsytor i ett av stadens bästa kommunikationslägen och byggstart planeras till 2027.

Utöver fysiska investeringar ser vi även hur AI skapar nya möjligheter för fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att utforska och implementera AI-lösningar för att optimera energianvändningen, effektivisera processer och förbättra kundupplevelsen.

Kvalitet efterfrågas på kontorsmarknaden

Under året ökade vakansgraden på kontorsmarknaden i både Stockholm och Göteborg till följd av svagt konjunkturläge, hybridarbete och förändrad kontorsanvändning. Göteborg påverkades även av ett stort tillskott av nya kontorsytor. Aktiviteten på marknaden ökade dock något under andra halvåret men uthyrningsprocesserna var utdragna. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på högkvalitativa kontor i de bästa citylägena, något som gynnar oss. Exempelvis är samtliga kontor i NK-fastigheterna fullt uthyrda till stabila hyresgäster.

I Kåkenhusen 40 i Stockholm pågår en omfattande lokalanpassning av 5 400 kvm kontor. Vid årsskiftet var 90 procent av ytorna redan uthyrda med planerad inflyttning i slutet av 2026.

Cecil Coworking har haft en fortsatt mycket positiv utveckling med i det närmaste full beläggning. Hösten 2026 ser vi fram emot öppnandet av vårt andra Cecil, beläget i Kvarteret Johanna i Göteborg. Tillsammans utgör våra tre kontorskoncept – Eget kontor, REDO och Cecil Coworking – ett flexibelt erbjudande som möter kundernas behov över tid.

Tecken på vändning inom detaljhandeln

Detaljhandeln har fortsatt påverkats av hushållens försiktighet och ökade sparande, men under året har vi sett tydliga tecken på stabilisering. Lågprissegmentet har haft den starkaste utvecklingen, medan premium- och lyxsegmentet haft större utmaningar. Förutsättningarna för ökad konsumtion under 2026 är bättre än på flera år, vilket bidragit till ökat intresse för nya butiksetableringar i bra lägen.

I Bibliotekstan är intresset fortsatt stort och vakansen låg. Här gläds vi bland annat åt att Dior och Arc'teryx valt att öppna sina första svenska fristående butiker, vilket bekräftar områdets ledande position.

I Nordstan i Göteborg har fastigheterna Fyran och Femman haft en positiv utveckling trots lågkonjunktur. Vi ser att utbudet av verksamheter förändras och att modebutiker allt oftare ersätts av andra typer av verksamheter. Två exempel är Paradox Museum och aktivitetscentret Activate som gör att marknadsplatsen når nya kundgrupper.

Förändringsarbetet inom NK har intensifierats med målet att stärka kundupplevelsen och lönsamheten. Fokus har legat på kostnadsbesparingar och att aktivera varuhusens alla ytor med attraktiva varumärken. Genomförda åtgärder har redan gett en resultatförbättring och arbetet fortsätter under 2026.

Den svaga försäljningen inom detaljhandeln har påverkat det helägda dotterbolaget NK Retail. För att minska effekterna och skapa lönsamhet har förändringar och effektiviseringar genomförts inom både organisation och sortiment. Under året har kategorin juveler och klockor överlåtits till Nymans Ur, vars specialistkompetens stärker NK:s kunderbjudande.

Ökat aktieägarvärde genom återköp

Den svenska fastighetsmarknaden var stabil tack vare lägre inflation, mer normaliserade långa marknadsräntor och god tillgång på kapital. Investeringsviljan förbättrades något men köparna var fortsatt måna om sina balansräkningar och var selektiva avseende förvärv. Efterfrågan på högkvalitativa fastigheter i centrala lägen i Stockholm och Göteborg var dock god men här var det få säljare i marknaden.

Direktavkastningskraven för kontor och butiker i våra centrala lägen var oförändrade. Marknadsvärdena påverkades främst av driftnettoförändringar kopplat till hyror och vakanser. Skillnaden mellan attraktiva och mindre attraktiva fastigheter ökade, vilket gynnar våra välutvecklade fastigheter i de bästa citylägena.

Hufvudstadens styrelse beslutade, med stöd av årsstämman, mandat, att justera kapitalstrukturen genom återköp av egna aktier. Totalt återköptes 8 miljoner aktier, vilket bidrog till att stärka aktieägarvärdet.

Långsiktighet minskar klimatpåverkan

Hufvudstaden har under året tagit ytterligare steg inom det långsiktiga hållbarhetsarbetet där fokus legat på att spara resurser, minska risker och stärka affären över tid.

Energieffektivisering är ett prioriterat område där tekniska investeringar, optimerad drift och daglig uppföljning minskat energianvändningen i fastigheterna. Ett tydligt exempel är att målet om att minska energianvändningen per kvadratmeter med 16 procent från 2019 till 2025 överträffades, då vi uppnådde en minskning med 25 procent. Vi anpassar även fastigheterna för att möta klimatrisker och deltar i projekt med staden och andra fastighetsägare för trygga och attraktivare stadskärnor.

I nära samarbete med våra kunder har vi ökat andelen återbruk i våra projekt. Prioriterat är att skapa flexibla planlösningar för längre livscykler och minskat ombyggnadsbehov. Samtidigt har vi stärkt processerna för leverantörsutvärdering i syfte att uppnå våra mål inom ansvarsfulla affärer.

” Jag är stolt över att leda ett bolag där vi för femte året i rad redovisar ett ökat bruttoresultat.

Ökat bruttoresultat för femte året i rad

Koncernens bruttoresultat ökade med 5 procent till 1 635 mnkr. Det visar att vår affärsmodell fungerar väl även i osäkra tider och svagare konjunkturer. Glädjande är att affärsområde NK bidrog mest till ökningen av bruttoresultatet trots utmaningar inom detaljhandeln. Årets resultat efter skatt var 837 mnkr (365). Förbättringen förklaras främst av lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Framtidsutsikter

Jag inleder det nya året med en optimistisk syn på framtiden. Den samlade bedömningen är att svensk ekonomi successivt kommer att återhämta sig, vilket bör skapa bättre förutsättningar för både kontors- och butiksmarknaden i våra centrala lägen.

En av våra främsta prioriteringar är att öka uthyrningsgraden i fastigheterna. Parallellt fortsätter vi att driva de stora utvecklingsprojekten. I Kvarteret Johanna gläds vi åt att välkomna nya hyresgäster som bidrar till att stärka området Fredstan. Utvecklingen av Orgelpipan 7 går samtidigt in i nästa fas där vi skapar nya kontorsytor av absolut högsta kvalitet som på sikt stärker kassaflödet.

Arbetet med att skapa lönsam tillväxt inom NK intensifieras under 2026. Fokus ligger på att attrahera fler besökare och öka försäljningen samtidigt som vi värnar om en god kostnadskontroll.

Vår långsiktiga strategi ligger fast – att äga, förvalta och utveckla de bästa fastigheterna i Stockholm och Göteborg. Det är en affärsmodell som visat sin styrka över tid och som jag är övertygad om kommer fortsätta att skapa värde för både kunder och aktieägare.

Jag är mycket tacksam över det engagemang och den kompetens jag möter hos våra medarbetare och ser fram emot att tillsammans fortsätta utvecklingen av bolaget under 2026. Jag vill också passa på att tacka våra kunder för förtroendet de givit oss och för ett gott samarbete.

Stockholm i februari 2026

Anders Nygren

Anders Nygren
Verkställande direktör

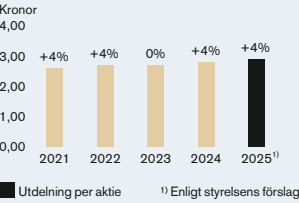
Stabilitet som driver aktie- ägarvärde

En stark finansiell ställning möjliggör investeringar i våra fastigheter och marknadsplatser för att möta kundernas behov och fortsätta skapa ökat värde till aktieägarna.

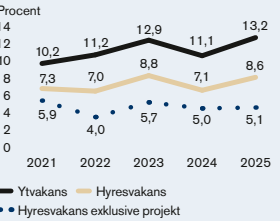


Kvarteret Johanna

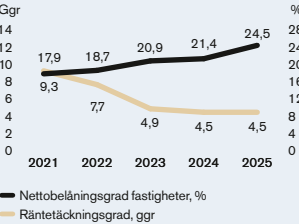
UTDELNING



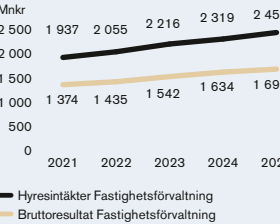
VAKANS



RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD



HYRESINTÄKTER OCH BRUTTORESULTAT



HYRESINTÄKTER

2 453 mnkr

Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen var 2 453 mnkr (2 319), en ökning om 6 procent. Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 292 mnkr (3 179).

KONCERNENS BRUTTORESULTAT

1 635 mnkr

Koncernens bruttoresultat ökade med 5 procent och uppgick till 1 635 mnkr (1 552).

ÅRETS RESULTAT

837 mnkr

Årets resultat efter skatt uppgick till 837 mnkr (365).

FASTIGHETSBESTÅNDET

48,1 mdkr

Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 48,1 mdkr (47,1). Årets realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -174 mnkr (-603).

ÅTERKÖP AV AKTIER

8 miljoner

Under året återköptes 8 miljoner A-aktier för 1 018 mnkr motsvarande en genomsnittlig kurs om 127,22 kronor per aktie.

UTDELNING

2,90 kr

Styrelsen föreslår årsstämman en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,80).

Resultat i sammandrag, mnkr	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter fastighetsförvaltningen ¹⁾	2 453	2 319	2 216	2 055	1 936
Nettoomsättning övriga segment	1 052	1 059	929	891	704
Bruttoresultat	1 635	1 552	1 469	1 354	1 344
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-174	-603	-4 042	-209	2 579
Rörelseresultat	1 400	884	-2 256	1 089	3 865
Årets resultat	837	365	-1 927	722	2 955
Nyckeltal					
Verkligt värde fastigheter, mdkr	48,1	47,1	46,7	49,5	48,8
Soliditet, %	56	59	59	61	61
Nettobeläningsgrad fastigheter, %	24,5	21,4	20,9	18,7	17,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,5	4,9	7,7	9,3
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	5,1	5,0	5,7	4,0	5,9
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	189	185	185	201	199

¹⁾ Inkluderar koncerninterna hyror.

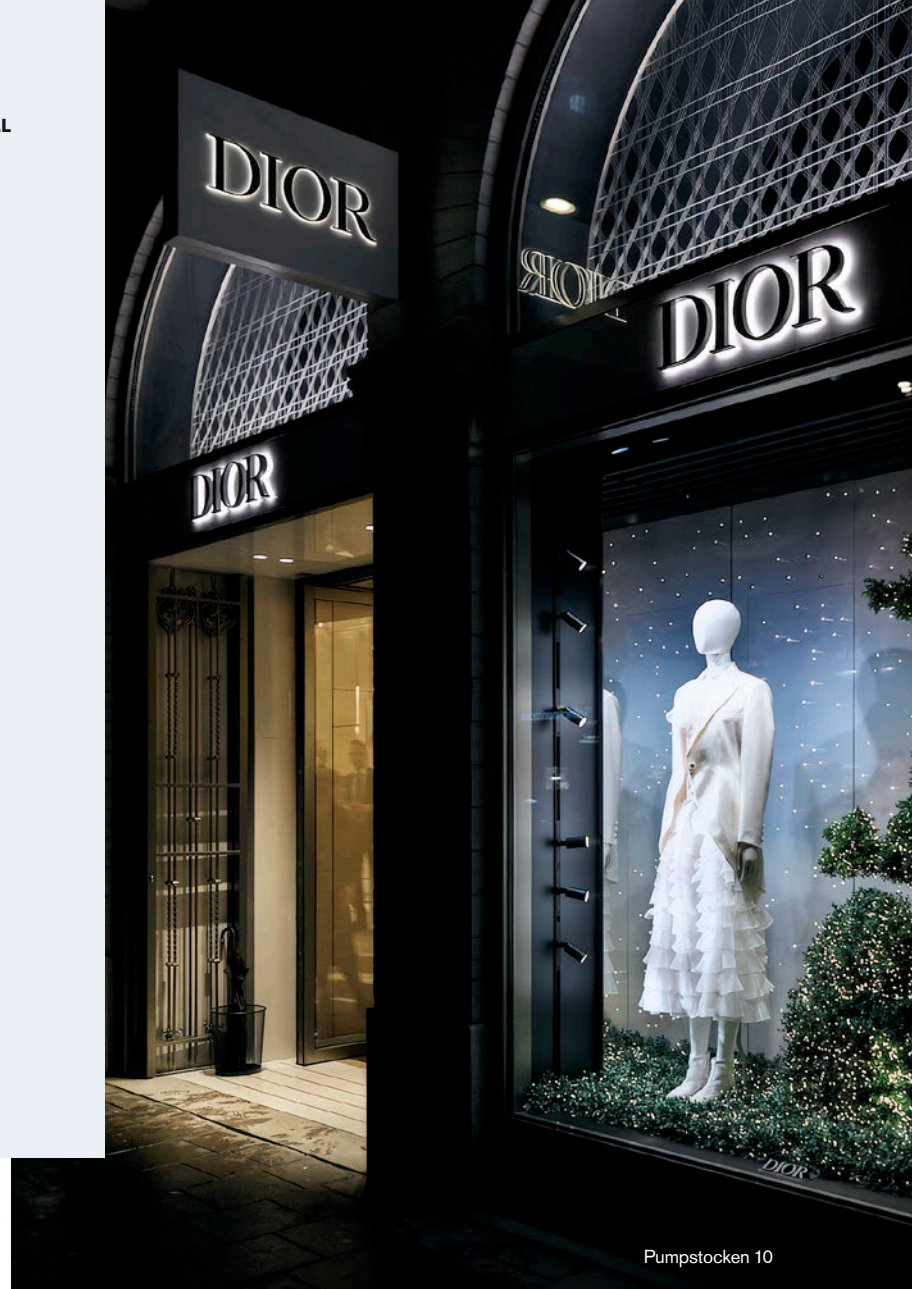


Branschens mest nöjda kontorshyresgäster finns hos Hufvudstaden. Vi har för åttonde året i rad placerat oss på första plats i Fastighetsbarometern bland storbolagen¹⁾. Med ett resultat på index 89 av 100 når vi vårt bästa resultat någonsin. Placeringen är ett resultat av långsiktigt gemensamt arbete inom hela organisationen där alla medarbetare har en viktig roll att fylla. Hufvudstadens mål är att bidra till att göra kunderna mer framgångsrika i våra fastigheter. Fastighetsbarometern startades 1997 och sedan dess har Hufvudstaden alltid placerat sig bland de tre främsta fastighetsbolagen.

¹⁾ Storbolag definieras som ett fastighetsbolag med fler än 100 hyresgäster.

Strategi, mål och utfall

Koncernen ska utveckla fastighetsbeståndet, leverera hög kundnöjdhet och driva starkt medarbetarengagemang för att öka resultatet från den löpande verksamheten.

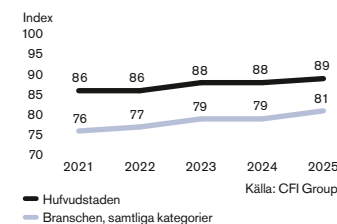


Pumpstocken 10

NÖJD KUND INDEX

Nr. 1

Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder. Vi placerade oss för åttonde året i rad på första plats i Fastighetsbarometerns Nöjd Kundundersökning, kategori storbolag.

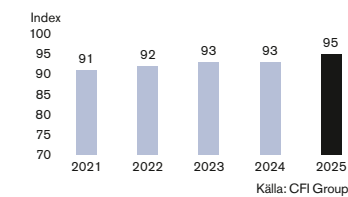


PROFESSIONELLA MEDARBETARE

95

av index 100

Hufvudstaden ska ha branschens mest engagerade och professionella medarbetare med stort kundfokus och hög affärsmässighet. I NKI-undersökningen ställs frågan om hur våra kontorshyresgäster upplever våra medarbetare utifrån uppsatta mål.



VÄLUTVECKLAT FASTIGHETSBESTÅND

89

av index 100

Hufvudstaden ska ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd. I NKI-undersökningen ställs frågor om hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter.

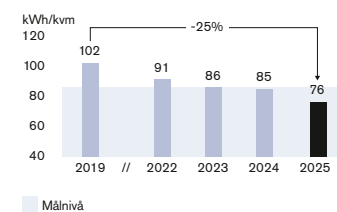
	Hufvudstaden	Branschsnitt
Läge	92	85
Fastigheten	86	79
Lokalen	87	81
Miljöhänsyn	89	78

Källa: CFI Group

ENERGIANVÄNDNING

-25%

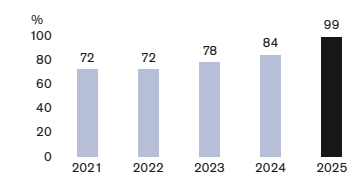
Energianvändningen per kvm ska minska med 16 procent från 2019 till och med 2025. Utfallet blev en minskning med 25 procent.



MILJÖCERTIFIERING

99%

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade. 99 procent av beståndet är certifierat och endast bostadsfastigheten Inom Vallgraven 3:2 återstår.

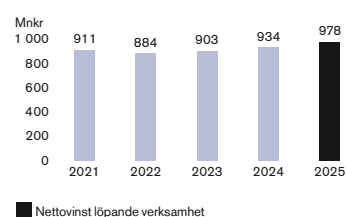


Bibliotekstan

NETTOVINST

+5%

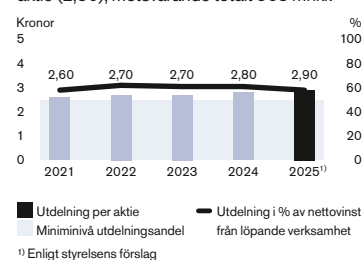
Hufvudstaden ska successivt öka nettovinsten från den löpande verksamheten. Koncernens nettovinst från den löpande verksamheten ökade med 44 mnkr till 978 mnkr.



UTDELNING AV NETTOVINSTEN

58%

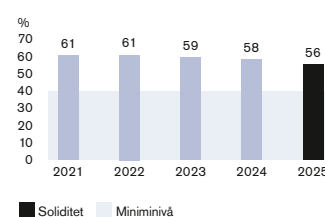
Hufvudstadens aktie ska ha en god utdelnings-tillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsen föreslår årsstämman en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,80), motsvarande totalt 563 mnkr.



SOLIDITET

56%

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden. Soliditeten uppgick vid utgången av året till 56 procent.



Strategier för att uppnå våra mål

KUNDFOKUS

Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

KVALITET

Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa hög kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

KOMPETENSUTVECKLING

Medarbetarna ska på ett systematiskt sätt erbjudas utveckling med fokus på kompetens och företagets värderingar.

AFFÄRSUTVECKLING

Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

HÅLLBARHET

Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Fastighetsmarknaden



Ekonomisk omvärld

Osäkerhet och lågkonjunktur präglade den ekonomiska utvecklingen i Sverige under det första halvåret 2025. För att möta detta sänkte Riksbanken styrräntan från 2,50 till 1,75 procent. Efter sommaren stabiliserades ekonomin och en gradvis återhämtning påbörjades. Inflationen avtog successivt och vid årets slut var den enligt KPIF nära det långsiktiga målet på 2 procent. Hushållen var under stora delar av året återhållsamma men stämningsläget förbättrades under hösten. Den privata konsumtionen ökade med cirka 1,5 procent på årsbasis. Arbetslösheten steg ytterligare och uppgick till närmare 9 procent. Den samlade ekonomiska aktiviteten ökade något jämfört med 2024 och BNP-tillväxten var närmare 2 procent.

I omvärlden fortsatte Rysslands anfallskrig i Ukraina. I Mellanöstern kom Israel och Hamas överens om en första fas i en fredsplan. USA lade om handels- och säkerhetspolitiken, vilket resulterade i höjda importtullar och minskat fokus på Europa. För att möta dessa förändringar fortsatte flera europeiska länder att öka försvarsutgifterna. Trots osäkerheter under året utvecklades världsekonomin relativt väl och den globala tillväxten var cirka 3 procent.

Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstaden äger och förvaltar 24 fastigheter i centrala Stockholm. Befolkningen i Storstockholm uppgår till 2,5 miljoner och den ekonomiska tillväxten har över tid varit stark i regionen. I genomsnitt har tillväxten varit 2,7 procent per år sedan början av 2000-talet enligt SCB. Motsvarande siffra för hela Sverige är 1,9 procent.

Turismen är en viktig näringsgren i Storstockholm och under 2025 ökade antalet gästnätter med cirka 4 procent. Stora infrastrukturprojekt pågår i Stockholm. Bland de största projekten finns Förbifart Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanesystemet. Det centrala affärsdistriktet (CBD) i Stockholm omfattar cirka 1,9 miljoner kvm kontor belägna i ett område runt Centralstationen,

Hötorget, Stureplan, Östermalmstorg, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg.

I Göteborg äger Hufvudstaden 4 fastigheter. Befolkningen i Storgöteborg uppgår till 1,1 miljoner invånare. Den ekonomiska tillväxten i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg, har årligen ökat med i snitt 2,1 procent under de senaste 25 åren.

Göteborg betraktas ofta som en evenemangsstad och under 2025 ökade antalet gästnätter i Storgöteborg med cirka 8 procent. I Göteborg är det största pågående infrastrukturprojektet Västlänken, en dubbelspårig järnvägsförbindelse delvis under jord med tre nya stationer. En av stationerna kommer ligga i direkt anslutning till Nordstans köpcentrum.

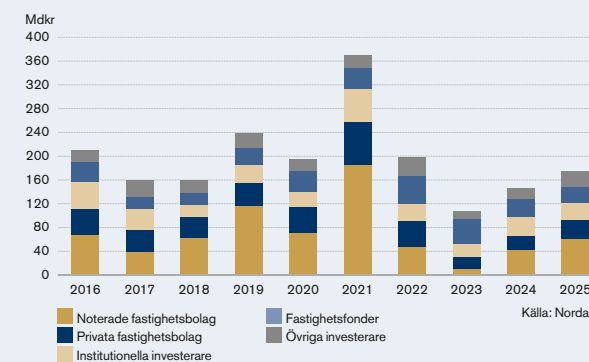
Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungssportsavenyn, Masthugskajen, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. I Göteborg CBD uppgår kontorsytan till ungefär 0,8 miljoner kvm.

Investerarmarknaden

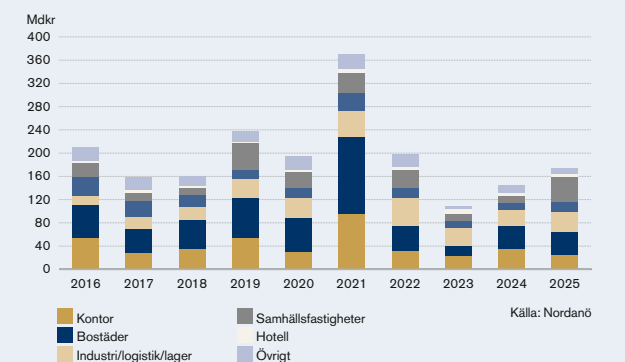
Fastighetsmarknaden i Sverige var något avvaktande under 2025 även om investeringsviljan ökade jämfört med 2024. Köparna var selektiva på marknaden och försäljningsprocesserna var utdragna. De fastigheter i centrala Stockholm som lades ut till försäljning resulterade oftast i transaktionsavslut, vilket indikerar att köparna och säljarna hade liknande prisförväntningar. I Göteborg var marknaden svag under stor del av året och antalet transaktioner var begränsat.

Finansieringsmöjligheter via bank och kapitalmarknad var goda. Sänkningarna av styrräntan var i linje med marknadens förväntningar och de långa svenska marknadsräntorna utvecklades

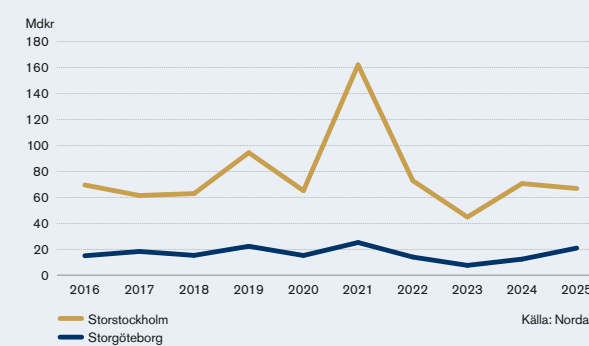
TRANSAKTIONSVOLYM PER INVESTERARKATEGORI



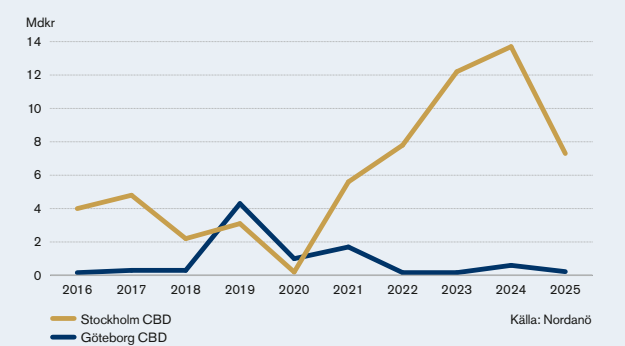
TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



TRANSAKTIONSVOLYM I STORSTOCKHOLM OCH STORGÖTEBORG



TRANSAKTIONSVOLYM I STOCKHOLM CBD OCH GÖTEBORG CBD



någorlunda stabilt. Sammantaget uppgick transaktionsvolymen i Sverige till cirka 175 mdkr under 2025, en ökning med cirka 30 mdkr jämfört med 2024. Andelen internationella investerare steg till cirka 30 procent av transaktionsvolymen. De fastighetstyper som främst omsattes var bostäder, logistik/industri och kontor.

För kommersiella fastigheter med kontor och butiker i Stockholm CBD bedömdes direktavkastningskraven vara mellan 3,70 och 4,40 procent i slutet av året. I Göteborg CBD bedömdes direktavkastningskraven uppgå till mellan 4,30 och 5,25 procent.

Hyresmarknaden

Kontor

Under 2025 var kontorshyresmarknaden stabil i Stockholm CBD. Under våren rådde viss avvaktan och uthyrningsprocesserna tog längre tid. Framåt sommaren ökade aktiviteten och hyresgästerna blev mer beslutsfärdiga. I centrala Göteborg präglades kontorshyresmarknaden av ett stort utbud från färdigställda projektfastigheter, vilket hade en återhållande effekt på marknadshyrorna. I både Stockholm och Göteborg efterfrågades främst moderna och flexibla kontor i centrala lägen med närhet till goda kommunikationer samt ett brett utbud av service, butiker och restauranger. I Göteborg bekräftades detta med nya topphyresnivåer för de allra bästa kontoren i de mest attraktiva lägena.

Kontorsanvändningen har förändrats under de senaste åren vilket, tillsammans med den utdragna lågkonjunkturen, påverkat hyresmarknaden för kontor. Störst påverkan i Stockholm märks utanför de centrala lägena. Här tenderar hyresgäster med större förhyrningar att minska ytan eller flytta till mer centrala lägen. En effekt av detta är att kontorets läge och utformning blivit allt viktigare i uthyrningsarbetet. Denna trend gynnar centrala kontorslokaler med hög standard och för de allra bästa kontorslokalerna har betalningsviljan bibehållits eller ökat något under året.

För coworkinganläggningar har marknaden förbättrats. Främst efterfrågas unika koncept med förstklassig service och goda möjligheter till nätverkande. Det traditionella kontoret är dock fortsatt det som främst efterfrågas på hyresmarknaden.

Vakansgraden ökade i de flesta av Stockholms kontorsområden under 2025. Det gäller även Stockholm CBD där vakansgraden i slutet av året uppgick till cirka 9 procent. Marknadshyrorna var inom intervallet 7 000–10 100 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. I Göteborg CBD var vakansgraden fortsatt hög och marknadshyrorna var mellan 3 300–4 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För de allra mest moderna och attraktiva kontorslokalerna var hyresnivåerna högre.

Butiker

Urholkad köpkraft, lågkonjunktur och osäkerheter i omvärlden medförde att hushållen fortsatt var försiktiga med konsumtionen under 2025. Störst var påverkan för aktörer inom mellanprissegmentet men även premium- och lyxsegmenten påverkades. Lågprishandeln var det segment som utvecklades bäst under året.

Sänkta räntor, skattesänkningar samt prognostiserade reala löneökningar resulterade i förbättrad framtidstro och optimism inom detaljhandeln. Intresset för att etablera nya butiker i bra gatuplanslägen i centrala Stockholm och centrala Göteborg ökade. Vakansnivåerna var fortsatt begränsade i dessa lägen och hyresutvecklingen var generellt stabil.

Konkurrensen är emellertid stor, både mellan olika varumärken och handelsplatser samt från e-handeln. De fastigheter som erbjuder konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köppupplevelser bedöms ha goda förutsättningar till ökad lönsamhet framöver.

Marknadshyrorna i bästa kommersiella läge i Stockholm var i intervallet 11 000–25 000 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. I centrala Göteborg bedöms bästa läge för butiker vara Östra Nordstan, Fredstan samt Kungsgatan mellan Östra och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen var marknadshyrorna mellan 3 000–13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.



STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE I STOCKHOLM CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	376 000
AMF Fastigheter ¹⁾	283 000
Hufvudstaden	270 000
Pembroke Real Estate	120 000
Skandia Fastigheter	119 000
Folksam Fastigheter	115 000

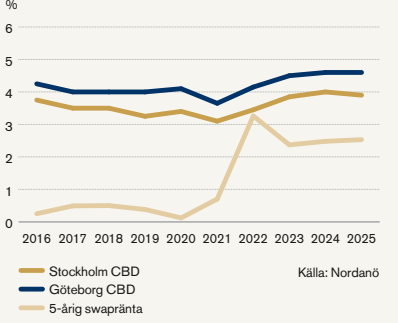
¹⁾ Inklusive ytor som delägs med AP7.
Källa: Nordanö

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE I GÖTEBORG CBD

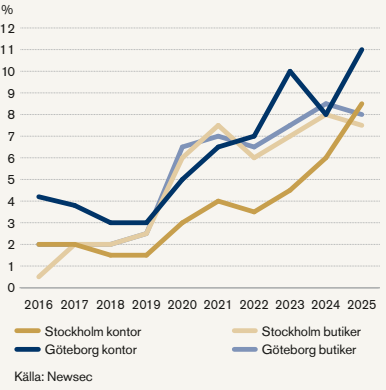
	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	336 000
Wallenstam	231 000
Balder	160 000
Hufvudstaden	105 000
Bygg-Göta Göteborg	91 000
Platzer	82 000

Källa: Nordanö

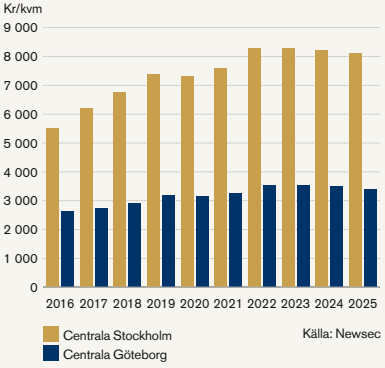
DIREKTAVKASTNINGSKRAV STOCKHOLM CBD OCH GÖTEBORG CBD



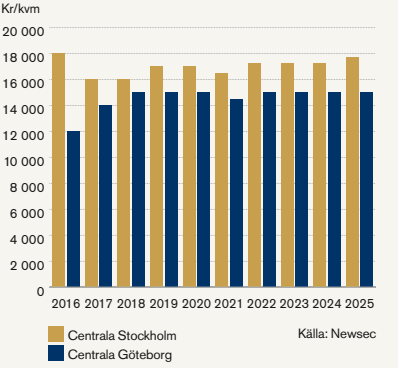
VAKANSGRAD KONTOR OCH BUTIK I BÄSTA LÄGE



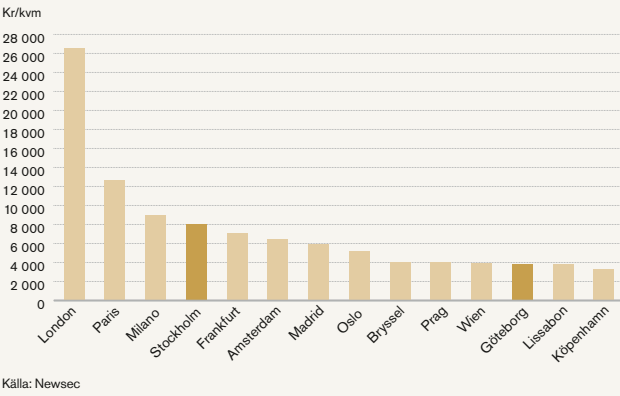
MARKNADSHYRA KONTOR I BÄSTA LÄGE (EXKL. FASTIGHETSSKATTETILLÄGG)



MARKNADSHYRA BUTIK I BÄSTA LÄGE (EXKL. FASTIGHETSSKATTETILLÄGG)



KONTORSHYROR I EUROPEISKA STORSTÄDER, DECEMBER 2025, LOKALER I BÄSTA LÄGE



MARKNADSHYROR DECEMBER 2025 (EXKL. FASTIGHETSSKATTETILLÄGG)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Bibliotekstan/NK	8 400–10 100	11 000–25 000
Övriga CBD	7 000–10 100	3 000–12 000
Östermalm	4 500–7 200	2 500–7 500
Gamla Stan	3 800–5 800	2 000–5 500
Södermalm	4 000–6 500	2 000–6 500
Kungsholmen	3 700–6 400	2 000–6 500
Liljeholmen	2 500–3 800	2 000–5 000
Globen	2 500–3 600	2 000–4 000
Arenastaden	2 700–4 000	2 500–10 000
Kista	2 100–3 000	2 000–5 000
Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
CBD	3 300–4 200	3 000–13 000

Fastighets- förvaltning

Fastighetsförvaltning är grunden i Hufvudstadens verksamhet. Operativt är verksamheten uppdelad i tre affärsområden, Stockholm, Göteborg och NK.



Slussplan, Gamla Stan

Resultat

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick under året till 2 452,7 mnr (2 318,6). Verksamhetens kostnader var -757,0 mnr (-685,3). Bruttoresultatet var 1 695,7 mnr (1 633,3). Ökningen förklaras främst av förbättrat resultat från NK-fastigheterna, hyresindexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering. Värdet per den 31 december 2025 uppgick till 48 099,3 mnr (47 115,4). Ökningen förklaras av årets investeringar som till viss del motverkas av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den realiserade värdeminskningen beror på ökade utgifter i utvecklingsprojekt samt effekten av något lägre hyror för butiker.

Förändring av förvaltningsfastigheter

Mnr	2025	2024
Ingående verkligt värde	47 115,4	46 742,8
Investeringar i fastighetsbeståndet	1 157,8	975,2
Orealiserad värdeförändring	-173,9	-602,6
Utgående verkligt värde	48 099,3	47 115,4

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

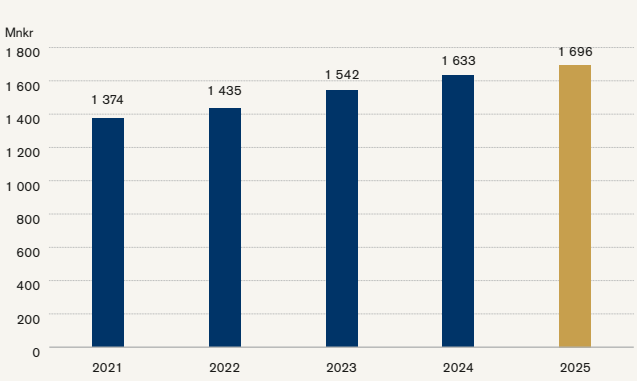
Koncernen äger 28 fastigheter värderade till 48,1 miljard kronor.



Fastighetsförvaltningens resultat

Mnr	2025	2024
Hyresintäkter	2 452,7	2 318,6
(varav koncerninterna hyror)	(213,1)	(198,4)
Kostnader		
Driftkostnader	-346,9	-289,5
Underhåll	-30,5	-31,7
Fastighetsskatt	-236,9	-237,5
Administration	-142,7	-126,6
Summa kostnader	-757,0	-685,3
Bruttoresultat	1 695,7	1 633,3

Bruttoresultat fastighetsförvaltning



Affärsområde

Stockholm

Affärsområde Stockholm består av 22 kontors- och butiksfastigheter. Fastigheterna är belägna i Bibliotekstan, längs Kungsgatan, Sveavägen, Drottninggatan, Klarabergsgatan, i Gamla Stan samt vid Kungsträdgården.



FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT¹⁾

Mnkr	2025	2024
Hysesintäkter	1 536,1	1 502,6
Driftkostnader	-96,0	-89,0
Underhåll	-17,8	-11,9
Fastighetsskatt	-158,7	-156,3
Administration	-59,4	-56,7
Summa kostnader	-331,9	-313,9
Bruttoresultat	1 204,2	1 188,7

¹⁾ Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2025	31 december 2024
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	211 072	210 867
(varav kontor)	(136 060)	(135 587)
(varav butik och restaurang)	(42 708)	(43 002)
Årshyra, mnkr	1 656	1 587
Hyresvakansgrad, %	6,7	4,9
Ytvakansgrad, %	8,5	6,2

Beståndets utveckling

Hufvudstaden har under året fortsatt sitt strategiska arbete med att skapa attraktiva marknadsplatser i centrala Stockholm. Framgångsrika företag och starka varumärken i vackra fastigheter bidrar till levande miljöer där bolag, medarbetare och besökare trivs. Efterfrågan på högkvalitativa kontorsytor i de mest centrala lägena har ökat ytterligare under året, vilket visar betydelsen av kontorets utformning för att stärka kundernas varumärken och företagskulturer. Särskilt stark har efterfrågan varit på kontorsytor i Bibliotekstan där vakansgraden var fortsatt låg. Uthyrningsprocesserna var något utdragna men aktiviteten stärktes under andra halvan av året.

För att möta kundernas varierande behov erbjuder Hufvudstaden kontorskoncepten Eget kontor, REDO och Cecil Coworking. Koncepten kompletterar varandra och erbjuder attraktiva lösningar för olika typer av hyresgäster. Eget kontor är det mest efterfrågade alternativet, där hyresgäster kan teckna längre avtal och få lokaler anpassade efter sina specifika behov. REDO erbjuder fullt möblerade och utrustade lokaler med möjlighet till snabb inflyttning och kortare avtalsstider, en smidig lösning utan att kompromissa med kvalitet och komfort. Cecil Coworking är det mest flexibla alternativet, med kontorsplatser och kontorsrum i en unik miljö inspirerad av boutiquehotell, där frukost- och lunchservering bidrar till en dynamisk arbetsmiljö som främjar kreativitet och nätverkande. Cecil Coworking är också en naturlig startpunkt för växande bolag och under året har sex företag flyttat från Cecil till andra koncept i Hufvudstadens bestånd.

Den omfattande moderniseringen av Danske Banks kontor i fastigheten Packarhuset 4 vid Norrmalmstorg slutfördes under 2025. Projektet genomfördes med stort fokus på återbruk och hållbarhet. I fastigheten Kåkenhusen 40 pågår en större ombyggnation av cirka 5 400 kvm kontor efter att Finansinspektionen avflyttat. Projektet marknadsförs som The Corner och vid årsskiftet var cirka 90 procent av ytorna redan uthyrda med planerad inflyttning i slutet av 2026.

Butiksmarknaden har varit stark under året med mycket låg vakansgrad inom affärsområdet. Bibliotekstan har ytterligare stärkt sin roll som den ledande platsen för premium- och lyxmode i Skandinavien. Området fortsätter att attrahera svenska och internationella varumärken. Under det gångna året har nyuthyrningar och omförhandlingar bidragit till att förnya och förstärka marknadsplatsens attraktionskraft. Ett tydligt exempel på detta är öppningen av Dior i fastigheten Pumpstocken 10. Andra starka varumärken som har öppnat i kvarteren är Arc'teryx, Dagmar, Rains och Swatch.

Under våren har en anpassning av den anrika Birger Jarlspassagen genomförts och den framgångsrika restaurangen Misshumasshu, med kockduon Adam och Albin, har utökat sin yta.

Hufvudstaden har i samarbete med Stockholms stad och andra fastighetsägare startat ett gatuprojekt i Bibliotekstan. Delar av Mäster Samuelsgatan och Jakobsbergsgatan byggs om med sammanhängande gångyta utan nivåskillnader och kantstenar. På så sätt skapas en trevligare och mer lättillgänglig miljö för de gående med nya bänkar och dekorationer. Det kommer ytterligare stärka området och är ett tydligt exempel på hur Hufvudstaden arbetar aktivt för att utveckla marknadsplatser och skapa levande stadsmiljöer.

Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm är företag som värdesätter lokaler med hög kvalitet i centrala lägen. De dominerande verksamheterna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom IT och management.

Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra Brummer & Partners, Danske Bank, Entercard, Exportkreditnämnden, KG10 samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case.

Våra butikshyresgäster är ofta välkända varumärken, måna om att finnas på rätt plats. I Bibliotekstan finns skandinaviska varumärken med hög modegrad som ATP, Axel Arigato, By Marlene Birger, Byredo, Dagmar, Filippa K, Gant, Malina, Our Legacy, Rodebjer och Totême kombinerat med större internationella modeföretag som Cartier, Céline, Chanel, Dior, Moncler, Prada, Ralph Lauren, Stone Island och Zara. Längs Kungsgatan återfinns flera av de största hyresgästerna inom sport och fritid, såsom Alewalds, Haglöfs, Naturkompaniet, New Balance och Stadium. Andra stora hyresgäster är Cervera, Telenor, Telia, Tesla och Ströms.

Inom affärsområdet finns även några av Stockholms främsta restauranger och caféer som Bibon, Eataty, Misshumasshu, Prinsen, Sempre och Vau De Ville. Restaurangerna skapar mötesplatser, bidrar till en levande stadsmiljö och ökar områdets attraktivitet.

Totalt har affärsområdet 347 kunder (335). De tio största kunderna hyr cirka 45 000 kvm (51 000), med en total årshyra på 429 mnkr (432).

Varumärken inom affärsområdet

- Bibliotekstan – Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.
- Birger Jarlspassagen – Den historiska passagen, belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, är en välkänd mötesplats som erbjuder spännande restaurangkoncept.
- Cecil Coworking – Anläggningen i Bibliotekstan erbjuder medlemmar flexibla kontorsarbetsplatser och förstklassig service som främjar kreativitet och nätverkande.
- Norrmalmstorg 1 – Byggnaden är en unik profilfastighet och en kommersiell knutpunkt i Stockholm city.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Kontor	Kvm
Danske Bank	9 800
Advokatfirman Vinge	7 800
KG10	6 200
Entercard	3 600
Cecil Coworking ¹⁾	3 200

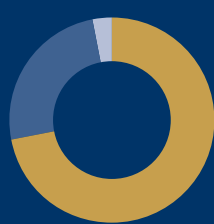
¹⁾ Helägt dotterbolag.

Butik & Restaurang	Kvm
Eataty	2 600
Zara	2 100
Ströms	1 500
Alewalds	1 300
Tesla	1 100

NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

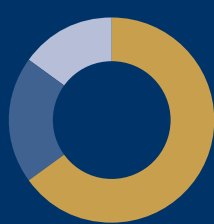
	2025	2024
Nyuthyrning, kvm	16 900	11 800
Nyuthyrning årshyra, mnkr	129	91
Omförhandlade avtal, kvm	29 400	30 000
Omförhandlad årshyra, mnkr	261	235

ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



Kontor 72%
Butik och restaurang 25%
Övrigt 3%

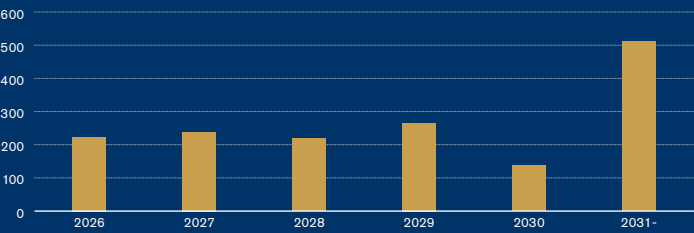
UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



Kontor 65%
Butik och restaurang 20%
Övrigt 15%

FÖRFALLOSTRUKTUR

Årshyra, mnkr



Affärsområde

NK

Affärsområde NK omfattar NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg som förutom varuhusen även inhyser flexibla kontorslokaler. Därutöver ingår även parkeringsfastigheten Hästskon 10 i Stockholm.



FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT¹⁾

Mnkr	2025	2024
Hysesintäkter	581,1	487,7
Driftkostnader	-207,4	-154,8
Underhåll	-8,6	-16,9
Fastighetsskatt	-44,1	-44,8
Administration	-59,0	-48,4
Summa kostnader	-319,1	-264,9
Bruttoresultat	262,0	222,8

¹⁾ Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

FASTIGHETSBESTÄNDET

	31 december 2025	31 december 2024
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	91 196	91 249
(varav kontor)	(17 764)	(17 742)
(varav butik och restaurang)	(35 616)	(35 553)
Årshyra, mnkr	574	531
Hyresvakansgrad, %	6,4	4,5
Ytvakansgrad, %	6,9	4,4

AB Nordiska Kompaniet

Nordiska Kompaniet grundades 1902 och är Sveriges mest exklusiva varuhus med verksamhet i Stockholm, Göteborg och på nk.se. Ett kontinuerligt arbete pågår med att skapa en destination där människor vill vara och handla. Det innebär att erbjuda ett attraktivt och unikt sortiment med fokus på mode, skönhet och livsstil, förstklassig service samt en atmosfär som gör att kunden vill stanna länge. Kulturella och kreativa inslag är fortsatt en viktigt del av kundupplevelsen. De kompletterar varumärkenas närvaro och stärker NK:s position som en destination där handel och upplevelser samverkar.

Varuhusens utveckling

NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg ligger i bästa affärs läge med starka kundflöden och goda kommunikationer. Visionen är att vara ett varuhus i världsklass. Året var utmanande med svag konjunktur och fortsatt avvaktande konsumtion. Besöks- och försäljningsutvecklingen var trots förutsättningarna positiv i båda varuhusen jämfört med föregående år. För att stärka lönsamheten genomfördes en rad åtgärder som kommer öka uthyrningsgraden och sänka kostnaderna. Resultatet för året stärktes drivet av kostnadskontroll och effektivare arbetssätt.

Varuhusen fortsatte att utveckla varumärkesutbudet genom flera lanseringar. I Stockholm öppnade Singular Society samt LVMH ägda Rimowa som förstärker NK:s exklusiva erbjudande. Pop ups skapar nyhetsvärde och relevans bland annat med det svenska skönhetsmärket Obayaty och världslanseringen av Nomaka. Flera skönhetsmärken valde NK för nya unika koncept, bland annat Dior och Lancôme. Konceptet NK Stage, där nya varumärken under kortare perioder kan marknadsföra och sälja sina produkter, presenterade under året cirka 20 olika varumärken. NK:s ljusgård är en annan attraktiv plats för varumärken att visa upp sitt sortiment och lansera exklusiva nyheter. I Göteborg byggdes avdelningen Manlig Depå om för att utveckla utbudet ytterligare.

Varuhusen har erbjudit andra spännande aktiviteter, bland annat en inspirerande julsmytning, NK Galan, kundkvällar, musikframträdanden och flera varumärkessamarbeten.

Varumärket NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärke bland svenska och internationella konsumenter. Ett långsiktigt arbete med att vårda och utveckla varumärket är grunden till NK:s förmåga att främja besök och försäljning. Som en del i det arbetet har NK:s egna varumärke NK Collection fortsatt utveckla sitt erbjudande med produkter inom skönhet och mode.

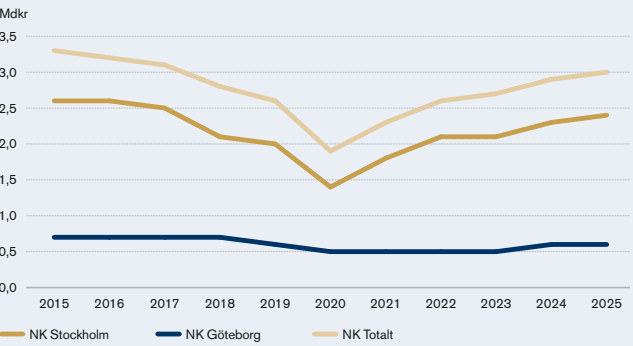
Kunder och uthyrning

Sammanlagt har affärsområdet 110 kunder (107). De tio största kunderna hyr cirka 26 000 kvm (29 000) varav det egna dotterbolaget NK Retail hyr cirka 10 400 kvm butiksytta (11 300). Tillsammans representerar de en årshyra på 259 mnkr (254).

NK-VARUHUSEN

Stockholm	2025	2024
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 179	25 029
Uthyrbar lageryta, kvm	9 091	9 223
Totalt	34 270	34 252
Antal avdelningar	99	98
Antal restauranger	12	13
Försäljning inkl moms, mnkr	2 448	2 347
Göteborg	2025	2024
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 437	10 524
Uthyrbar lageryta, kvm	1 040	1 046
Totalt	11 477	11 570
Antal avdelningar	41	47
Antal restauranger	3	3
Försäljning inkl moms, mnkr	578	579

FÖRSÄLJNING NK-VARUHUSEN



STÖRSTA HYRESGÄSTER

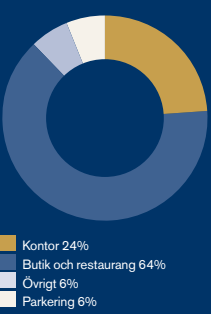
Kontor	Kvm
Visa	2 800
Deloitte	2 400
Hasten 21	1 800
AG Advokat	1 500
Foyen Advokatfirma	1 200
Butik & Restaurang	Kvm
NK Retail ¹⁾	10 400
Calceos	1 600
Cervera	1 500
Plan4 Restaurang	1 400
Harjak & Månsson	1 300

¹⁾ Helägt dotterbolag.

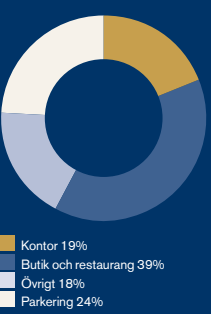
NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

	2025	2024
Nyuthyrning, kvm	5 300	3 600
Nyuthyrning årshyra, mnkr	38	27
Omförhandlade avtal, kvm	9 000	16 600
Omförhandlad årshyra, mnkr	71	122

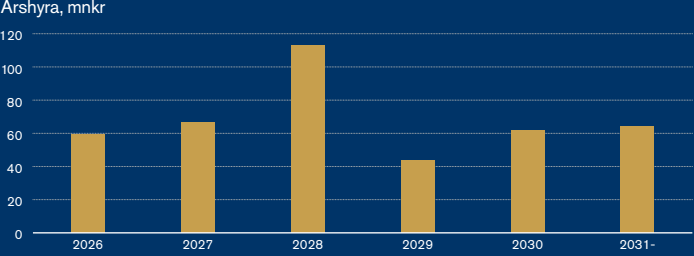
ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



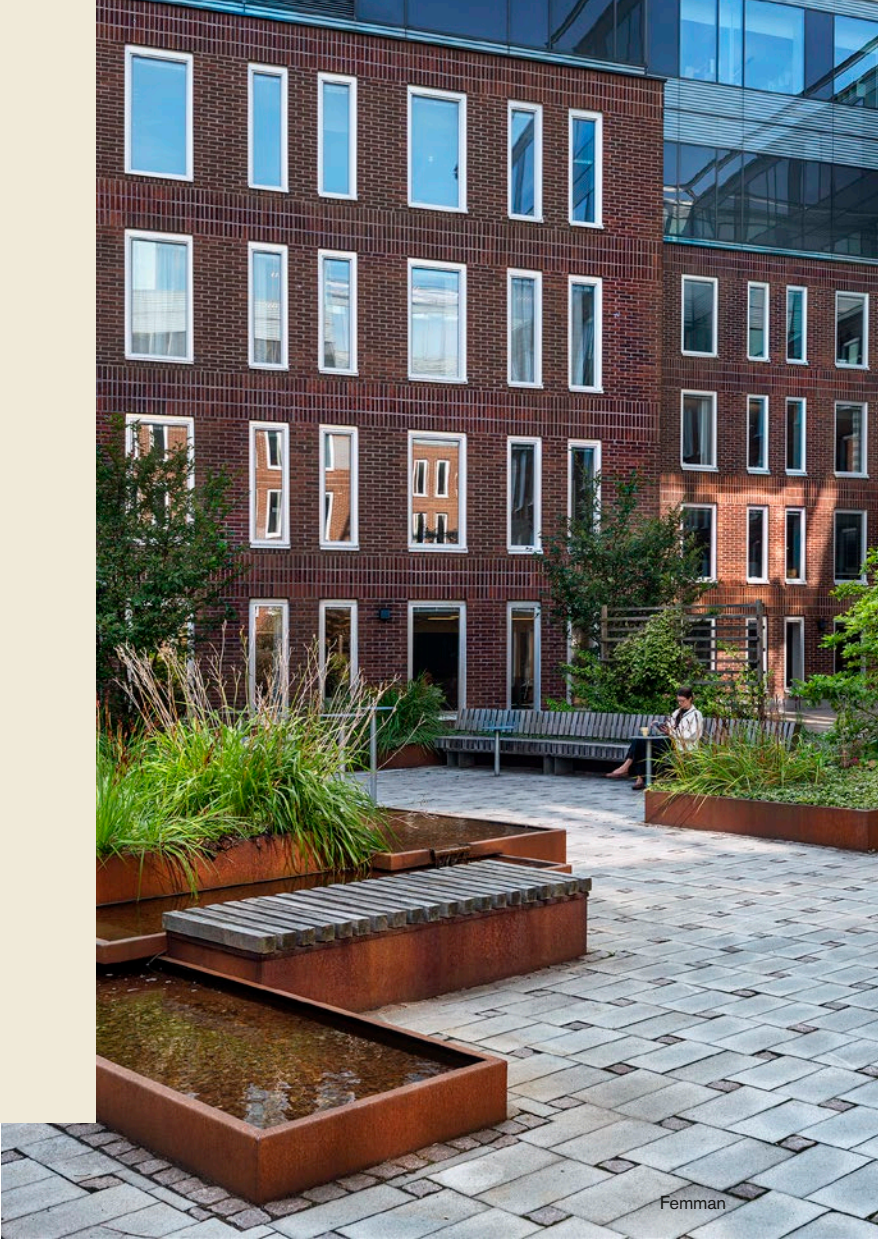
FÖRFALLOSTRUKTUR



Affärsområde

Göteborg

Affärsområde Göteborg omfattar tre fastigheter fördelade på två centrala områden i stadens mest attraktiva affärsdistrikt. Fredstan inkluderar fastigheterna Inom Vallgraven 12:10 och Vallgraven 3:2, medan Nordstan består av fastigheten Nordstaden 8:24 som omfattar Fyran mot Östra Hamngatan och Femman med sitt strategiska läge vid Centralstationen.



FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT¹⁾

Mnkr	2025	2024
Hyresintäkter	335,5	328,3
Driftkostnader	-43,5	-45,7
Underhåll	-4,1	-2,9
Fastighetsskatt	-34,1	-36,4
Administration	-24,3	-21,5
Summa kostnader	-106,0	-106,5
Bruttoresultat	229,5	221,8

¹⁾ Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2025	31 december 2024
Antal fastigheter	3 ¹⁾	4
Uthyrbar yta, kvm	88 728	88 662
(varav kontor)	(49 198)	(49 205)
(varav butik och restaurang)	(31 305)	(31 232)
Årshyra, mnkr	398	395
Hyresvakansgrad, %	19,9	19,4
Ytvakansgrad, %	30,6	29,5

¹⁾ Under 2025 har sammanläggning skett av fastigheterna Inom Vallgraven 12:10 och Inom Vallgraven 12:11.

Beståndets utveckling

Under året har fokus legat på att färdigställa bashuset för ett av Göteborgs mest spännande stadsutvecklingsprojekt, Kvarteret Johanna, som är Hufvudstadens största projekt. I kvarteret togs byggställningarna ned under hösten och stora delar av bashuset slutbesiktigades i december. I projektet återstår främst hyresgästpassningar och slutförande av arbeten mot Fredsgatan. Uthyrningsarbetet har varit framgångsrikt och vid årsskiftet hade hyresavtal tecknats för cirka 23 600 kvm, motsvarande 75 procent av ytorna. Av de tecknade hyresavtalen avser cirka 19 100 kvm kontor. Inflyttningar sker successivt under 2026 och 2027. Projektet beräknas nå full ekonomisk effekt 2028.

Nordstan fortsätter att spela en central roll i Göteborgs handelsliv. I Femman, som omfattar cirka 16 000 kvm handelsytor fördelade på tre plan, har flera förändringar genomförts. I november öppnade Paradox Museum som bidrar till att bredda upplevelseutbudet och stärker Femman som mötesplats. Den internationella klädkedjan New Yorker tecknade avtal för att etablera sin största butik i Sverige om cirka 2 100 kvm. Etableringen blir ett viktigt tillskott till gallerians attraktiva mix av varumärken. Besöksflödena i Femman visar fortsatt positiv utveckling. Under 2025 noterades närmare 13 miljoner besökare.

I Fyran har lokaler anpassats för aktivitetskonceptet Activate som öppnar sitt första svenska center på cirka 750 kvm på nedre plan. Nordstan fortsätter att vara ett av landets mest välbesökta centrumområden med ett omfattande utbud av butiker, restauranger, service och moderna kontorsmiljöer i direkt anslutning till Centralstationen. Under året har bygglov erhållits för en tillbyggnad i den norra delen av centrumet med entré från Västlänken. Ett ombyggnadsprojekt har inletts och i december påbörjades arbetet med tillbyggnaden. Hyresavtal har tecknats med ankarhyresgästerna ICA, Systembolaget och Clas Ohlson. Fastigheten där om- och tillbyggnaden sker ägs av Nordstans Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen äger och förvaltar Nordstans parkeringshus, torg och gångstråk samt ett antal butiker. Hufvudstaden är en av de största delägarna i samfällighetsföreningen. Den totala detaljhandelsomsättningen i Nordstan uppgick under året till närmare 4,1 mdkr. Femman stod för drygt 1 mdkr och Fyran för närmare 340 mnkr, vilket understryker områdets betydelse som regional handelsdestination. Handelsutvecklingen stärker den långsiktiga bilden av Nordstan som en av Sveriges mest välbesökta marknadsplatser.

Kunder

Affärsområdet har en bred och diversifierad kundbas med verksamheter som verkar såväl lokalt som nationellt och internationellt. Kontorshyresgästerna värdesätter centrala lägen med hög standard och närhet till Centralstationen, parkeringshus, butiker, restauranger och service. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer samt finans- och konsultföretag. Butikshyresgästerna attraheras av starka handelsplatser med unika lägen i stadskärnan. Totalt finns 112 kunder inom affärsområdet (113). De tio största kunderna hyr cirka 26 000 kvm (27 000) med en total årshyra på 132 mnkr (130).

- Varumärken inom affärsområdet**
- Femman – En av Göteborgs främsta marknadsplatser för shopping, mat och möten, med centrala kontor av hög kvalitet.
 - Fredstan – Ett levande stadsområde kring Fredsgatan, mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen.
 - Kvarteret Johanna – Hufvudstadens största utvecklingsprojekt, cirka 31 300 kvm om- och nybyggda kommersiella lokaler. En dynamisk destination i Göteborgs citykärna.
 - Nordstan – Ett av Sveriges största köpcentrum sett till antal besökare. Hufvudstaden är en av de största ägarna i Nordstans Samfällighetsförening med cirka 40 procents andel.



STÖRSTA HYRESGÄSTER

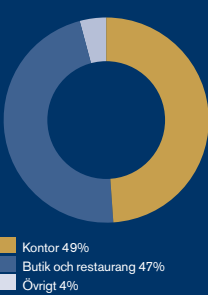
Kontor	Kvm
Alektum Group	6 100
Folksam	3 800
Advokatfirman Vinge	3 300
Iver	2 800
Grant Thornton	2 000

Butik & Restaurang	Kvm
Lidl	2 100
Stadium Outlet	1 900
KappAhl	1 900
Lager 157	1 800
Kicks	1 100

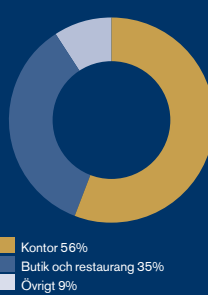
NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

	2025	2024
Nyuthyrning, kvm	18 600	9 900
Nyuthyrning årshyra, mnkr	72	47
Omförhandlade avtal, kvm	6 500	5 400
Omförhandlad årshyra, mnkr	43	33

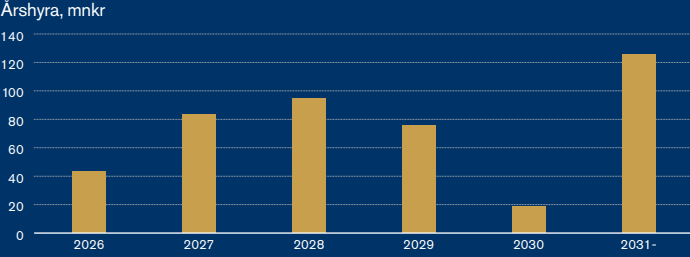
ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



FÖRFALLOSTRUKTUR



Utveckling av fastigheter

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla verksamheten och fastigheterna. Avdelningen för affärsutveckling identifierar och driver kommersiella projekt. Avdelningen för fastighetsutveckling genomför projekt i vårt fastighetsbestånd samt miljöerna omkring för att skapa levande och attraktiva marknadsplatser.



LOKALANPASSNINGAR UNDER ÅRET STOCKHOLM

I Stockholm har flera omfattande anpassningar genomförts. I Packarhuset 4 vid Normalmstorg har moderniseringen av cirka 9 800 kvm kontor färdigställt i samarbete med hyresgästen Danske Bank, med fokus på återbruk och modernisering av klimatinstallationer.

Utökningen av restaurang Misshumasshu i Birger Jarlspassagen har slutförts efter gott samarbete med Stadsbyggnadskontoret och krögarduon Adam & Albin. Kulturhistoriska värden har bevarats samtidigt som lokalerna fått nytt användningsområde.

I fastigheten Achilles 1 i Gamla stan har en förlängning med hyresgästen Prime möjliggjort modernisering och utbyte av äldre installationer. Parallellt sker omvandling av butikslokaler till restauranger i både Achilles och Medusa, vilket harmoniserar med Slussens färdigställande.

På Kungsgatan i Oxhuvudet 18 har lokalen för butikshyresgästen Ströms förädlats och utökats.

GÖTEBORG

I fastigheten Fyran har nya lokaler iordningställt för Activate, ett interaktivt spel- och aktivitetscenter som kombinerar fysisk aktivitet med digital teknik.

Nya lokaler har anpassats för Paradox Museum i fastigheten Femman, där verklighet och illusion möts i innovativa upplevelser.

I varuhuset NK Göteborg har ett antal mindre lokalanpassningar genomförts för både befintliga och nya butikshyresgäster.

Affärsutveckling

Affärsutveckling driver strategiska initiativ för bolagets tillväxt och konkurrenskraft genom marknadsanalys och affärsstrategier. Fokus ligger på nya möjligheter, produkter och samarbeten för ökad lönsamhet samt att möta samhällets och hyresgästernas förändrade behov.

I Nordstan pågår ett utvecklingsprojekt tillsammans med övriga fastighetsägare, där en tillbyggnad och ny entré från tågtrafiken skapas. Affärsutveckling bidrar till gestaltning, koncept och uthyrning för att skapa en attraktiv marknadsplats. Projektet omfattar cirka 8 000 kvm ombyggnad samt en tillbyggnad om cirka 700 kvm.

Under året har det kommersiella konceptet för Kvarteret Johanna i Göteborg utvecklats för att säkerställa en attraktiv mix av hyresgäster och skapa en destination som stärker stadens puls. Vårt coworkingkoncept Cecil etableras i kvarteret för att möta efterfrågan på flexibla arbetsmiljöer.

Digitalisering ses som ett strategiskt verktyg för långsiktigt värdeskapande. Modernisering av system och digitala lösningar effektiviserar driften och stärker erbjudandet till hyresgästerna, i linje med bolagets mål om kvalitet, hållbarhet och lönsam tillväxt.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling förvandlar idéer till lönsamma projekt som förklarar funktion, estetik och hållbarhet, med målet att skapa levande marknadsplatser och inspirerande arbetsmiljöer.

Genom innovation och samarbeten skapas flexibilitet för att möta framtidens krav, till exempel genom anpassningar för coworking, handel och restauranger. Vi bevarar byggnaders historiska karaktär

samtidigt som vi uppgraderar till dagens krav på tillgänglighet, teknik och hållbarhet.

Pågående projekt

I fastigheten Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Stora delar av bashuset har erhållit godkända slutbesiktningar och lokalanpassningar pågår inför inflyttning av nya hyresgäster under 2026 och 2027. Läs mer på sidorna 26–27.

I fastigheten Kåkenhusen 40 pågår en större ombyggnation av cirka 5 400 kvm kontor. Vid årsskiftet var 90 procent av ytorna redan uthyrda med planerad inflyttning i slutet av 2026.

För fastigheten Orgelpipan 7, belägen vid Centralstationen i Stockholm, vann en ny detaljplan laga kraft under 2024. I slutet av 2025 fattades ett investeringsbeslut om en påbyggnation av två våningsplan tillsammans med en tillbyggnad om totalt cirka 5 300 kvm kontor. Byggstart är planerad till 2027 med bedömt färdigställande runt årsskiftet 2028/2029.

Lokalanpassningar

Lokalanpassningar omfattar mindre justeringar till större ombyggnationer, med fokus på moderna och funktionella lokaler. Under de senaste fem åren har Hufvudstaden investerat i genomsnitt cirka 990 mnkr per år i projekt. 2025 var investeringarna cirka 1 160 mnkr (980), varav 75 procent i utvecklingsprojekt, 15 procent i lokalanpassningar och 10 procent i underhåll. Under året har cirka 70 lokalanpassningar genomförts, motsvarande 38 000 kvm.

STÖRRE UTVECKLINGSPROJEKT I SLUTET AV ÅRET

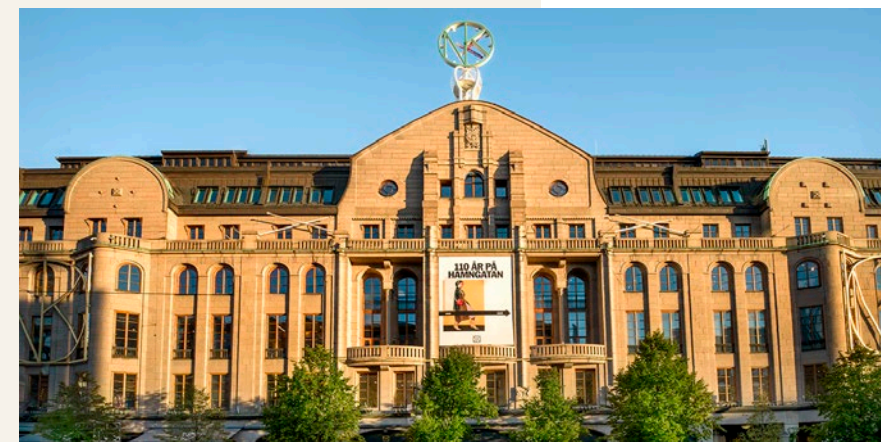
Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Kåkenhusen 40	Pågående	Kontor	5 400	–	190	2026
Stockholm	Orgelpipan 7	Pågående	Kontor	5 300	5 300	720	2029
Göteborg	Kvarteret Johanna ²⁾	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 300	10 100	2 800	2026

¹⁾ Total investering inklusive bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultatet samt kostnader för evakuering.

²⁾ Kvarteret Johanna är vår benämning på fastigheten Inom Vallgraven 12:10. Under 2025 har sammanläggning skett av fastigheterna Inom Vallgraven 12:10 och 12:11.

Effektiv kyla och värme med koldioxid som köldmedium

Under året har vi påbörjat övergången till nya effektiva kyl- och värmepumpar som använder koldioxid som köldmedium i NK-huset i Stockholm. Det är en strategisk investering som inte bara minskar våra utsläpp och uppfyller kommande miljökrav, utan även genererar kostnadsbesparingar över tid. Till skillnad från syntetiska köldmedier, så kallade F-gaser med mycket höga Global Warming Potential-värden (GWP), har koldioxid ett mycket lågt GWP-värde. Genom att byta till koldioxidbaserad teknik eliminerar vi i princip klimatpåverkan från köldmediet i NK-huset. Investeringen beräknas ge en sänkning av energianvändningen med cirka 15 procent.



Kvarteret Johanna – en ny destination för Göteborgs arbetsliv

Kvarteret Johanna är Hufvudstadens största projekt och ett långsiktigt tillskott i Göteborgs stadskärna. Genom om- och nybyggnation av cirka 31 300 kvm kommersiella lokaler utvecklas moderna kontorsmiljöer, kompletterade med handel, service och publika verksamheter. Här möts stadens kulturhistoria och samtida arkitektur i en unik helhet mitt i stadens puls.

Projektet genomförs med ambitionen att skapa tidlösa och framtidssäkrade kontor där kvalitet, flexibilitet och det centrala läget i Fredstan står i fokus. Utformningen präglas av ljusa, effektiva planlösningar och gemensamma ytor som bidrar till både trivsel och arbetslivskvalitet. En kvalitet som utmärker sig är taklandskapet med terrasser och en bohuslänskt inspirerad trädgård; en grön oas som erbjuder plats för möten, pauser och återhämtning med utsikt över Göteborg.

Långsiktighet har varit en prioritet i utvecklingen av Kvarteret Johanna. Byggnaderna är utformade för att kunna anpassas över tid, med flexibla planlösningar och tekniska system som möjliggör förändringar utan omfattande ombyggnationer. Det skapar goda förutsättningar

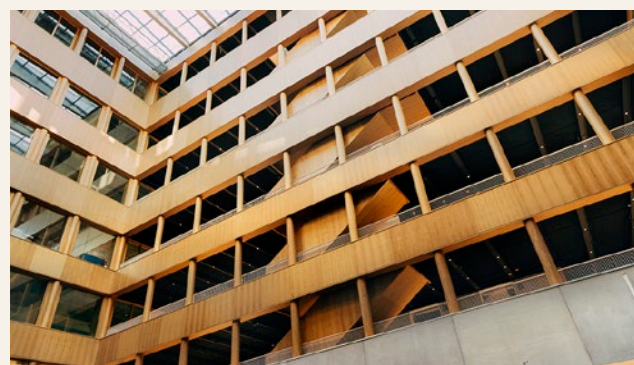
för ett resurseffektivt förvaltande, samtidigt som fastigheten kan utvecklas i takt med hyresgästernas behov och marknadens förändringar.

Intresset för Kvarteret Johanna har varit stort och uthyrningsarbetet framgångsrikt. Många företag har valt kvarteret för sitt nya kontor, lockade av kombinationen av centralt läge och hög kvalitet. Etableringen av Cecil Coworking bidrar till att skapa ett levande kvarter med dynamik och stadsliv. Kvarteret Johanna färdigställs successivt och inflyttning sker löpande under 2026–2027. När projektet står klart utgör det ett tydligt exempel på hur Hufvudstaden utvecklar moderna arbetsplatser i historiska stadsmiljöer med långsiktighet, kvalitet och attraktionskraft som gemensam nämnare.

”

– Det som slår en direkt är det gedigna bygget och alla fina smarta lösningar och materialval.

Peter Ljungsvik, VD Korab International, blivande hyresgäst i Kvarteret Johanna.



Övriga segment

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment. Huvudsegmentet är Fastighetsförvaltning och de andra är NK Retail och Övrig verksamhet. NK Retail bedriver detaljhandelsverksamhet i varuhusen NK Stockholm och NK Göteborg. Segmentet Övrig verksamhet omfattar Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden.

NK Retail

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 903,7 mnkr (915,7). Kostnaderna var -945,4 mnkr (-968,5). Bruttoresultatet för NK Retail uppgick till -41,7 mnkr (-52,8). Resultatet var fortsatt svagt och ett förändringsarbete pågår för att uppnå lönsamhet i verksamheten. Resultatet har även påverkats av utmanande marknadsförutsättningar. NK Retails försäljning varierar säsongsmässigt, med normalt ett svagare första kvartal och ett starkare fjärde kvartal.

Övrig verksamhet

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 148,5 mnkr (143,3). Kostnaderna var -167,4 mnkr (-171,5). Bruttoresultatet uppgick till -18,9 mnkr (-28,2). Cecil Coworking och Parkaden bidrog positivt till bruttoresultatet.

Mnkr	2025	2024
NK Retail		
Nettoomsättning	903,7	915,7
Kostnader	-945,4	-968,5
(varav koncerninterna hyror)	(-128,8)	(-114,8)
Bruttoresultat NK Retail	-41,7	-52,8
Övrig verksamhet		
Nettoomsättning	148,5	143,3
Kostnader	-167,4	-171,5
(varav koncerninterna hyror)	(-84,3)	(-83,6)
Bruttoresultat Övrig verksamhet	-18,9	-28,2



NK Retail

Detaljhandelsverksamheten NK Retail driver och utvecklar avdelningar och sortiment, främst inom mode, skönhet och accessoarer, på sammanlagt cirka 10 400 kvm i varuhusen NK Stockholm och NK Göteborg samt via e-handel.



NK Retail

Engagemang, förstklassig service och inspirerande multibrand-koncept är det som definierar NK Retail. Varumärkesportföljen består av noggrant utvalda internationella och svenska premium- och lyxvarumärken.

Förutsättningarna för verksamheten har varit utmanande under flera år. Försäljningen har påverkats av svag köpkraft hos konsumenterna och de senaste årens höga inflation har påverkat verksamhetens kostnader. För att uppnå lönsamhet pågår ett omfattande förändringsarbete. Exempelvis har en ny organisationsstruktur införts för att öka fokus på försäljning, kundupplevelser och sortimentsutveckling samt reducera administrativa kostnader.

I varuhuset i Stockholm lanserades det LVMH-ägda varumärket Rimowa, ett anrikt lyxvarumärke som NK blivit exklusiva med i Sverige. NK:s eget varumärke NK Collection förstärktes under året med lansering av fler produktlinjer. I varuhuset i Göteborg har avdelningen Manlig depå utvecklats med en egen doftsalong samt avdelningen Hugo Boss har byggts om för att stärka kunderbudandet.

NK Retail's verksamhet omfattar 30 avdelningar motsvarande cirka 20 procent av det totala antalet avdelningar i varuhusen. De största avdelningarna är NK Beauty och NK Man. Dessa avdelningar genererar ungefär hälften av den totala omsättningen och visade en ökning på 20 procent jämfört med föregående år. Utöver avdelningarna i varuhusen sker försäljning av NK Retail's sortiment även via NK e-handel. Sortimentet omfattar cirka 600 kända varumärken däribland, Bulgari, Caia Cosmetics, Chanel, Charlotte Tilbury, Dior, Khaite, Moncler, Rimowa, SKIMS, Tom Ford, Victoria Beckham och Zegna.

Avdelningen NK Fine Jewellery & Watches överläts till Nymans Ur den 1 oktober 2025.

I verksamheten arbetar 435 medarbetare, motsvarande cirka 300 heltidstjänster.

NK RETAIL

NK Stockholm	2025	2024
Försäljningsyta, kvm	6 411	6 944
Antal avdelningar	16	16
Försäljning inkl moms, mnkr	789	830

NK Göteborg	2025	2024
Försäljningsyta, kvm	3 973	4 308
Antal avdelningar	14	17
Försäljning inkl moms, mnkr	264	258

Totalt	2025	2024
Antal anställda	435	487

FÖRSÄLJNING PER KATEGORI



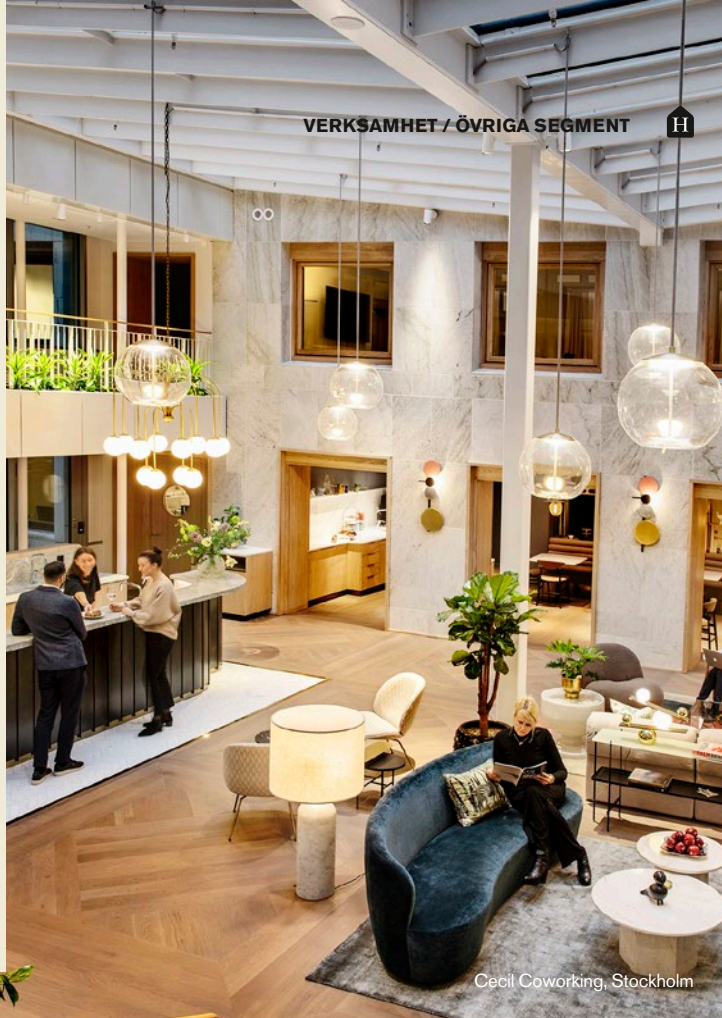
Mode 47%
Kosmetik 43%
Smycken och klockor 10%

FÖRSÄLJNING PER VARUHUS



Stockholm 75%
Göteborg 25%

Övrig verksamhet



Cecil Coworking

I ett av Stockholms mest attraktiva lägen är Hufvudstadens coworkingverksamhet etablerad. Anläggningen omfattar cirka 3 200 kvm och har kapacitet för omkring 300 medlemmar. Verksamheten erbjuder flexibla medlemskap med egna kontor i varierande storlekar, fasta skrivbordsplatser eller loungeplatser i öppna arbetsytor. Cirka 100 bolag har i dag sin hemvist här och den genomsnittliga beläggningen uppgick under 2025 till 98 procent.

Anläggningen är inspirerad av internationella boutiquehotell och präglas av en stilen och välkomnande miljö. Ljusgården som utgör verksamhetens naturliga samlingspunkt bidrar till en öppen och levande atmosfär.

Medlemskapet inkluderar bland annat inspirerande evenemang, varierande arbetsmiljöer, träningsmöjligheter samt en generös frukostbuffé. Därutöver erbjuds fullt utrustade konferenslokaler i olika storlekar, tillgängliga för såväl medlemmar som externa kunder. Kombinationen av centralt läge, genomtänkt design, hög servicenivå och ett engagerat medlemsnätverk skapar en unik miljö där idéer utvecklas, relationer byggs och företag ges förutsättningar att växa.

Under 2026 kommer Hufvudstaden öppna sin andra coworkinganläggning belägen i ett av Göteborgs mest centrala citylägen, i Kvarteret Johanna. Anläggningen kommer omfatta cirka 3 000 kvm och ha kapacitet för cirka 320 medlemmar.

Parkaden

Det helägda dotterbolaget Parkaden AB bedriver parkeringsverksamhet i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. NK Parkering i Hästskon 10 erbjuder 665 platser. I Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 erbjuds 435 platser. Antalet elbilar fortsätter att öka vilket leder till ett större behov av laddning i samband med parkering. NK Parkering är ett av de parkeringshus i Stockholm city som erbjuder flest laddplatser. Hälften av parkeringsplat-

serna är utrustade med laddpunkter. Under 2025 installerades ytterligare 4 snabbladdare, vilket innebär att NK Parkering nu har totalt 16 snabbladdare. Denna utbyggnad markerar fortsatta steg mot en mer hållbar framtid genom att främja minskade utsläpp och stödja övergången till eldrift. Satsningen bidrar till att skapa en modern och miljövänlig stadsmiljö där bekvämlighet förenas med ansvarstagande.

NK e-handel

NK e-handel har haft en positiv försäljningsutveckling under året. Fler varumärken har lanserats och ett ökat antal konsumenter väljer nk.se som inspirationskälla och köpkanal. Förbättrat resultat och starkt kundupplevelse har varit prioriterat där flera förändringar genomförts inom områden såsom navigation och tillgänglighet. Under året har e-handeln varit en

del av omnikanalslanseringar för LVMH-ägda Rimowa som lanserades exklusivt på NK. Kännedomen om nk.se ökar även utanför Stockholm och Göteborg, cirka 40 procent av försäljningen skedde till övriga delar av Sverige. Syftet med e-handeln är att inspirera och driva trafik som konverteras till försäljning både i varuhusen och på nk.se.



Hållbarhet

Ansvarsfulla affärer och ett långsiktigt arbete för att minska vår klimatpåverkan stärker över tid attraktiviteten för Hufvudstadens fastigheter. På så sätt bidrar vi till städernas utveckling och tillgodoser morgondagens behov.



Hållbarhet som värdeskapare

Hållbarhet är en integrerad del i Hufvudstadens strategiska riktning och en bidragande faktor till långsiktigt värdeskapande. Genom att kombinera långsiktigt ägande med ansvar för miljö och samhälle stärker vi konkurrenskraften. Investeringar i klimatåtgärder, klimatanpassningar, energieffektivitet och sociala initiativ gör våra fastigheter mer attraktiva för hyresgäster och investerare, samtidigt som det ökar värdet på fastigheterna. Detta skapar dessutom förutsättningar för att våra kunder ska bli branschens nöjdaste.

Klimat och människor i fokus

Hur vi hanterar klimatiförändringar är en strategiskt avgörande faktor för att säkerställa attraktivitet och relevans i kunderbjudandet. För att bidra till att begränsa framtida klimatiförändringar fokuserar vi på att reducera vårt klimatavtryck. Fokus är energieffektiviseringar och mer cirkulära flöden i användning av resurser. De investeringar vi gör i energieffektiviseringsåtgärder ska bidra till att nå våra uppsatta mål och möta våra intressenters höjda krav på hållbarhet samt bidra till ökad avkastning. Genom olika satsningar, såsom att behålla befintliga planlösningar, återbruk av byggmaterial och installation av solceller och smarta styrsystem, sänker vi både energianvändning, utsläpp och kostnader. Sedan 2019 har vi minskat vår energianvändning med 25 procent och våra klimatpåverkande utsläpp i scope 1 och 2 med 49 procent.

Som kommersiell fastighetsägare är vi med och skapar förutsättningar för stadens liv och företagens tillväxt. Våra fastigheter och marknadsplatser är områden där tusentals personer vistas varje dag.

Vi arbetar aktivt för att skapa trygga, tillgängliga och inspirerande miljöer där företag kan växa och människor mötas. Genom nära dialog med hyresgäster och samarbeten med lokala aktörer bidrar vi till social hållbarhet och att stärka relationerna med våra kunder.

Grön finansiering

Hufvudstaden har ett ramverk för grön finansiering i syfte att finansiera energieffektiva fastigheter och investeringar inom klimatomställning och hållbarhet. Den gröna finansieringen motsvarar 81 procent av upplåningen. Målet är att successivt öka andelen grön finansiering genom fortsatt fokus på åtgärder för att minska energianvändningen och klimatpåverkande utsläpp.

Gröna hyresavtal

Våra hyresgäster arbetar aktivt med att minska sin klimatpåverkan. De ställer krav på oss som leverantör att bistå i deras arbete genom exempelvis minskad eller effektivare energianvändning och ökad avfallssortering. För att vara relevanta för våra kunder erbjuder vi gröna hyresavtal. Vid årets slut omfattades 48 procent av total uthyrbar kontorsyta av gröna hyresavtal. Målet är att alla nytecknade hyresavtal för kontor och butik ska vara gröna hyresavtal eller motsvarande.

En utförlig beskrivning av Hufvudstadens hållbarhetsarbete finns i hållbarhetsrapporten på sidorna 95 – 111.



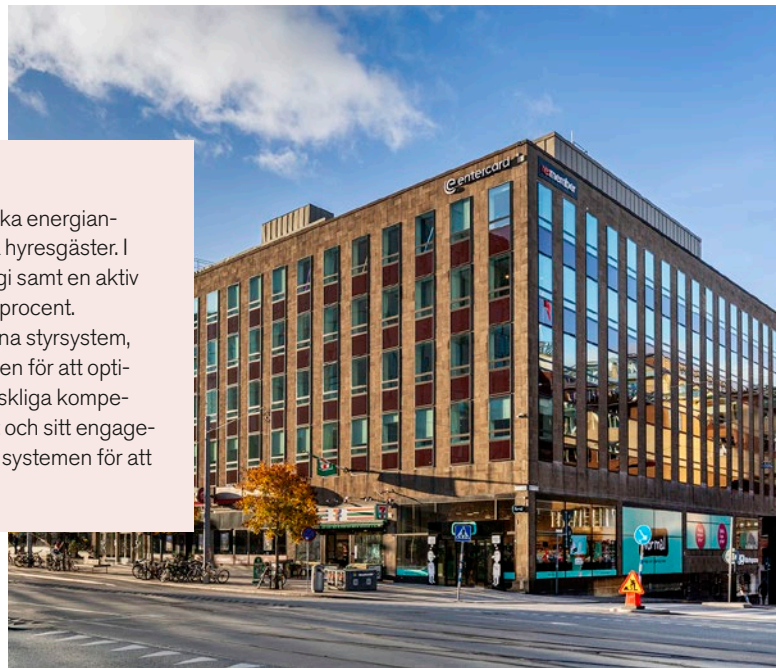
Samarbeten för attraktiva mötesplatser

Under 2025 har vi tagit flera steg för att stärka stadsmiljöerna kring våra fastigheter och utveckla trygga och attraktiva områden. I Stockholm utvecklar vi tillsammans med Stockholms stad två av Bibliotekstans tvärgator, Jakobsbergsgatan och Mäster Samuelsgatan, för att göra dem mer tillgängliga och attraktiva för gående. Arbetet beräknas vara klart hösten 2026. I Göteborg medverkar vi, genom Nordstans samlighetsförening, i en större om- och tillbyggnad i norra Nordstan. Projektet, som väntas färdigställas i slutet av 2026, ska bidra till en mer levande och tillgänglig stadsdel.

Samspel mellan teknik och kompetens

Hufvudstaden arbetar kontinuerligt med driftoptimering för att minska energianvändningen och samtidigt skapa ett optimalt inomhusklimat för våra hyresgäster. I Orgelpipan 7 har vi genom mindre investeringar, justerad driftstrategi samt en aktiv driftorganisation lyckats minska energianvändningen med cirka 30 procent.

Ny teknik är en avgörande faktor för att nå dessa resultat. Moderna styrsystem, avancerad dataanalys och energieffektiva lösningar ger oss verktygen för att optimera driften. Tekniken är dock bara en del av framgången, den mänskliga kompetensen är minst lika viktig. Våra medarbetare har med sin erfarenhet och sitt engagemang tolkat data, identifierat förbättringsmöjligheter och aktivt styrt systemen för att nå bästa möjliga resultat.



Framtidssäkra genom klimatanpassningar

Klimatiförändringar innebär ökade risker för extremväder såsom skyfall och värmeböljor. Det är inte längre en framtidsfråga utan en realitet som påverkar både samhällen och fastigheters värden. För Hufvudstaden medför det ett tydligt ansvar att skydda våra fastigheter och våra hyresgäster.

Målet är att våra fastigheter ska framtidssäkras för klimatiförändringar. Riskanalyser och byggnadsspecifika anpassningar säkerställer att våra fastigheter har förutsättningar att vara motståndskraftiga även under extremväder.

Förebyggande åtgärder som vidtagits är exempelvis förbättrad vattenavledning, förstärkta tak- och fasadlösningar samt beredskapsövningar.

Extremväder drabbar sällan enskilda fastigheter isolerat utan påverkar hela kvarter och stadsdelar. Därför är klimatanpassning inte bara en fråga för enskilda aktörer, det är ett gemensamt ansvar. Vi samverkar med kommuner, branschorganisationer och närliggande fastighetsägare för att utveckla lösningar som fungerar i större skala. Effektiv dagvattenhantering och översvämningsskydd är ett exempel där samordning mellan flera fastighetsägare och offentliga aktörer krävs.



Medarbetare

Engagerade och kompetenta medarbetare som mår bra är nyckeln till Hufvudstadens starka företagskultur. Vi vill attrahera, utveckla och behålla medarbetare som med hög kompetens, servicekänsla och kundfokus tillsammans bidrar till företagets fortsatta utveckling.



”

På Hufvudstaden präglas vår kultur av långsiktighet, ansvarstagande och respekt för människor och platser, med en tydlig stolthet i det vi gör. Det är genom engagerade medarbetare och gemensamma värderingar som vi skapar kvalitet över tid.

Ulrika Frisk, HR Chef Hufvudstaden

”

Jag jobbar med fastigheter i Göteborgs bästa lägen, men det är företagskulturen och kollegorna som gör att jag trivs. Vi bryr oss om husen och tar hand om dem med stolthet, både nu och på lång sikt.

Andreas Pålsson, fastighetstekniker, Hufvudstaden Göteborg



Tillsammans skapar vi framgång

Hufvudstadens medarbetare utgör grunden för bolagets kultur, kvalitet och långsiktiga utveckling. Medarbetarnas engagemang, kompetens och kundfokus är avgörande för att företaget ska fortsätta utvecklas i takt med omvärldens krav. Vår ambition är att attrahera, utveckla och behålla medarbetare som med sin kompetens, servicekänsla och kundfokus bidrar till företagets fortsatta framgång.

Värderingsstyrd företagskultur

Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som utvecklar och behåller sina medarbetare. Målet är att ha branschens mest kompetenta och professionella medarbetare. För att möjliggöra detta arbetar bolaget med strukturerade utvecklingsinsatser, tydliga förväntningar och en arbetsmiljö där medarbetare ges förutsättningar att bidra med sin kompetens och engagemang. På så sätt bygger vi en organisation där medarbetarna känner stolthet över sitt arbete och aktivt medverkar till företagets lönsamhet och tillväxt.

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör och utgör grunden för vår kultur. Verksamheten mäts och styrs utifrån dessa värderingar, bland annat genom årliga medarbetarundersökningar, NKI-undersökningar och medarbetarsamtal men också i det dagliga arbetet via feedback och möten.

Koncernen omfattar flera olika verksamheter, vilket innebär att formuleringen av värderingarna kan variera. Det som förenar oss är att kunden alltid står i centrum.

Långsiktig arbetsgivare

Vi vill vara en arbetsgivare som medarbetarna känner stolthet över. Årets medarbetarundersökningar visar återigen höga indexnivåer, där nästan alla värden ligger över branschsnittet. Ett nytt inslag i årets mätning är psykologisk trygghet med frågor om att kunna vara sig själv och uttrycka sina åsikter fritt. Även här uppnåddes höga värden.

Ledarskapet inom Hufvudstaden får höga betyg, vilket framgår av starka resultat för ledarstöd och tydlighet i förväntningar. Medarbetarna upplever ett klimat som uppmuntrar öppenhet och dialog. Våra chefer uppmuntrar till öppenhet för att dra nytta av flera perspektiv och kreativ kraft.

En del av våra rekryteringar sker internt, vilket stärker våra värderingar och bygger vidare på vårt varumärke. Vi tror att medarbetarnas kompetens, engagemang och stolthet är avgörande för att driva verksamheten framåt och skapa långsiktiga relationer.

Kompetenssatsning

Under året har vi satsat på att stärka medarbetarnas förhandlings teknik genom att erbjuda utbildning i ämnet. Målet har varit att skapa förutsättningar för framgångsrika förhandlingar där båda parter är nöjda och relationen stärks.

Utbildningar med fokus på AI har genomförts för att öka produktiviteten i organisationen. Under året har en ny lärplattform lanserats som stödjer professionell utveckling och kunskapsdelning. Plattformen är skräddarsydd för Hufvudstaden och samlar utbildningar, guider och praktiska lathundar på ett ställe, allt från uppförandekod till vardagstips. Den är en central del i vårt arbete för en hållbar arbetsmiljö och ger goda möjligheter till kompetensutveckling.

För tredje året i rad genomfördes en hållbarhetsmånad med inspirerande föreläsningar och praktiska tips för att främja hållbara val, både på arbetsplatsen och i hemmet. Ett uppskattat inslag i år var platsbesök i våra fastigheter, vilket stärkte engagemanget för arbetet med att uppnå våra hållbarhetsmål.

Hållbara medarbetare

Vi värnar om medarbetarnas hälsa. Under året har seniora medarbetare erbjudits hälsoundersökningar med uppföljande insatser vid behov. Vi fortsätter att främja välmående genom friskvårdsbidrag och möjligheter till olika träningsformer. Vårt mål är att bibehålla låg sjukfrånvaro genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete, bland annat via Arbetsmiljökommittén och regelbundna arbetsmiljöronder.

Förebyggande krisarbete och operativt stöd

Krisförebyggande arbete har fortsatt vara en prioritet, med särskilt fokus på höjd beredskap. Dessa frågor är komplexa men avgörande för att stärka vår krisorganisation.

Vi har även tagit fram en ny HR-policy och kompletterande riktlinjer som konkretiserar policyn och ger praktiska instruktioner för hantering av HR-frågor i vardagen. Syftet är att skapa trygghet, säkerställa regelefterlevnad och främja en rättvis och inkluderande kultur.

ANSTÄLLDA



ANSTÄLLNINGSTID



Finansiella rapporter



Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	37
Finansiering	40
Risker och riskhantering	42

Koncernens räkningar

Resultat	44
Finansiell ställning	46
Förändringar i eget kapital	48
Kassaflöden	50

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	52
Balansräkning	52
Förändringar i eget kapital	53
Kassaflödesanalys	53

Noter

Allmän information och redovisningsprinciper	54
Intäkter och kostnader	55
Medarbetare	57
Skatt	60
Tillgångar	61
Finansiering och kapitalstruktur	65
Operativa skulder	69
Koncernstruktur	70
Övrigt	70

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025 för koncernen och moderbolaget. Hufvudstadens aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. L E Lundberg-företagen AB, organisationsnummer 556056-8817, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Affärsidé

Hufvudstadens affärsidé är att i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska ekonomin påverkades av osäkerhet och lågkonjunktur under det första halvåret 2025. Riksbanken sänkte styrräntan från 2,50 till 1,75 procent och under det andra halvåret stabiliserades ekonomin. Inflationen avtog och vid årets slut var den cirka 2 procent enligt KPIF. Hushållen var återhållsamma men stämmningsläget förbättrades något under hösten. Arbetsmarknaden var svag och arbetslösheten steg till knappt 9 procent. BNP-tillväxten var närmare 2 procent. I Ukraina fortsatte Rysslands anfallskrig och i Mellanöstern kom Israel och Hamas överens om en första fas i en fredsplan. USA lade om handels- och säkerhetspolitiken, vilket resulterade i höjda importtullar och minskat fokus på Europa.

Kontorshyresmarknaden var stabil i Stockholm CBD men uthyrningsprocesserna tog fortsatt längre tid även om hyresgästerna blev mer beslutsammiga framåt sommaren. Marknadshyrorna var mellan 7 000–10 100 kr per kvm vid årets slut. I centrala Göteborg präglades marknaden av ett stort utbud från färdigställda projektfastigheter. Det hade en återhållande effekt på marknadshyrorna som var mellan 3 300–4 200 kr per kvm.

Under senare år har kontorsanvändningen förändrats. En effekt av detta är att efterfrågan ökat på moderna och flexibla kontor i centrala lägen. Denna trend gynnar Hufvudstadens centralt belägna fastigheter med attraktiva kontorslokaler. I Göteborg bekräftades detta med nya topphyresnivåer för de allra bästa kontoren i de mest attraktiva lägena.

Marknaden för coworkinganläggningar förbättrades och efterfrågan var störst på unika koncept med förstklassig service.

Lågkonjunktur och osäkerheter i omvärlden medförde att hushållen var försiktiga med konsumtionen. Sänkta räntor, skattesänkningar samt prognostiserade reala löneökningar resulterade i förbättrad framtidstro och optimism inom detaljhandeln. Sammantaget ökade intresset något för att etablera nya butiker i bra gatuplanslägen i centrala Stockholm och centrala Göteborg.

Inom NK intensifierades förändringsarbetet för varuhusen och e-handeln. Fokus var kostnadsbesparingar och uthyrning av vakanta ytor. En resultatförbättring noterades men resultatet var fortsatt svagt och förändringsarbetet kommer fortsätta under 2026. Marknadsförutsättningarna var utmanande för det helägda dotterbolaget NK Retail. För att uppnå lönsamhet genomfördes förändringar och

effektiviseringar inom både organisation och sortiment. I oktober överläts avdelningen NK Fine Jewellery & Watches till Nymans Ur.

I det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna erhöles godkända slutbesiktningar för stora delar av bashuset. Flera nyuthyrningar gjordes och vid utgången av året var cirka 75 procent av ytorna uthyrda med inflyttning under 2026 och 2027. För fastigheten Orgelpipan 7 fattades ett investeringsbeslut om en påbyggnation tillsammans med en tillbyggnad om totalt cirka 5 300 kvm kontor. Projektet kommer tillskapa mycket attraktiva kontorsytor. Förberedande arbeten pågår och byggstart är planerad till 2027. I fastigheten Kåkenhusen 40 genomförs en större ombyggnation av cirka 5 400 kvm kontor. Hyresavtal tecknades för cirka 90 procent av ytorna med inflyttning i slutet av 2026.

Hufvudstaden tog ytterligare steg inom det långsiktiga hållbarhetsarbetet där fokus är att spara resurser, reducera risker och stärka affären över tid. Genom tekniska investeringar, optimerad drift och daglig uppföljning är målsättningen att energianvändningen ska minska. I nära samarbete med kunderna strävar vi efter att öka andelen återbruk i våra projekt. Ambitionen är också att utforma lokalerna med flexibla planlösningar för att minska ombyggnadsbehovet.

Resultatet från den löpande verksamheten ökade med 5 procent till 978 mnkr. Fastighetsbeståndet värderades till 48,1 mdkr. För att stärka aktieägarvärdet genomfördes återköp av 8 miljoner egna aktier. Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt mycket solid och nettobelåningsgraden var 24,5 procent, soliditeten 56 procent och räntetäckningsgraden 4,5 gånger.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 28 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 286 000 kvm i Stockholm och 105 000 kvm i Göteborg, totalt cirka 391 000 kvm (390 800).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2025 var 8,6 procent (7,1) och ytvakansgraden var 13,2 procent (11,1). Exklusive pågående utvecklingsprojekt var hyresvakansgraden 5,1 procent (5,0). I Stockholm var hyresvakansgraden 6,3 procent och i Göteborg 18,5 procent, exklusive pågående projekt 4,6 procent respektive 7,7 procent.

Under året har 40 800 kvm (25 300) nykontrakterats. Omförhandlingar av kontorslokaler har utvecklats positivt medan omförhandlingar av butikslokaler har resulterat i lägre hyror. Totalt har 45 000 kvm (52 000) omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 375 mnkr (390). I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 3 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2025.

Fastighetsvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2025. För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag. De externa värderingar som genomförts vid årsskiftet motsvarar 39 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 33 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2025 bedömts till 48,1 mdkr (47,1). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -173,9 mnkr (-602,6), vilket beror på ökade utgifter i utvecklingsprojekt och effekten av något lägre hyror för butiker.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto.

I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 14.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr per kvm	980 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	490 mnkr
Hyesvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 990 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 31 december 2025.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde till 36,8 mdkr eller 189 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde var 34,6 mdkr eller 178 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Återköp av aktier

Vid årsstämman 2025 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva egna aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade akter. I augusti fattade styrelsen beslut om att utnyttja bemyndigandet då aktien handlades till en substansrabatt om cirka 30 procent, motsvarande en implicit rabatt på fastigheterna om cirka 25 procent. Genom att förvärva egna aktier till en nivå under det långsiktiga substansvärdet skapades ett direkt och mätbart värdepåslag för aktieägarna. Återköpet innebär att värden som finns i bolagets tillgångar koncentreras till ett färre antal utestående aktier, vilket gynnar aktieägarna över tid. Under perioden augusti till november 2025 återköptes 8 000 000 A-aktier för 1 018 mnkr till en genomsnittlig kurs på 127,22 kronor per aktie. Återköpet motsvarade 3,9 procent av samtliga emitterade aktier och vid utgången av året ägde Hufvudstaden totalt 16 965 000 A-aktier, motsvarande 8,0 procent av samtliga emitterade aktier. Den genomsnittliga kursen för samtliga återköpta aktier uppgår till 97,53 kronor per aktie. Jämfört med det långsiktiga substansvärdet, som vid årsskiftet uppgick till 189 kronor per aktie, motsvarar det en rabatt om cirka 48 procent.

Känslighetsanalys resultat

I nedanstående tabell redovisas resultateffekterna före skatt, exklusive värdeförändringar, på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer. Ökning respektive minskning av hyresnivå, vakansgrad, underhålls- och driftkostnader, avskrivningar, fastighetsskatt samt räntenivå visar de resultateffekter som hade uppstått beräknat på aktuell information vid räkenskapsårets utgång.

Redovisade resultateffekter ska endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder ledningen skulle kunna vidta.

Känslighetsanalys, resultat

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/- 39
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	-/+ 25
Driftkostnader och underhåll	10 procent	-/+ 19
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	-/+ 25
Räntenivå	1 procentenhet	-/+ 23

¹⁾ Beräknad ytvakans med 6 500 kr per kvm.

²⁾ Med beaktande av att del av kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.

Hållbarhet

Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Fokus för vårt hållbarhetsarbete är att minska klimatpåverkan och säkerställa ansvarsfulla affärer.

Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport finns intagen i denna årsredovisning på sidorna 5, 11, 32–35, 42–43 samt 95–107.

Medarbetare

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetar-engagemang med en tydlig och väl förankrad värderingsgrund. Våra kärnvärden är: kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värderingarna präglar medarbetarnas agerande och är ett värdefullt verktyg i det dagliga arbetet. De är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande.

I koncernen uppgår antalet anställda omräknat till heltidsanställda på årsbasis till 483 medarbetare (494) och samtliga anställda omfattas av kollektivavtal, såväl tjänstemän som kollektivanställda. Mer information om medarbetare finns på sidorna 34–35 samt 104–105.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2023 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2023. Dessa har följts under 2025 och fullständiga riktlinjer redovisas i not 8.

Aktiemarknadsinformation

All informationsgivning styrs av bolagets informationspolicy. Årsredovisning och delårsrapporter publiceras på svenska och engelska och distribueras till aktieägare och andra som anmält intresse.

Rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på hufvudstaden.se där även anmälan om prenumeration och beställning av information kan göras.

Bolagsstyrningsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen och framgår av sidorna 84–87.

Framtiden

Hufvudstadens välunderhållna fastigheter är belägna i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. Bolaget har en mycket stark finansiell ställning vilket skapar goda förutsättningar att både ta vara på möjligheter och möta utmaningar i en föränderlig omvärld. Vi är långsiktiga men har vilja och förmåga att anpassa oss, fatta beslut och genomföra förändringar när förutsättningarna kräver det. Medarbetarna har ett stort engagemang och arbetar i nära samverkan med kunderna för att bygga vidare på långsiktiga relationer.

Vi ska utveckla våra starka marknadsplatser för att fortsätta attrahera en bra blandning av aktörer. I kvarteret Johanna har godkända slutbesiktningar erhållits för stora delar av bashuset. Projektet kommer successivt stärka kassaflödet från 2027. Fastigheten Orgelpipan 7 kommer genomgå en på- och tillbyggnation om cirka 5 300 kvm attraktiva kontor. Förberedande arbeten pågår och byggstart är planerad till 2027.

Kontorsanvändningen har förändrats under senare år vilket medfört att efterfrågan ökat på moderna och flexibla kontor i centrala lägen. Denna trend gynnar Hufvudstaden och en av våra främsta prioriteringar framöver är att öka uthyrningsgraden i fastigheterna.

Marknaden för coworkinganläggningar förbättrades under 2025. Efterfrågan var störst på unika koncept med förstklassig service, något som vår nya Cecil Coworking i Kvarteret Johanna kommer erbjuda. Anläggningen planeras öppna under hösten 2026. Sänkta räntor, skattesänkningar samt prognostiserade reala löneökningar gör att förutsättningarna för detaljhandeln ser bättre ut inför 2026. Det ska vi dra fördel av genom ökad försäljning och högre hyresintäkter från våra attraktiva marknadsplatser.

För NK-varuhusen och NK e-handel ska lönsamheten öka genom god kostnadskontroll och stärkt uthyrningsarbete. I dotterbolaget NK Retail kommer förändringsarbetet att fortgå för att öka försäljningen och skapa lönsamhet.

Al leder till nya möjligheter för fastighetsbranschen. Vi kommer fortsätta arbeta aktivt med att utforska och implementera AI-lösningar för att optimera energianvändningen, effektivisera processer, förbättra kundupplevelsen och skapa hållbara stadsmiljöer.

Vår långsiktiga strategi ligger fast – att äga, förvalta och utveckla de bästa fastigheterna i centrala Stockholm och Göteborg med en låg riskprofil i bolaget. Det är en affärsmodell som fungerar väl över tid och som kommer fortsätta att skapa värde för både kunder och aktieägare.

Utdelning och vinstdisposition

Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Hufvudstadens årsstämma den 19 mars 2026. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,80) motsvarande totalt 563,5 mnkr. Utdelningen motsvarar 58 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 71.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på hufvudstaden.se samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Det kan även erhållas från bolaget på begäran.

Finansiering

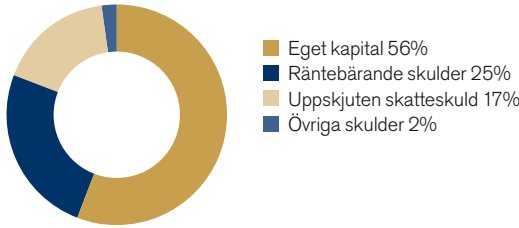
Hufvudstaden arbetar strategiskt och långsiktigt för att säkerställa en stabil och hållbar finansiering. Kapitalstrukturen är utformad med ett tydligt fokus på begränsad riskexponering där fördelningen mellan eget kapital och extern finansiering optimeras utifrån bolagets långsiktiga mål, marknadsförutsättningar och kreditprofil. Finansieringsbehovet tillgodoses genom lån och kreditfaciliteter från ledande nordiska banker samt kapitalmarknaden. Genom en proaktiv skuldförvaltning och långsiktiga relationer med finansiella motparter skapas goda förutsättningar för att äga, förvalta och utveckla bolagets fastigheter och marknadsplatser.

Finanspolicy

Bolagets finansieringsstrategi utgår från en av styrelsen fastställd finanspolicy, som utgör ett ramverk för koncernens finansiella styrning. Policyn säkerställer att finansiering sker med fokus på hög kostnadseffektivitet och inom definierade riskparametrar. Den innehåller tydliga riktlinjer för ansvarsfördelning, mandat och behörigheter inom finansiering och skuldförvaltning. All extern finansiering hanteras centralt av moderbolaget där finansfunktionen arbetar enligt formaliserade processer, etablerade systemstöd och en tydlig operativ struktur. Detta möjliggör en hög grad av intern kontroll och effektiv uppföljning.

Kapitalstruktur

Hufvudstaden eftersträvar en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategiska målsättningar och samtidigt begränsar finansiella risker. Skuldportföljen är sammansatt av flera finansieringsformer med spridning av kredit- och ränteförfall, vilket ger flexibilitet och motståndskraft vid marknadsförändringar.



Räntebärande skulder

Koncernens totala upplåning uppgick till 11 350 mnkr (9 800). Av detta utgjorde obligationer 9 250 mnkr (8 200), företagscertifikat 600 mnkr (100) och banklån 1 500 mnkr (1 500). Outnyttjade lånelöften uppgick till 5 000 mnkr (5 500).

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2025

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
Banklån och lånelöften	6 500	5 000
MTN-program	12 000	2 750
Certifikatsprogram	3 000	2 400

Ränteriskhantering och derivat

För att hantera ränterisker och reducera volatilitet i räntekostnader är en betydande del av upplåningen räntebunden över olika löptider. Vid årsskiftet uppgick långfristig upplåning med fast ränta till 5 450 mnkr (6 100). Räntederivat i form av swappar har tecknats för att uppnå önskad räntebindning, där underliggande krediter om 2 300 mnkr (1 000) är säkrade. Marknadsvärdet för derivaten uppgick till -12,4 mnkr (-10,8), vilket förklaras av generella nedgångar av marknadsräntorna.

Grön finansiering

Hufvudstaden har etablerat ett ramverk för grön finansiering som möjliggör investeringar i energieffektiva fastigheter och hållbarhetsinitiativ. Ramverket är utformat i linje med internationella principer för gröna finansiella instrument och beaktar delar av EU:s taxonomikriterier för förebyggande av klimatförändringar. En oberoende granskning av S&P Global Ratings har resulterat i betyget Medium Green. Vid utgången av 2025 uppgick den gröna finansieringen till 9 250 mnkr (7 200), motsvarande 81 procent (73) av den totala upplåningen. Av detta utgjorde obligationer 7 750 mnkr (5 700) och banklån 1 500 mnkr (1 500). Bolaget har som ambition att successivt öka andelen grön finansiering.

Finansiella nyckeltal	2025	2024
Genomsnittlig räntebindningstid	2,2 år	2,2 år
Genomsnittlig kapitalbindningstid	2,4 år	2,2 år
Genomsnittlig effektiv ränta	2,8 %	2,8 %
inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften	2,9 %	2,9 %
Räntebärande nettoskuld	10 778 mnkr	9 327 mnkr
Leasingskuld enligt IFRS 16	1 028 mnkr	736 mnkr
Total nettoskuld	11 805 mnkr	10 063 mnkr
Nettobelåningsgrad	24,5 %	21,4 %
Soliditet	56 %	59%
Räntetäckningsgrad	4,5 ggr	4,5 ggr

Finansiella risker – hantering och exponering

Hufvudstaden arbetar aktivt med att identifiera, analysera och hantera finansiella risker. Vår finansiella riskhantering är integrerad i den dagliga verksamheten och utgår från bolagets finanspolicy. För ytterligare information hänvisas till sidan 43 samt not 21.



Rännilen 19

Räntebindningsstruktur, 31 december 2025

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
2026	3 600	2,3 ¹⁾	32
2027	1 350	2,5	12
2028	1 500	3,3	13
2029	3 100	3,3	27
2030	1 800	3,4	16
Totalt	11 350	2,9 ²⁾	100

¹⁾ Inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 2,8 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2025

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Summa	Outnyttjade lånelöften
2026	–	3 100	3 100	1 000
2027	1 000	1 350	2 350	2 000
2028	500	1 500	2 000	1 500
2029	–	2 100	2 100	500
2030	–	1 800	1 800	–
Totalt	1 500	9 850	11 350	5 000

Risker och riskhantering

Vår verksamhet är främst inriktad på förvaltning och utveckling av fastigheter i attraktiva lägen på den svenska marknaden. Vi påverkas därmed av utvecklingen i Sverige, särskilt i Stockholm och Göteborg. Interna och externa faktorer behöver beaktas och hanteras.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av vår affärsstrategi och omfattar identifiering, bedömning och hantering av risker. Övervakning och analys av finansiella och operativa risker begränsar potentiella negativa effekter.

Prioriterade områden inkluderar fastighetsvärde, finansiering, uthyrning, projektverksamhet samt hållbarhet. Riskerna beskrivs utifrån sannolikhet för att risken inträffar samt dess grad av påverkan på verksamheten.

Riskområde	Beskrivning	Hantering	S	P
Operativa risker				
Cybersäkerhet	Digitalisering ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier. Konsekvenser är exempelvis förstörd och förlorad data, läckt konfidentiell information eller ekonomisk skada.	Infrastruktur och datamiljö fokuserad på säkerhet och funktionalitet. Sårbarhetstester, förbättringsarbete samt ökat säkerhetsmedvetande. Riskbaserad spridning mellan molntjänster och lokalt driftade tjänster med omfattande backuprutiner.	■	■
Fastighets-kostnader	Fastighetskostnader består till stor del av taxebundna kostnader och påverkas av säsongsvariationer. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, underhåll och administration.	Driftoptimering och energieffektivisering prioriteras. El säkras för volym och pris vilket minskar effekten av prisförändringar. Kontroller, besiktningar och underhållsplanering genomförs i förebyggande syfte. En stor del av kostnaderna för el, värme och fastighetsskatt vidarefaktureras till hyresgästerna.	■	■
Fastighetsvärde	Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, med värdeförändringar över resultaträkningen. Fastighetsvärdet kan påverkas av fastigheternas geografiska läge, standard, typ och liknande. Verkligt värde påverkas av en rad faktorer som direktavkastningskrav, hyresnivå, vakansgrad och fastighetskostnader.	Hufvudstaden har inriktat sitt fastighetsbestånd till de mest attraktiva kommersiella lägena i Sveriges största städer, Stockholm och Göteborg, något som över tid bedöms begränsa risken. Utvecklingen på delmarknaderna följs upp regelbundet internt och i samarbete med externa specialister. Investeringar görs för att anpassa och utveckla beståndet för att tillgodose näringslivets och samhällets föränderliga krav.	■	■
Hyresintäkter	Minskade hyresintäkter kan uppstå både till följd av sjunkande marknadshyror och ökad vakansgrad. Detta leder till försämrat resultat och kassaflöde, vilket även påverkar fastighetsvärdena negativt.	Fastighetsbeståndet är koncentrerat till de mest centrala lägena i Stockholm och Göteborg. Hyresavtal med längre löptider är bundna till konsumentprisindex och inkluderar ofta minimiindexering. Företaget arbetar kontinuerligt med omvärldsbevakning och riskbedömningar innan hyresavtal tecknas. En nära dialog och regelbundna NKI-undersökningar genomförs för att förstå hyresgästernas behov och nöjdhet vilket minskar risken för avflytt.	■	■
Medarbetare	Engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Det är därför viktigt att behålla och utveckla befintlig personal samt rekrytera nya medarbetare.	Värderingsstyd arbetsmiljö som inspirerar och engagerar. Medarbetarna arbetar utifrån individuellt anpassade handlingsplaner och målsättningar. Centralt belägna och moderna arbetsplatser, kompetensutveckling samt en inkluderande och stimulerande företagskultur.	■	■
Skatter	Förändring i skattelagstiftning kan få effekt på verksamheten och påverka resultatet. Brister i efterlevnaden kan innebära påföljder.	Processer och god kontrollmiljö tillsammans med kompetenta medarbetare och externa experter minimerar risken för brister i efterlevnad. Utveckling inom lagstiftningen följs med proaktivt agerande vid behov.	■	■
Utveckling av fastigheter	Utvecklingsprojekt innebär risker, i samtliga faser, som ökar i mer komplexa projekt. Riskerna är främst ekonomiska, tekniska och tidsmässiga. Felaktiga bedömningar kan resultera i höga kostnader och stora vakanser.	Projektet drivs av egna projektledare som upphandlar och styr genomförandet tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. Uppföljning av pågående projekt sker kontinuerligt med rapportering till ledning och styrelse. Större investeringar beslutas av styrelsen.	■	■

S Sannolikhet

P Påverkan

■ Låg

■ Medel

■ Hög

Riskområde	Beskrivning	Hantering	S	P
Omvärldsrisker				
Konjunktur	Konjunkturedgång med ökad arbetslöshet och sämre lönsamhet för företag kan leda till minskad efterfrågan.	Längre hyresavtal begränsar risken för hyrestapp. Omvärldsbevakning och riskbedömningar innan hyresavtal tecknas. Diversifierat sortiment inom detaljhandelsverksamheten i NK Retail ökar motståndskraften.	■	■
Kriser	Händelser utanför Hufvudstadens kontroll som allvarligt påverkar verksamheten, exempelvis sjukdomar, geopolitik, ekonomi och energi. Kriser kan få lokala, nationella och globala effekter.	Fullvärdesförsäkrade fastigheter minimerar risken för stora ekonomiska konsekvenser. Krisplan, övningar, omvärldsbevakning, geografisk koncentration och långsiktighet skapar förutsättningar för att snabbt kunna hantera och ställa om i syfte att bemöta uppkomna händelser.	■	■
Regel-efterlevnad	Bristande efterlevnad av lagar och regler kan leda till ekonomiska påföljder samt skada anseendet hos hyresgäster, investerare och andra intressenter.	Omvärldsbevakning identifierar förändringar i lagar och regler. Utbildning säkerställer rätt kompetens. Medarbetare och externa experter samverkar för att hantera komplexa frågor.	■	■

Finansiella risker				
Fastighetsvärdering	Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden. Fastighetsvärdering påverkas av ekonomisk indata, bedömningar och antaganden baserade på marknadsinformation.	Kvalitetssäkring genom externa värderingar från oberoende värderingsföretag. Omvärldsbevakning, avstämning med specialister och robusta processer.	■	■
Finansiering	Finansieringssvårigheter kan påverka den löpande verksamheten samt leda till att investeringar eller refinansiering av lån inte kan genomföras.	Flera olika finansieringskällor och outnyttjade lånelöften. Analys av kreditmarknaderna för proaktivt agerande. Varierande förfallotidpunkter för att minska risken.	■	■
Kredit	Risken att motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden.	Finanspolicy styr kreditriskexponeringen. Kreditbedömning och -bevakning av kunder. Säkerheter och garantier för att minska risken ytterligare.	■	■
Ränteläge	Förändringar i marknadsräntor påverkar finansieringskostnader och kassaflöde. Stigande räntor kan resultera i högre avkastningskrav och lägre fastighetsvärden.	Ränterisken reduceras genom en blandning av fast och rörlig ränta samt diversifierade löptider. Ränteswappar för att säkra räntekostnader och minska exponeringen mot ränteförändringar. Prognoser av ränteutvecklingen för att anpassa strategin.	■	■
Valuta	Förändringar i valutakurser påverkar resultat och kassaflöde.	Varuinköp inom NK Retail sker delvis i utländsk valuta, huvudsakligen euro. Kurssäkring med valutaterminer begränsar risken.	■	■

Hållbarhetsrisker				
Hälsa och säkerhet	Brister i hälsa och säkerhet kan orsaka ohälsa och skador samt medföra operativa, etiska och affärsmässiga risker för verksamheten.	Systematiskt arbetsmiljöarbete med riskbedömningar, förebyggande åtgärder, uppföljning och utbildning som säkerställer att risker identifieras och åtgärdas i tid.	■	■
Klimatförändringar	Risk för förändrade nederbörds- och temperaturmönster som exempelvis mer frekventa och intensiva skyfall.	Riskanalys av fastighetsbeståndet, byggnadsspecifika anpassningar samt andra förebyggande åtgärder.	■	■
Klimatpåverkan	Verksamheten ger upphov till klimatpåverkan från energi, material, produkter och avfall i hela värdekedjan, vilket kan påverka kostnader, drift och möjligheten att nå klimatmål.	Klimatpåverkan hanteras genom mål och åtgärder för minskade utsläpp och energieffektivisering.	■	■
Leverantörer	Risker i leverantörsledet avseende mänskliga rättigheter, arbetslivskriminalitet och korruption kan medföra etiska, juridiska och affärsmässiga konsekvenser.	Uppförandekod för leverantörer tillämpas. Kontroller och uppföljning av leverantörsledet genomförs. Missförhållanden kan rapporteras anonymt via visseblåsartjänst.	■	■

S Sannolikhet

P Påverkan

■ Låg

■ Medel

■ Hög

Rapport över resultat – koncernen

Mnkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2–3	3 291,8	3 179,2
Driftkostnader	4–5, 7–8	-346,9	-289,5
Underhåll	4	-30,5	-31,7
Fastighetsskatt	4	-236,9	-237,5
Administration	4, 7–8	-142,7	-126,6
Övriga segment, kostnader	4–5, 7–8	-899,7	-941,6
Bruttoresultat		1 635,1	1 552,3
Central administration	4–8	-59,7	-54,5
Rörelseresultat före värdeförändringar		1 575,4	1 497,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	-173,9	-602,6
Värdeförändringar räntederivat	21	-1,6	-10,8
Rörelseresultat		1 399,9	884,4
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och finansiella intäkter	22	6,6	13,4
Ränte- och finansiella kostnader	23	-350,7	-334,6
		-344,1	-321,2
Resultat före skatt		1 055,8	563,2
Skatt	9–10	-219,2	-198,6
Årets resultat		836,6	364,6
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		836,6	364,6
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kr	25	4,18	1,80
Utdelning per aktie, kr		2,90 ¹⁾	2,80

¹⁾ Enligt styrelsens förslag.

Kommentarer

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 291,8 mnkr (3 179,2), en ökning med 4 procent. Ökningen förklaras av högre intäkter från fastighetsförvaltningen hänförligt till serviceintäkter i NK-varuhusen, hyresindexering samt bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Omsättningen för NK Retail var något lägre än föregående år, förklarat av att avdelningen NK Fine Jewellery & Watches överlåtits till Nymans Ur.

Koncernens nettoomsättning uppvisar viss säsongsva-
riation. Omsättningshyrestilllägg inom fastighetsförvaltningen redovisas i kvartal 4 och uppgick till 14,4 mnkr (10,5) varav NK-varuhusen stod för 11,7 mnkr (7,0). NK Retail's försäljning är normalt svagast det första kvartalet och starkast det fjärde kvartalet.

Verksamhetens kostnader

Verksamhetens kostnader var -1 656,7 mnkr (-1 626,9), en ökning med 2 procent. Ökningen är hänförlig till fastighetsför-
valtningen och förklaras främst av kostnader i NK-varuhusen vilka vidaredebiteras som serviceintäkter, högre bonusutfall samt poster av engångskaraktär i samband med pågående förändringsarbete hänförligt till NK-varuhusen, NK Retail och NK e-handel.

Kostnaderna från övriga segment minskade med 4 procent förklarat av kostnadsbesparande åtgärder inom NK Retail samt att avdelningen NK Fine Jewellery & Watches överlåtits.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat ökade med 5 procent till 1 635,1 mnkr (1 552,3). Ökningen är främst hänförlig till affärsområde NK. Förändringsarbetet hänförligt till NK-varuhusen, NK Retail och NK e-handel har intensifierats med målet att stärka kundupplevelsen och öka lönsamheten. För NK Retail var marknadsförutsättningarna utmanande och resultatet fortsatt svagt.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -59,7 mnkr (-54,5).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -173,9 mnkr (-602,6). Den orealiserade värde-
minskningen beror på ökade utgifter i utvecklingsprojekt samt effekten av något lägre hyror för butiker. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick vid värdetidpunkten till 4,1 procent (4,1). Orealiserade värdeförändringar för räntederivat uppgick till -1,6 mnkr (-10,8).

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 6,6 mnkr (13,4). Finansiella kostnader uppgick till -350,7 mnkr (-334,6). Kostnader för upplåning var -318,9 mnkr (-309,5). Räntekostnader för leasing var -31,8 mnkr (-25,1) vilket främst avser tomträtts-
avgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av högre upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -219,2 mnkr (-198,6), varav -128,3 mnkr (-137,5) utgjorde aktuell skatt och -90,9 mnkr (-61,1) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av periodens lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 836,6 mnkr (364,6). Förbättringen förklaras främst av lägre negativa orealiserade värdeföränd-
ringar i fastighetsbeståndet.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Mnkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	32,8	63,1
Förvaltningsfastigheter	14	48 099,3	47 115,4
Inventarier	15	57,2	59,1
Nyttjanderättstillgångar	16	1 026,2	734,4
Långfristiga fordringar	17	18,6	20,2
Summa anläggningstillgångar		49 234,1	47 992,2
Omsättningstillgångar			
Varulager	18	203,4	262,6
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	19	46,0	32,6
Övriga fordringar		33,9	18,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	95,7	95,6
Likvida medel		572,5	472,6
Summa omsättningstillgångar		951,5	882,0
Summa tillgångar		50 185,6	48 874,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		26 174,9	26 922,4
Summa eget kapital		27 859,4	28 606,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	24	8 250,0	7 100,0
Långfristiga leasingsskulder	24	1 019,6	727,9
Uppskjutna skatteskulder	10	8 726,7	8 635,9
Övriga långfristiga skulder		135,9	116,5
Övriga avsättningar	26	23,6	25,7
Summa långfristiga skulder		18 155,8	16 606,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	3 100,0	2 700,0
Kortfristiga leasingsskulder	24	8,2	7,9
Leverantörsskulder		237,3	222,2
Skatteskulder		26,2	51,8
Övriga skulder	27	185,8	131,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	612,9	547,7
Summa kortfristiga skulder		4 170,4	3 661,3
Summa skulder		22 326,2	20 267,3
Summa eget kapital och skulder		50 185,6	48 874,2

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 48 099,3 mnkr (47 115,4). Ökningen förklaras av periodens investeringar som till viss del motverkas av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet om -173,9 mnkr (-602,6). Den orealiserade värdeminskningen beror på ökade utgifter i utvecklingsprojekt samt effekten av något lägre hyror för butiker. Under året uppgick investeringar i fastighetsbeståndet till 1 157,8 mnkr (975,2). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 14. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,3 mdkr (3,4).

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 1 026,2 mnkr (734,4) och består främst av tomträttsavtal värderade till verkligt värde med motsvarande leasingsskuld. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal varvid ingen avskrivning sker.

Varulager

Varulagret består av handelsvaror inom NK Retail och uppgick till 0,4 procent (0,5) av koncernens balansomslutning och 6,2 procent (8,3) av koncernens nettoomsättning.

Eget kapital

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick på balansdagen till 27 859,4 mnkr (28 606,9), vilket motsvarar 143 kronor per aktie (141). Under året har återköp av 8 000 000 A-aktier gjorts för 1 017,8 mnkr. Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2025 uppgick till 566,5 mnkr (546,2).

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde till 36,8 mdkr eller 189 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde var 34,6 mdkr eller 178 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 500,0 mnkr (1 500,0). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 600,0 mnkr (100,0) och obligationslån till 9 250,0 mnkr (8 200,0). Total upplåning uppgick till 11 350,0 mnkr (9 800,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,2 år (2,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,2) och den effektiva genomsnittliga räntan uppgick till 2,9 procent (2,9) inklusive och 2,8 procent (2,8) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Leasingsskulder betraktas som räntebärande skulder men särredovisas i rapport över finansiell ställning. Räntebärande nettoskuld uppgick till 10 777,5 mnkr (9 327,4) och nettoskulden, vilket inkluderar leasingsskulden, uppgick till 11 805,3 mnkr (10 063,2).

Leasingsskulder

Leasingsskulder var 1 027,8 mnkr (735,8) bestående främst av tomträttsavtal som värderats till verkligt värde.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 8 726,7 mnkr (8 635,9).

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 056,4	628,1	27 104,1	28 788,6
Årets resultat			364,6	364,6
Övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			364,6	364,6
Utdelning			-546,2	-546,2
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 056,4	628,1	26 922,4	28 606,9
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 056,4	628,1	26 922,4	28 606,9
Årets resultat			836,6	836,6
Övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			836,6	836,6
Återköp egna aktier			-1 017,8	-1 017,8
Utdelning			-566,5	-566,5
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 056,4	628,1	26 174,9	27 859,4

Vid årsstämman den 20 mars 2025 fick styrelsen förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier. Syftet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet.

Den 21 augusti 2025 beslutade styrelsen att utnyttja bemyndigandet. Hufvudstaden har under perioden augusti till november 2025 köpt tillbaka 8 000 000 A-aktier för 1 017,8 mnkr vilket motsvarar en genomsnittlig kurs på 127,22 kronor per aktie.

Hufvudstadens totala innehav av egna aktier uppgår därefter till 16 965 000 A-aktier, vilket motsvarar 8,0 procent av samtliga emitterade aktier och 1,7 procent av det totala antalet röster. Under 2025 lämnades en utdelning om 2,80 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 566 459 412 kronor. Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 563,5 mnkr.



Bobergs Matsal, NK Stockholm

Rapport över kassaflöden – koncernen

Mnkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 055,8	563,2
Av- och nedskrivningar av tillgångar		70,9	68,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		173,9	602,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat		1,6	10,8
Övriga förändringar		-2,1	-3,0
Betald inkomstskatt		-128,3	-100,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 171,8	1 141,4
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av varulager		59,9	-7,1
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		-37,6	1,2
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		126,6	99,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 320,7	1 235,3
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar	13	–	-2,2
Investering i förvaltningsfastigheter	14	-1 157,8	-975,2
Investering i inventarier	15	-20,9	-13,7
Avyttring av inventarier	15	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 178,7	-991,1
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier	25	-1 017,8	–
Upptagna lån	24	4 610,0	4 200,0
Amortering av låneskuld	24	-3 060,0	-3 800,0
Amortering av leasingskuld	24	-7,8	-7,8
Utbetald utdelning	25	-566,5	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42,1	-154,0
Årets kassaflöde		99,9	90,2
Likvida medel vid årets början		472,6	382,4
Likvida medel vid årets slut		572,5	472,6
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		6,7	13,9
Erlagd ränta		-302,3	-253,3

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 30,4 mnkr till 1 171,8 mnkr (1 141,4). Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 148,9 mnkr (93,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 320,7 mnkr (1 235,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 178,7 mnkr (-991,1) och avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd, inventarier och immateriella tillgångar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -42,1 mnkr (-154,0). Upplåningen ökade netto med 1 550,0 mnkr jämfört med en ökning om 400,0 mnkr föregående år. Ökningen förklaras av återköp av 8 000 000 egna aktier för 1 017,8 mnkr samt högre investeringar i utvecklingsprojekt.

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 99,9 mnkr (90,2).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 572,5 mnkr (472,6) och bestod av kassa och bankmedel. Hufvudstaden har per 31 december 2025 lånelöften om 5 000,0 mnkr (5 500,0). Vid årsskiftet var 5 000,0 mnkr outnyttjat. Certifikatprogrammet uppgick till 3 000,0 mnkr varav 600 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgick till 2 400,0 mnkr. Hufvudstadens MTN-program uppgår till 12 000,0 mnkr varav 9 250,0 mnkr var emitterade. Outnyttjad ram uppgick till 2 750,0 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning			
Mnkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	3	1 711,4	1 677,4
Verksamhetens kostnader	4–8	-880,9	-726,2
Bruttoresultat		830,5	951,2
Central administration	4–8	-59,7	-54,5
Värdeförändringar derivat	21	-1,6	-10,8
Rörelseresultat		769,2	885,9
Resultat från finansiella poster			
Ränte- och finansiella intäkter	22	4 175,7	137,1
Ränte- och finansiella kostnader	23	-318,7	-309,3
		3 857,0	-172,2
Resultat efter finansiella poster		4 626,2	713,7
Bokslutsdispositioner	11	-48,1	-73,6
Resultat före skatt		4 578,1	640,1
Skatt	9–10	-130,2	-213,4
Årets resultat		4 447,9	426,7

Rapport över totalresultat

Mnkr	Not	2025	2024
Årets resultat		4 447,9	426,7
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		4 447,9	426,7

Balansräkning

Mnkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	–	0,5
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	10 148,3	9 613,2
Inventarier	15	6,3	9,6
Summa materiella anläggningstillgångar		10 154,6	9 622,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	29	5 398,8	5 398,4
Fordringar hos koncernföretag		–	1 163,5
Långfristiga fordringar	17	18,6	20,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 417,4	6 582,0
Summa anläggningstillgångar		15 572,0	16 205,3

Balansräkning fortsättning

Mnkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	19	4,3	3,2
Fordringar hos koncernföretag		4 574,8	300,3
Övriga fordringar		1,9	1,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	35,1	35,6
Summa kortfristiga fordringar		4 616,1	341,0
Kassa och bank		559,2	456,5
Summa omsättningstillgångar		5 175,3	797,5
Summa tillgångar			
Summa tillgångar		20 747,3	17 002,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		1 978,7	1 978,7

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		861,0	2 018,5
Årets resultat		4 447,9	426,7
Summa fritt eget kapital		5 308,9	2 445,2
Summa eget kapital		7 287,6	4 423,9

Obeskattade reserver	12	60,8	61,0
<i>Avsättningar</i>			
Pensioner	26	23,7	25,7
Uppskjuten skatteskuld	10	965,7	963,0
Summa avsättningar		989,4	988,7

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	24	8 250,0	7 100,0
Skulder till koncernföretag		220,5	220,5
Övriga skulder		125,1	105,7
Summa långfristiga skulder		8 595,6	7 426,2

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	3 100,0	2 700,0
Leverantörsskulder		118,5	84,8
Skulder till koncernföretag		16,4	794,1
Skatteskulder		25,0	43,6
Övriga skulder	27	94,0	57,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	460,0	422,7
Summa kortfristiga skulder		3 813,9	4 103,0
Summa eget kapital och skulder		20 747,3	17 002,8

Rapport över förändringar i eget kapital

Mnkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinst-medel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2024-01-01					
	1 056,4	124,2	798,1	2 564,8	4 543,5
Årets resultat				426,7	426,7
Övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				426,7	426,7
Utdelning				-546,2	-546,2
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 445,2	4 423,9
Ingående eget kapital 2025-01-01					
	1 056,4	124,2	798,1	2 445,2	4 423,9
Årets resultat				4 447,9	4 447,9
Övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				4 447,9	4 447,9
Återköp egna aktier				-1 017,8	-1 017,8
Utdelning				-566,5	-566,5
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 056,4	124,2	798,1	5 308,9	7 287,6

Kassaflödesanalys

Mnkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 626,2	713,7
Av- och nedskrivningar av tillgångar		217,1	201,8
Värdeförändring derivat		1,6	10,8
Koncernbidrag		-188,2	-76,9
Anticiperad utdelning från dotterbolag		-3 950,7	–
Övriga förändringar		-2,0	-3,0
Betald inkomstskatt		-127,5	-96,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		576,5	750,4
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		-138,1	108,7
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		144,1	70,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		582,5	929,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	29	-0,4	–
Lämnade aktieägartillskott	29	-1 449,3	–
Försäljning av dotterföretag	29	1 449,3	–
Investering i förvaltningsfastigheter		-743,1	-697,6
Investering i inventarier		-2,0	-1,7
Förändring av långfristiga fordringar		300,0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-445,5	-699,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	24	4 610,0	4 200,0
Amortering av låneskuld	24	-3 060,0	-3 800,0
Återköp av egna aktier	25	-1 017,8	–
Utbetald utdelning	25	-566,5	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34,3	-146,2
Årets kassaflöde		102,7	84,3
Likvida medel vid årets början		456,5	372,2
Likvida medel vid periodens slut		559,2	456,5

Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

Mnkr	2025	2024
Erhållen ränta	36,9	60,6
Erlagd ränta	-274,7	-219,9

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 711,4 mnkr (1 677,4). Hyresintäkterna utgjorde 1 652,4 mnkr (1 620,3) och serviceintäkter uppgick till 59,0 mnkr (57,1).
Verksamhetens kostnader uppgick till -880,9 mnkr (-726,2).
Ökningen förklaras främst av högre underhållskostnader från större utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet uppgick till 830,5 mnkr (951,2).
Central administration var -59,7 mnkr (-54,5). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -1,6 mnkr (-10,8).
Resultatet från finansiella poster uppgick till 3 857,0 mnkr (-172,2). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 188,2 mnkr (76,9) samt anticiperad utdelning från dotterbolag om 3 950,7 mnkr (–).
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd och inventarier uppgick till 745,1 mnkr (699,3).
Likvida medel vid periodens utgång var 559,2 mnkr (456,5).

Finansiella noter

Allmän information och redovisningsprinciper

Not 1

Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Hufvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Koncernens huvudsakliga verksamheter är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter koncentrerat till centrala Stockholm och Göteborg. Adressen till bolagets huvudkontor är Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm. Besöksadress: Regeringsgatan 38. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2025 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 12 februari 2026. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 19 mars 2026. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de har antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föränleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÄRL och Tryggandelagen samt i vissa fall sambandet mellan redovisning och beskattning.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för koncernen. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter är den redovisningsprincip som har störst påverkan på koncernens finansiella rapporter. De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats på samtliga perioder, som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. I vissa fall har avrundningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Bedömningar och uppskattningar ses över regelbundet. De uppskattningar som bedöms vara mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna berör förvaltningsfastigheter (not 14) och varulager (not 18).

Nya redovisningsprinciper

Tillkommande nya eller ändrade, av EU godkända, standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Hufvudstadens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder som ännu inte trätt i kraft

IASB har publicerat en ny redovisningsstandard, IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden träder i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning. IFRS 18 har ännu inte antagits av EU. IFRS 18 kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, men den kan ändra vad ett företag rapporterar som sitt rörelseresultat. Tillämpningen kan komma att kräva förändringar i presentationen av de finansiella rapporterna. De viktigaste nya begreppen som introduceras i IFRS 18 relaterar till: – strukturen för resultaträkningen, – obligatoriska upplysningar i de finansiella rapporterna avseende vissa resultatmått som redovisas utanför de finansiella rapporterna, så kallade finansiella lönsamhetsmått definierade av ledningen (Management Performance Measures, MPM), – förbättrade principer för aggregering och uppdelning som gäller för de primära finansiella rapporterna och noterna i allmänhet. Hufvudstaden arbetar med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kan medföra.

Koncernredovisning

Koncernboks slutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet.

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även de uttalanden som Rådet gett ut för noterade bolag har tillämpats. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Erhållna koncernbidrag redovisas inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Moderbolagets redovisningsprinciper har inte förändrats jämfört med årsredovisningen för föregående år.

Intäkter och kostnader

Not 2

Segmentinformation

Redovisningsprinciper

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen vilken tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, fastighetsförvaltning, NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet avser Cecil Coworking

(Affärsområde Stockholm), NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2025 och jämförelseåret 2024.

Mnkr	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Summa		Koncerneliminering		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Fastighetsförvaltning												
Nettoomsättning												
Hysesintäkter	1 536,1	1 502,6	581,1	487,7	335,5	328,3	2 452,7	2 318,6	-213,1	-198,4	2 239,6	2 120,2
(varav serviceintäkter)	(36,0)	(34,0)	(127,1)	(48,2)	(24,8)	(24,2)	(187,9)	(106,4)	(-30,4)	(-13,9)	(157,5)	(92,5)
Kostnader												
Driftkostnader	-96,0	-89,0	-207,4	-154,8	-43,5	-45,7	-346,9	-289,5			-346,9	-289,5
Underhåll	-17,8	-11,9	-8,6	-16,9	-4,1	-2,9	-30,5	-31,7			-30,5	-31,7
Fastighetsskatt	-158,7	-156,3	-44,1	-44,8	-34,1	-36,4	-236,9	-237,5			-236,9	-237,5
Administration	-59,4	-56,7	-59,0	-48,4	-24,3	-21,5	-142,7	-126,6			-142,7	-126,6
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 204,2	1 188,7	262,0	222,8	229,5	221,8	1 695,7	1 633,3	-213,1	-198,4	1 482,6	1 434,9
Övriga segment												
NK Retail												
Nettoomsättning			903,7	915,7			903,7	915,7			903,7	915,7
Kostnader			-945,4	-968,5			-945,4	-968,5	128,8	114,8	-816,6	-853,7
Bruttoresultat NK Retail			-41,7	-52,8			-41,7	-52,8	128,8	114,8	87,1	62,0
Övrig verksamhet												
Nettoomsättning	50,6	44,6	97,9	98,7			148,5	143,3			148,5	143,3
Kostnader	-47,9	-46,3	-119,5	-125,2			-167,4	-171,5	84,3	83,6	-83,1	-87,9
Bruttoresultat övrig verksamhet	2,7	-1,7	-21,6	-26,5			-18,9	-28,2	84,3	83,6	65,4	55,4
Bruttoresultat övriga segment	2,7	-1,7	-63,3	-79,3			-60,6	-81,0	213,1	198,4	152,5	117,4
Summa bruttoresultat	1 206,9	1 187,0	198,7	143,5	229,5	221,8	1 635,1	1 552,3			1 635,1	1 552,3
Central administration											-59,7	-54,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter											-173,9	-602,6
Värdeförändringar derivat											-1,6	-10,8
Rörelseresultat											1 399,9	884,4
Finansiella intäkter och kostnader											-344,1	-321,2
Resultat före skatt											1 055,8	563,2
Tillgångar												
Förvaltningsfastigheter	33 411,5	32 958,3	7 813,6	7 777,1	6 874,2	6 380,0	48 099,3	47 115,4			48 099,3	47 115,4
Investeringar												
Förvaltningsfastigheter och inventarier	262,1	280,3	112,5	66,1	804,1	642,5	1 178,7	988,9			1 178,7	988,9

Not 3

Nettoomsättning

Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter samt intäkter från detaljhandsverksamhet.

Hyres- och serviceintäkter

Nettoomsättningen innefattar hyres- och serviceintäkter. Hyresintäkter avser utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för media, fastighetsskatt samt andra kostnader. Serviceintäkter består av all övrig tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor och vatten. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Intäkter NK Retail

Intäkter genereras i huvudsak från försäljning av kläder, accessoarer, skönhet och juveler till konsumenter. Koncernens prestationsåtagande är därmed att till kund tillhandahålla varor, antingen till konsument i koncernens egna butiker eller till e-handelskonsumenter när varor lämnas till självständig fraktförare. Samtliga intäkter redovisas enligt IFRS 15-kategorin "vid en tidpunkt", det vill säga vid leverans. Intäkter från försäljningen av varor till ett fastställt pris redovisas när bolaget har överfört kontrollen av varan till kund vilket normalt sker vid försäljningstillfället när kunden tar med sig varan ut ur butiken eller vid leverans till e-handelskonsument i enlighet med försäljningsvillkoren.

Den huvudsakliga butiksförsäljningen sker med 30 dagars öppet köp, vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade returer. Den beräknade återbetalningen för returnerade varor

redovisas som en återbetalningsskuld (det bolaget förväntas vara skyldig kunden). Rätten att återfå den vara som returneras redovisas som varulager. Intäkterna minskas även med rörliga ersättningar i form av rabatter och kundlojalitetsprogram. Försäljningsintäkterna redovisas med avdrag för mervärdesskatt, returer och rabatter, som nettoomsättning i resultaträkningen, under övriga segment.

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. För löptidsanalys av leasingavgifter se tabell nedan där återstående löptid är mellan 1 och 24 år.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnitt Hyres- och serviceintäkter.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter ¹⁾	2 388,1	2 263,5	1 711,4	1 677,4
(varav serviceintäkter) ¹⁾	(188,9)	(121,3)	(59,0)	(57,1)
Försäljning av varor	903,7	915,7	–	–
Nettoomsättning	3 291,8	3 179,2	1 711,4	1 677,4

¹⁾ Avser intäkter från Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet.

Förfallostruktur^{1) 2) 3)}

	2026	2027	2028	2029	2030	2031-	Totalt
Antal avtal							
Kontor	46	50	57	53	24	43	273
Butiker	65	66	55	37	23	29	275
Övrigt	442	206	130	66	37	58	939
Totalt koncernen	553	322	242	156	84	130	1 487
Andel, %	37,2	21,7	16,3	10,5	5,6	8,7	100,0
Totalt moderbolaget	473	263	169	128	62	112	1 207
Årshyra, mnkr							
Kontor	176,7	215,1	226,0	208,6	123,8	553,4	1 503,6
Butiker	120,8	150,0	163,8	153,4	85,2	120,9	794,1
Övrigt	28,5	23,2	36,9	23,1	9,7	25,5	146,9
Totalt koncernen	326,0	388,3	426,7	385,1	218,7	699,8	2 444,6
Andel, %	13,3	15,9	17,4	15,8	9,0	28,6	100,0
Totalt moderbolaget	258,6	318,8	307,7	304,7	145,6	420,3	1 755,7

¹⁾ Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.

²⁾ Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.

³⁾ Exklusive bostadskontrakt.

Not 4

Kostnader

Redovisningsprinciper

Koncernens operativa kostnader består av drift, underhåll, fastighetsskatt, övriga segments kostnader samt administration.

Kostnader för drift avser löpande fastighetsförvaltning, exempelvis fastighetsskötsel, media och mindre reparationer, vilka redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Underhåll avser mer omfattande reparationer och åtgärder för att bevara eller återställa fastigheternas standard; även dessa utgifter kostnadsförs direkt om de inte uppfyller kriterierna för aktivering. Utgifter som medför standardhöjande förbättringar eller framtida ekonomiska fördelar aktiveras i stället som en del av fastighetens värde.

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och omfattas inte av inkomstskattelagstiftningen enligt IAS 12. Fastighetsskatten redovisas därför som en rörelsekostnad. En stor del av fastighetsskatten vidarefaktureras till hyresgästerna.

I övriga segments kostnader ingår alla kostnader för att bringa varan till kunden såsom produkternas kostnad, frakter till butik, tull, miljöavgifter och hanteringskostnader. I posten ingår även butikskostnader såsom löner, marknadsföring samt kostnader för försäljningsrelaterade stödfunktioner.

Administration fördelas på fastighetsrelaterad administration, såsom kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning samt central administration som huvudsakligen består av kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal, revisionskostnader samt övriga kostnader på koncernövergripande nivå.

Koncernens totala operativa kostnader uppgick till 1 716,4 mnkr (1 681,4).

Kostnader per kostnadsslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Råvaror och förnödenheter	543,5	566,9		
Underhåll	29,6	31,1	241,2	117,2
Drift och administration	434,9	379,9	74,7	74,8
Tomträttsavgälder			23,1	14,8
Fastighetsskatt	236,9	237,5	177,8	177,8
Av- och nedskrivningar	60,7	62,4	213,7	198,9
Personalkostnader	410,8	403,6	210,1	197,2
Summa	1 716,4	1 681,4	940,6	780,7

Not 5

Avskrivningar

Avskrivningar fördelade i resultaträkningen

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Driftkostnader	20,0	20,3	213,7	198,9
Övriga segment, kostnader	40,6	41,9		
Central administration	0,1	0,2		
Totalt	60,7	62,4	213,7	198,9

Avskrivningar per tillgångsslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Balanserade utgifter för program	30,3	33,4	0,3	0,4
Förvaltningsfastigheter			208,1	192,9
Inventarier	22,2	20,9	5,3	5,6
Nyttjanderättstillgångar	8,2	8,1		
Totalt	60,7	62,4	213,7	198,9

Not 6

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
PWC				
Revisionsuppdrag	1,9	1,7	1,4	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,2	0,5	0,2	0,5
Andra uppdrag	0,1	0,3	0,1	0,3
Totalt	2,2	2,5	1,7	2,0

Medarbetare

Not 7

Medelantal anställda

	2025 ¹⁾		2024 ¹⁾	
		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	150	49	154	49
(varav ledande befattningshavare)	(8)	(62)	(8)	(62)
Helägda dotterbolag				
NK Retail AB	306	15	314	15
Parkaden AB	2	100	2	100
Cecil Coworking AB	5	20	5	20
NK Service AB	20	40	19	53
Totalt koncernen	483	27	494	27
(varav ledande befattningshavare)	(8)	(62)	(8)	(62)

Av koncernens 53 chefer (52) är 29 kvinnor (29) eller 55 procent (56). I moderbolagets styrelse ingick 6 män (6) och 3 kvinnor (3). Könsfördelningen i styrelsen är därmed oförändrad jämfört med föregående år. Koncernen har endast anställda i Sverige.

¹⁾ Beräkningen baseras på Full Time Equivalent (FTE).

Not 8

Löner och ersättningar

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt bonusprogram redovisas vid årets slut.

Avgiftsbestämda planer

Beträffande koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den så kallade ITP-planen som tryggas

genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För aktuella räkenskapsår har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2025	Varav bonus	2024	Varav bonus	2025	Varav bonus	2024	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	575		555		575		555	
Arvode till övriga styrelseledamöter	2 013		1 987		2 013		1 987	
Ersättning och förmåner till; VD	5 984	806	5 577	346	5 984	806	5 577	346
Vice VD, Ekonomi och Finans	3 257	491	2 970	192	3 257	491	2 970	192
Vice VD, AO NK ¹⁾	–	–	2 247	127	–	–	2 247	127
Övriga ledande befattningshavare	13 521	1 776	9 752	588	13 521	1 776	9 752	588
Övriga anställda	268 058	8 760	264 126	3 299	108 564	8 471	102 373	3 206
Totalt	293 408	11 833	287 214	4 552	133 914²⁾	11 544	125 461²⁾	4 459
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	59		57		59		57	
Övriga styrelseledamöter	510		493		510		493	
VD	2 281		2 116		2 281		2 116	
Vice VD, Ekonomi och Finans	1 369		1 161		1 369		1 161	
Vice VD, AO NK ¹⁾	–		828		–		828	
Övriga ledande befattningshavare	5 265		3 747		5 265		3 747	
Övriga anställda	91 518		88 655		39 328		36 076	
Totalt	101 002		97 057		48 812		44 478	
Pensionskostnader								
VD	1 545		1 469		1 545		1 469	
Vice VD, Ekonomi och Finans	1 201		940		1 201		940	
Vice VD, AO NK ¹⁾	–		503		–		503	
Övriga ledande befattningshavare	4 322		2 925		4 322		2 925	
Övriga anställda	31 161		29 489		20 744		18 906	
Totalt	38 229		35 326		27 812		24 743	

¹⁾ För 2024 avses perioden 2024-01-01 - 2024-08-31.
²⁾ Löner och andra ersättningar inkluderar även icke monetära förmåner.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolaget har följt de riktlinjer som antagits av årsstämman 2023, se separat avsnitt om riktlinjer nedan. Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen exklusive dotterbolagen NK Retail AB och NK Service AB omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet, samt personlig bedömning för chefer. Bonus för koncernledningen följer det som presenteras under riktlinjer nedan. För övriga chefer utgår bonus med maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare utgår bonus med maximalt en månadslön. För bonusprogrammet 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 realiserade värdeförändringar och andra

jämförelsestörande poster. I bokslutet 2025 har bonus reserverats för resultatmål, kundnöjdhet och personliga mål. Pensioner för koncernens anställda regleras av respektive kollektivavtal, ITP-plan för tjänstemän och avtalspension SAF-LO för kollektivanställda. ITP-planen innebär både förmånsbestämd och premiebestämd pension. Totalt omfattas 90 anställda av förmånsbestämd pension. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas konsolideringsnivå uppgick den 30 september 2025 till 167 procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkrings tekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Styrelsearvoden

Kostnadsförda styrelsearvoden avseende 2025 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 575 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Katarina Ljungqvist, Fredrik Persson och Sten Peterson till 287 500 kronor vardera. Verkställande direktören Anders Nygren uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2023 fastställdes nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2023.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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 professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet. En framgångsrik implementering av bolagets affärsidé, långsiktiga intressen och hållbarhet förutsätter att bolaget kan attrahera rätt medarbetare. Dessa riktlinjer avser att ge förutsättningar att rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare.

Formerna för ersättning

Ersättning till ledande befattningshavare ska kunna bestå av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen bör vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Kriterierna för rörlig ersättning i form av bonus ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsidé och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Bonus ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier vars uppfyllelse ska mätas årligen och utgår endast om bolaget uppvisar positivt resultat utan hänsyn till realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och jämförelsestörande poster. Bonus får för verkställande direktören maximalt utgå med tre fasta månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre fasta månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Bonus ska vara pensionsgrundande. Kriterierna ska till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat (det vill säga 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. Andra förmåner får innefatta bland annat förmåner enligt kollektivavtal, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen. Pensionsrätt för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska gälla från 65 års ålder, med förmåner motsvarande ITP-plan. I de fall ITP-planen innebär att en ledande befattningshavares pension är premiebestämd ska pensionspremierna uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören och vice verkställande direktörerna för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Sådana pensionspremier ska uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga lönen.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år för verkställande direktören och vice verkställande direktörerna respektive ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall ska avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets övriga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av beslutsunderlaget vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna. Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen, förutom verkställande direktören, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar till koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i koncernledningen, i den mån de berörs av frågorna. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och ska lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. När mätperioden för bonusuppfyllelse avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig ersättning till verkställande direktören. För rörlig ersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Avseende finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda årsredovisningen.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att tillfälligt frångå riktlinjerna, helt eller delvis, om det i enskilt fall finns särskilda skäl för detta och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Skatt

Not 9 Skatt

Redovisningsprinciper

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas 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. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-128,2	-137,4	-127,5	-131,3
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,1	-0,0	-0,3
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	0,3	-1,7	-2,6	-2,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-97,0	21,4		
Orealiserad värdeförändring derivat	0,3	2,2	0,3	2,2
Effekt avsättning obeskattade reserver	5,8	-1,4		
Effekt avsättning pensioner	-0,4	-0,6	-0,4	-0,6
Nyttjanderättstillgångar	-60,1	-1,3		
Leasingskulder	60,2	1,4		
Övrigt ¹⁾	–	-81,1	–	-80,8
Total skatt	-219,2	-198,6	-130,2	-213,4

¹⁾För 2024 hänför sig övrigt huvudsakligen till förändring i temporär skillnad på fastigheter till följd av nyttjande av ersättningsfond.

Avstämning av effektiv skatt

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt				
Skatt enligt gällande skattesats	-217,5	-116,0	-943,1	-131,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,1	-0,0	-0,3
Ej skattepliktiga intäkter	0,7	1,0	0,7	0,8
Ej avdragsgilla kostnader	-3,4	-3,8	-1,6	-2,8
Skattefri utdelning dotterbolag			813,8	–
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	1,1	–	–	–
Övrigt ¹⁾	–	-79,7	–	-79,2
Total skatt	-219,2	-198,6	-130,2	-213,4

¹⁾För 2024 hänför sig övrigt huvudsakligen till förändring i temporär skillnad på fastigheter till följd av nyttjande av ersättningsfond.

Per balansdagen finns det för koncernen inga underskottsavdrag.

Not 10 Uppskjutna skatteskulder

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skatte-satser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	8 710,7	8 614,0	973,2	970,5
Obeskattade reserver	23,8	29,6		
Räntederivat	-2,6	-2,2	-2,6	-2,2
Pensionsavsättning	-4,9	-5,3	-4,9	-5,3
Nyttjanderättstillgångar	211,4	151,3		
Leasingskuld	-211,7	-151,5		
Totalt	8 726,7	8 635,9	965,7	963,0

Förändring av uppskjutna skatter, Koncernen

		Redovisat över	
Mnkr	Ingående balans	resultat-räkningen	Utgående balans
2025			
Förvaltningsfastigheter	8 614,0	96,7	8 710,7
Obeskattade reserver	29,6	-5,8	23,8
Räntederivat	-2,2	-0,4	-2,6
Pensionsavsättning	-5,3	0,4	-4,9
Nyttjanderättstillgångar	151,3	60,1	211,4
Leasingskuld	-151,5	-60,2	-211,7
Totalt	8 635,9	90,9	8 726,7
2024			
Förvaltningsfastigheter	8 552,9	61,1	8 614,0
Obeskattade reserver	28,2	1,4	29,6
Räntederivat	–	-2,2	-2,2
Pensionsavsättning	-5,9	0,6	-5,3
Nyttjanderättstillgångar	150,0	1,3	151,3
Leasingskuld	-150,1	-1,4	-151,5
Övrigt	-0,3	0,3	–
Totalt	8 574,8	61,1	8 635,9

Avsättningar till obeskattade reserver

Moderbolaget

Moderbolaget gör avsättningar till obeskattade reserver inom ramen för gällande skatteregler.

Mnkr	Ingående balans	Redovisat över	Utgående balans
		resultat-räkningen	
2025			
Förvaltningsfastigheter	970,5	2,7	973,2
Räntederivat	-2,2	-0,4	-2,6
Pensionsavsättning	-5,3	0,4	-4,9
Totalt	963,0	2,7	965,7
2024			
Förvaltningsfastigheter	887,1	83,4	970,5
Räntederivat	–	-2,2	-2,2
Pensionsavsättning	-5,9	0,6	-5,3
Totalt	881,2	81,8	963,0

Not 11 Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Avskrivningar utöver plan	0,2	-12,7
Lämnade koncernbidrag	-48,2	-60,9
Totalt	-48,1	-73,6

Not 12 Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	61,0	48,3
Årets avskrivningar	-0,2	12,7
Utgående balans	60,8	61,0

Tillgångar

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats av koncernen utgörs av e-handelsplattform samt övriga IT-system och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Utvecklingsutgifter för nya eller förbättrade processer inom koncernens e-handelsplattform redovisas som en tillgång i rapporten över finansiell ställning om processen är tekniskt och kommersiellt genomförbar och koncernen har tillräckliga resurser för att slutföra processen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder. Den beräknade nyttjandeperioden är 5 år för de immateriella anläggningstillgångarna.

Nedskrivningsprövning

Immateriella anläggningstillgångar provas vid varje balansdag avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Om indikation finns på att det redovisade värdet inte kan återvinnas, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ner till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	169,8	167,8	2,9	2,9
Årets investeringar	–	2,2	–	–
Försäljningar/Utrangeringar	–	-0,2	–	–
Utgående anskaffningsvärde	169,8	169,8	2,9	2,9
Ingående avskrivningar	-106,7	-73,3	-2,4	-1,9
Årets avskrivningar	-30,3	-33,4	-0,5	-0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137,0	-106,7	-2,9	-2,4
Utgående planenligt restvärde	32,8	63,1	–	0,5

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbare utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en intern värdering för varje enskild fastighet. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte.

Samtliga av koncernen ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet innefattar kommersiella fastigheter med huvudsakligen kontor och butiker vilka behandlats som en klass av tillgångar.

Utgifter för ombyggnation som medför ekonomisk nytta för koncernen och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas som underhållskostnader och ingår i bruttoresultatet.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

Bedömningar och uppskattningar

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Fastställandet av verkligt värde kräver att koncernledningen gör antaganden om framtida kassaflöden samt fastställer direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. Dessa antaganden baseras på marknadsförutsättningar, fastighetsspecifika faktorer och genomförda transaktioner.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden anges normalt ett värderingsintervall om cirka +/- 5 procent. Intervallet kan variera beroende på marknadsläget och fastighetsspecifika förändringar. I en mindre likvid marknad kan osäkerheten vara större. För att illustrera effekterna av förändringar i centrala parametrar såsom direktavkastningskrav och hyresnivåer presenteras en känslighetsanalys.

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna anlitas externa oberoende värderingsföretag för att genomföra värderingar av delar av fastighetsbeståndet. De externa värderingarna baseras på etablerade metoder och marknadsdata från relevanta transaktioner. I den interna värderingsprocessen sker även avstämningar med värderings- och rådgivningsföretag avseende marknadsförutsättningar och gjorda antaganden.

De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Förändring av förvaltningsfastigheter

Mnkr	2025	2024
Ingående verkligt värde	47 115,4	46 742,8
Investeringar i fastighetsbeståndet	1 157,8	975,2
Orealiserad värdeförändring	-173,9	-602,6
Utgående verkligt värde	48 099,3	47 115,4

Nyttjanderättstillgångar, tomträtter

Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen och även redovisa dessa separat i noter. Upplysningar om förändring av värdet för tomträtter återfinns i not 16 Nyttjanderättstillgångar.

Värdering

Värderingspolicy

Värderingsprocessen styrs av riktlinjer beslutade av koncernledningen.

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheterna värderas internt vid varje kvartalsskifte. För att kvalitetssäkra värderingen inhämtas, minst en gång per år, oberoende externa värderingar från värderingsföretag.

Värderingsmetod

Intern värdering av fastighetsbeståndet görs enligt en variant av ortspris-metoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden, ingen förändring har skett från tidigare år. Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanväg-ning av ortsprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitalise-ringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för bygg-kostnader, marknadsmässig vinst för exploatören och hyresvakans under byggtiden.

Underlag fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara indata är exempelvis aktuella hyror, faktiska drift- och underhållskostnader, planerade och pågående investeringar samt nuva-rande vakansgrader. Icke observerbara indata utgörs exempelvis av avkast-ningskrav samt förväntningar om framtida hyres- och vakansnivåer.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad informa-tion om marknadens avkastningskrav i transaktioner av jämförbara fastig-heter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande områden. Även affärer som inte kommit till avslut eller andra påverkande faktorer ger vägled-ning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn tas också till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regi-oner och olika delområden inom regionerna. Informationen stäms av med värderings- och rådgivningsföretag. Bedömningen är att det finns en aktiv marknad utifrån genomförda transaktioner och pågående transaktionspro-cesser, därav bedöms värderingsmodellen vara tillämplig.

Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har den senaste femår-perioden varierat från 3,5 procent till 4,2 procent och uppgick 2025-12-31 till 4,1 procent. För fastigheter med tomt rätt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre.

Driftnettot baseras på marknadsmässiga hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fast-igheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad exklusive projekt har den senaste tioår-perioden varierat mellan 1 och 7 procent och uppgick per 2025-12-31 till 5 procent.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

Kontors- och butiksfastigheter	Intervall (vägt genomsnitt)			
	2025		2024	
Driftnetto, kr/kvm	2 920–9 220	(5 460)	2 650–9 140	(5 390)
Vakans, %	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav, Stockholm, %	3,7–4,2	(4,0)	3,7–4,2	(3,9)
Direktavkastningskrav, Göteborg, %	4,7–5,0	(4,9)	4,7–5,0	(4,9)
Direktavkastningskrav, genomsnitt fastighetsbeståndet, %	4,1		4,1	

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 575–675 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2025-12-31 låg på motsvarande nivå.

Byggkostnaden baseras på schablonuppgifter samt uppgifter redovi-sade i aktuella tomt rättsmål uppräknade med antagen kostnadsutveckling. Därtill görs även ett avdrag för ett marknadsmässigt vinstkrav för exploa-tören och hyresvakans under byggtiden. Koncernen undersöker löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Känslighetsanalys

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Fastighetsvärdering innebär en uppskattning av fastighetens marknadsvärde och bygger på beräkningar enligt etable-rade principer tillsammans med ett antal antaganden och bedömningar. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden anges normalt ett värderingsintervall om cirka +/- 5 procent. Intervallet kan variera beroende på marknadsläget och fastighetsspecifika förändringar. I en mindre likvid marknad kan osäkerheten vara större. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 48,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,4 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	980 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	490 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 990 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 31 december 2025.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen inhämtas, minst en gång per år, obero-ende externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Under året har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advisory. De externa värderingarna per 31 december 2025 omfat-tar 9 fastigheter och motsvarar 39 procent av det internt bedömda mark-nadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 33 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, orter, lägen samt teknisk och bygg-nadsmässig standard.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som upp-går till 19,8 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 19,0 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Moderbolaget

Redovisningsprinciper

Moderbolagets förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens prin-ciper för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden. I stället tillämpas anskaffningsvärdemetoden med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. Anskaffnings-värdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbätt-ringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras ej i moderbolaget. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida eko-nomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Nedskrivningsprövning

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstill-gångar provas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljnings-värdet fastställs genom jämförelse med försäljningar av likartade objekt. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktu-ella uppskattning av tidsvärdet och de risker som förknippas med tillgången. För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassa-inflöden fastställs återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs om återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare redovisat värde.

Avskrivningar

Moderbolagets avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaff-ningsvärden, i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar och beräknad nyttjandeperiod. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skrivs av enligt nedan: – Byggnader: Kontor 1 procent – Byggnader: Varuhus, parkeringshus, hotell, restaurang 2 procent – Byggnadsinventarier: 5–20 procent – Markanläggningar: 3,75–5 procent

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	6 945,8	6 248,2
Årets investeringar	743,1	697,6
Utgående anskaffningsvärden	7 688,9	6 945,8
Ingående avskrivningar	-2 507,8	-2 328,6
Årets avskrivningar	-194,4	-179,2
Utgående avskrivningar	-2 702,2	-2 507,8
Ingående uppskrivningar	926,4	940,0
Årets avskrivningar	-13,6	-13,6
Utgående uppskrivningar	912,8	926,4
Utgående planenligt restvärde	5 899,5	5 364,4

Mark

Mnkr	2025	2024
Utgående anskaffningsvärden	1 207,4	1 207,4
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	4 248,8	4 248,8

Upplysningar om moderbolagets förvaltningsfastigheter

Mnkr	2025	2024
Verkligt värde	36 370,8	35 548,7
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	18 205,5	18 092,6

Not 15 Inventarier

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar utgörs huvudsakligen av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för inventarier är 3–5 år.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	128,4	115,9	34,8	34,3
Årets investeringar	20,9	13,7	2,0	1,7
Försäljningar/Utrangeringar	-4,9	-1,2	-4,0	-1,2
Utgående anskaffningsvärden	144,4	128,4	32,8	34,8
Ingående avskrivningar	-69,3	-49,6	-25,2	-20,8
Årets avskrivningar	-22,2	-20,9	-5,3	-5,6
Försäljningar/Utrangeringar	4,3	1,2	4,0	1,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87,2	-69,3	-26,5	-25,2
Utgående planenligt restvärde	57,2	59,1	6,3	9,6

Not 16

Nyttjanderättstillgångar

Redovisningsprinciper

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingsskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut. Leasingsskulden värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas. Leasingavgifterna diskonteras med koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används den räntan. Koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta uppgår per 2025-12-31 till 3,00 procent. Leasingsskulden för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Koncernens avtal för lokaler och mark, ej tomträtter, består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om ett flertal år, som förlängs med ytterligare år om koncernen eller leasegivaren inte säger upp avtalet med 9–24 månaders uppsägningstid. För majoriteten av dessa avtal bedömer koncernen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leasingsskulden per 31 december 2025 uppgick till 1 028 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 990 mnkr. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga leasingavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingsskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 000 kronor, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingsskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Effekter av IFRS 16	2025			2024		
	Resultat	Balans	Totalt	Resultat	Balans	Totalt
Mnkr						
Av- och nedskrivningar nyttjanderättstillgångar	-8,2	–	-8,2	-8,1	–	-8,1
Ränta på leasingsskulder	-31,8	–	-31,8	-25,1	-0,0	-25,1
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingsskulden	-1,0	–	-1,0	-1,0	–	-1,0
Intäkter från nyttjanderättstillgångar	8,8	–	8,8	5,1	–	5,1
Korttidsleasing/leasor av lågt värde	-1,7	–	-1,7	-2,0	–	-2,0
Nettoeffekt	-33,9	–	-33,9	-31,1	0,0	-31,1

Not 17

Långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	20,2	22,7	20,1	22,7
Årets förändring	-1,6	-2,5	-1,5	-2,6
Utgående balans	18,6	20,2	18,6	20,1

2025				
Mnkr	Tomträtter	Lokaler	Övrigt	Totalt
Ingående balans	694,2	40,0	0,2	734,4
Avskrivningar	–	-8,1	-0,1	-8,2
Omvärdering	295,7	4,3	–	300,0
Utgående balans	989,9	36,2	0,1	1 026,2

2024				
Ingående balans	694,2	33,4	0,3	727,9
Tillkommande	–	–	0,3	0,3
Avskrivningar	–	-7,8	-0,2	-8,0
Omvärdering	–	14,4	-0,2	14,2
Utgående balans	694,2	40,0	0,2	734,4

För löptidsanalys av leasingsskulderna och effekterna av IFRS 16 på kassautflödet, se not 24.

Not 18

Varulager

Redovisningsprinciper

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick.

Bedömningar och uppskattningar

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, minskat med beräknade försäljningskostnader. Verkligt utfall av framtida försäljningspriser kan komma att avvika från gjorda bedömningar. Den valda metoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Varulagret utgjorde 0,4 procent (0,5) av koncernens balansomslutning och 6,2 procent (8,3) av koncernens nettoomsättning. Varulagrets värde i redovisningen avser enbart egenägda varor. Koncernen tillhandahåller även lagerhållning åt partnerleverantörer där koncernen inte äger varorna och betraktas således inte som en tillgång.

Not 19

Kundfordringar

Redovisningsprinciper

Kund- och hyresfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 21 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kundfordringar	26,5	23,2	0,3	0,6
Hyresfordringar	19,5	9,4	4,0	2,6
Totalt	46,0	32,6	4,3	3,2

Hyresfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 10,2 mnkr (5,6). Nedskrivning görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster.

Not 20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna hyresintäkter	24,3	22,4	17,4	20,1
Upplupna intäkter	10,5	13,3	0,7	0,5
Förutbetalda kostnader	55,6	58,1	11,7	13,2
Förutbetalda räntekostnader	1,6	0,1	1,6	0,1
Upplupna räntointäkter	3,7	1,7	3,7	1,7
Totalt	95,7	95,6	35,1	35,6

Finansiering och kapitalstruktur

Not 21

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar, övriga fordringar samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns lån, övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder samt derivat med negativt värde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. 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 koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls medan derivatinstrument redovisas när avtalet har ingåtts. Hufvudstaden fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Initialt redovisas värde på lån till verkligt värde, netto efter eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. Eventuell vinst eller förlust som uppkommer om lånet löses i förtid redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar samt övriga fordringar. Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån, samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som ingår i denna kategori är derivat (ränteswapavtal). Derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen och enligt IFRS 13 värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på en aktiv marknadsdata som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde prövas vid varje rapporttillfälle för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns görs en beräkning av tillgångens återvinningsvärde, vilket definieras som det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Koncernen redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. För hyres- och kundfordringar värderas de förväntade kreditförlusterna utifrån fordringarnas hela återstående avtalsenliga löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av dessa förväntade kreditförluster med olika förväntade förlustgrader utifrån hur länge fordringarna är sena i sina betalningar. Förlustgraderna har beräknats utifrån historiska erfarenheter som sedan kompletterats med justeringar för de specifika förhållanden som råder per balansdagen samt förväntade förändringar i kundernas betalningskapacitet. Koncernen betraktar en 90 dagars försening av avtalsenliga betalningar som en betydande ökning av kreditrisk och vid detta tillfälle så anses fordran vara kreditförsämrad och förlustreserven beräknas såsom nuvärdet av de förväntade kassaflödena diskonterade med fordrans ursprungliga effektivränta.

Mål och policy avseende finansiell riskhantering

Hufvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs utifrån en av styrelsen beslutad finanspolicy som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov med grund i en riskbegränsad och kostnadseffektiv finansiering. Finansfunktionens arbete bedrivs enligt formaliserade riktlinjer, välutvecklade system och en tydligt definierad arbetsfördelning. Detta säkerställer en robust intern kontroll samt underlättar en effektiv uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om den finansiella utvecklingen och planeringen.

Kapitalhantering

Hufvudstadens målsättning är att arbeta strategiskt och strukturerat med likviditetsoptimering. Temporära likviditetsöverskott ska primärt användas för att amortera befintliga lån eller placeras i finansiella instrument som kännetecknas av hög likviditet och låg risk. Koncernen ska öka resultatet från den löpande verksamheten och ha en välkonsoliderad balansräkning med en soliditet som minst ska uppgå till 40 procent över tiden. Aktieägarna ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Risker

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditris-ker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall och en räntebindning som följer den aktuella strategiska inriktningen. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen har en begränsad expo-nering för valutakursrisk. NK Retail säkrar viss del av inköp i utländsk valuta så att nettoexponeringen är låg. Upplåning sker både med kort och lång räntebindning.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansie-ring för verksamheten vid en given tidpunkt. Hufvudstaden ska eftersträva att arbeta med tre till fem kreditgivare och en låneportfölj med spridda för-fall. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och säkerställa att finansiering kan erhållas har bolaget lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Hufvudstaden har även ett etablerat certifikatsprogram med en ram om 3,0 mdkr samt ett MTN-program med en ram om 12,0 mdkr. Dessa program syftar till att säkerställa en strukturerad och diversifierad tillgång till ytterligare finansieringskällor. Rullande prognos-er upprättas för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden.

Hufvudstadens allmänna och finansiella åtaganden, covenanten, är likartade i de olika kreditavtalen. Bolaget ska ha en soliditet om minst 30 procent, räntetäckningsgrad om minst 1,2–2,0 gånger samt belåningsgrad som inte överskrider 50–65 procent. Bolaget har betryggande marginaler till kredit-givarnas covenanten.

Finansiella nyckeltal	2025	2024
Genomsnittlig räntebindningstid	2,2 år	2,2 år
Genomsnittlig kapitalbindningstid	2,4 år	2,2 år
Genomsnittlig effektiv ränta	2,8 %	2,8 %
inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften	2,9 %	2,9 %
Total upplåning	11 350 mnkr	9 800 mnkr
(varav grön finansiering)	(9 250 mnkr)	(7 200 mnkr)
Räntebärande nettoskuld	10 778 mnkr	9 327 mnkr
Leasingskuld enligt IFRS 16	1 028 mnkr	736 mnkr
Total nettoskuld	11 805 mnkr	10 063 mnkr
Lånelöften	5 000 mnkr	5 500 mnkr
(varav outnyttjat)	(5 000 mnkr)	(5 500 mnkr)
Utrymme certifikatsprogram	2 400 mnkr	2 900 mnkr
Utrymme MTN-program	2 750 mnkr	3 800 mnkr
Nettobelåningsgrad	24,5 %	21,4 %
Soliditet	56 %	59 %
Räntetäckningsgrad	4,5 ggr	4,5 ggr

Likvidflöden, 2025-12-31

Förfalloår	Ränta krediter, mnkr	Ränta derivat, mnkr	Förfall krediter, mnkr	Andel, %
2026, kv 1	-109,3	-3,1	1 100	10
2026, kv 2	-52,2	-2,9	1 000	9
2026, kv 3	-46,9	-2,9	–	–
2026, kv 4	-81,8	-2,9	1 000	9
2027	-239,5	-11,4	2 350	21
2028	-183,6	-9,2	2 000	17
2029	-126,7	-2,4	2 100	18
2030	-55,0	-0,5	1 800	16
Totalt	-895,0	-35,3	11 350	100

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för det rörliga benet i ränte-swapparna har Stiborräntan per balansdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginaler har antagits vara oförändrade mot uppgif-terna per bokslutet fram till respektive kredits förfall då slutamortering har antagits. Utöver ovanstående finns övriga kortfristiga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens resultat. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvud-sak av eget kapital samt upplåning. Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hanteringen av ränterisker. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av rän-tebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en större rörelse i marknadsräntorna. Detta innebär att koncernens räntebindning i normalfallet ska vara 1–4 år. För att begränsa risken struktureras räntebindningen utifrån utvecklingen på den finansiella marknaden. Differentiering av räntebindningstiden med kort, normalt 3–6 månader, och lång räntebindning, normalt 5–7 års löptid, sker med utgångs-punkt i omvärldsanalys och kriterier i finanspolicyen. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur har koncernen ingått räntederivatavtal för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntorna. Underliggande krediter till ett nominellt belopp om 2 300 mnkr (1 000) är säkrade via räntederivat med förfallotidpunkter under 2028–2030. Därutöver löper 5 450 mnkr av total upplåning med fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2025 till -12,4 mnkr (-10,8). Det negativa värdet förklaras av en nedgång av marknadsräntorna. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klas-sificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Koncernens räntebindningstid var 2,2 år (2,2 år). En förändring av marknadsräntan om +1 procentenhet med antagandet om att låneskulden och kreditmarginaler är oförändrade samt att Stiborräntan per balansdagen används för framtida ränteperioder, skulle öka Hufvudstadens räntekostnad med 23 mnkr (22), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procent-enhet skulle Hufvudstadens räntekostnad minska med 23 mnkr (22).

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens ford-ringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar och likvida medel vilka per årsskiftet hade ett bokfört värde om cirka 46 mnkr respektive cirka 572 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hufvudstaden begränsar kreditriskexponeringen från kund- och hyresfordringar genom att medvetet välja kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna ytterligare kreditkontrolleras koncer-nens kunder genom inhämtande av information från olika kreditupplysnings-företag. I enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy krävs normalt säkerhet i form av deposition, bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskottsaviserar.

Koncentration av kreditrisk, 2025-12-31^{1) 2)}

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0–99	59	2 179	0,1
100–499	46	13 585	0,6
500–999	58	43 814	2,0
1 000–2 499	132	232 027	10,6
2 500–4 999	112	411 715	18,8
5 000–9 999	71	494 835	22,6
10 000–	46	989 074	45,2
Totalt	524	2 187 230	100,0

¹⁾ Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.

²⁾ Årshyra per 2025-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 20 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 5 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad, till exempel finansiella tillgångar eller skulder som innehas för handel, base-ras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument

Mnkr	Redovisat till verkligt värde via resultatet		Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Upplysning om verkligt värde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Koncernen						
Långfristiga fordringar			18,6	20,2	18,6	20,2
Kortfristiga fordringar			97,0	58,9	97,0	58,9
Likvida medel			572,5	472,6	572,5	472,6
Långfristiga skulder	12,4	10,8	8 273,6	7 125,7	8 286,5	7 223,3
Kortfristiga skulder			3 447,2	3 038,6	3 497,3	3 039,5
Moderbolaget						
Långfristiga fordringar			18,6	1 183,6	18,6	1 183,6
Kortfristiga fordringar			4 598,1	320,4	4 598,1	320,4
Likvida medel			559,2	456,5	559,2	456,5
Långfristiga skulder	12,4	10,8	8 494,2	7 346,2	8 507,1	7 443,8
Kortfristiga skulder			3 374,8	3 695,3	3 394,9	3 696,2

För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 20,6 mnkr (87,7). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Not 22 Ränte- och finansiella intäkter

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter består av ränteintäkter samt orealiserade och reali-serade vinster på finansiella placeringar. Ränteintäkter beräknas enligt effektivräntemetoden. Marknadsvärdering av derivatavtal redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik i rapport över resultat.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, kortfristiga placeringar	6,6	13,4	6,5	13,2
Ränteintäkter, koncernföretag			30,3	47,0
Utdelning, dotterbolag			3 950,7	–
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag			188,2	76,9
Totalt	6,6	13,4	4 175,7	137,1

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstek-niker. Verkliga värden fastställs genom diskontering av framtida betalnings-flöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument.

För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder och liknande, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med redovisat värde.

Not 23 Ränte- och finansiella kostnader

Redovisningsprinciper

Finansiella kostnader består av räntekostnader samt orealiserade och realiserade förluster på finansiella placeringar. Räntekostnader beräknas enligt effektivräntemetoden. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och likvidflöden från dessa avtal resultatförs för den period de avser.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader, upplåning	294,9	287,0	294,9	287,1
Räntekostnader, leasingskulder	31,8	25,1	–	–
Övriga finansiella kostnader	24,0	22,5	23,8	22,2
Totalt	350,7	334,6	318,7	309,3

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat vilka värde-ras till verkligt värde.

Not 24

Räntebärande skulder

Redovisningsprinciper

Räntebärande skulder redovisas enligt de principer som beskrivs i not 21 avseende skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Långfristiga skulder				
Banklån	1 500	1 000	1 500	1 000
Obligationslån	6 750	6 100	6 750	6 100
Leasingskuld	1 020	728	–	–
Totalt	9 270	7 828	8 250	7 100
Kortfristiga skulder				
Banklån	–	500	–	500
Obligationslån	2 500	2 100	2 500	2 100
Certifikatslån	600	100	600	100
Leasingskuld	8	8	–	–
Totalt	3 108	2 708	3 100	2 700
Lånelöften	5 000	5 500	5 000	5 500

Upptagna banklån säkerställs normalt med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med garanti om soliditet och räntetäckningsgrad. För ytterligare information om covenantar, se not 21. Upptagna obligations- ochifikatslån säkerställs ej.

Kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta 2025-12-31

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr		
		Banklån	Obligationer	Certifikat
2026	1,4	–	2 500	600
2027	2,7	1 000	1 350	–
2028	2,9	500	1 500	–
2029	3,6	–	2 100	–
2030	3,3	–	1 800	–
Totalt		1 500	9 250	600

¹⁾ Exklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mnkr	Marknadsvärde, mnkr	Genomsnittlig ränta, %
2028	1 000	-2,0	3,0
2029	1 000	-11,8	2,7
2030	300	1,4	3,4
Totalt	2 300	-12,4	2,9

En beskrivning av ränterisk och riskhantering finns i not 21.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsversamheten

2025				
Mnkr	Ingående balans	Upptagna lån	Amortering	Utgående balans
Banklån	1 500	500	-500	1 500
Obligationslån	8 200	3 150	-2 100	9 250
Certifikatslån	100	960	-460	600
Totalt	9 800	4 610	-3 060	11 350

2024				
Mnkr	Ingående balans	Upptagna lån	Amortering	Utgående balans
Banklån	2 200	–	-700	1 500
Obligationslån	6 100	3 100	-1 000	8 200
Certifikatslån	1 100	1 100	-2 100	100
Totalt	9 400	4 200	-3 800	9 800

Leasetagare

Koncernen leasar flera typer av tillgångar, främst tomträtter, lokaler, maskiner och IT-utrustning. Inga leasingavtal innehåller covenantar eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Leasingskulder		Koncernen	
Mnkr		2025	2024
Kortfristiga		8,2	7,9
Långfristiga		1 019,6	727,9
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning		1 027,8	735,8

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden		Koncernen	
Mnkr		2025	2024
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal		34,8	35,0

Ovanstående kassautflöde inkluderar belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttids-leasing och leasar av lågt värde.

Löptidsanalys leasingavgifter		Koncernen	
Mnkr		2025	2024
< 1 år		8,2	7,9
1 år–2 år		8,3	6,9
2 år–3 år		4,6	5,6
3 år–4 år		1,6	4,6
4 år–5 år		1,0	1,6
> 5 år ¹⁾		1 004,1	709,2
Summa diskonterade leasingavgifter		1 027,8	735,8

¹⁾ Utav diskonterade leasingavgifter som förfaller efter 5 år ingår diskonterade tomträttsavgälder om 989,9 mnkr. Totalt innehar koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 29,7 mnkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 6-10 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Löptidsanalys leasingavgifter		Moderbolaget	
Mnkr		2025 ¹⁾	2024 ¹⁾
< 1 år		22,7	13,6
1 år–5 år		88,6	52,3
> 5 år		83,9	61,9
Summa odiskonterade leasingavgifter		195,2	127,8

¹⁾ Tomträttsperioden för Orgelpipan 7 löper till och med 2034-10-31. Tomträttsavgälden från 2024-11-01 till och med 2034-10-31 är föremål för förhandling.

Not 25

Eget kapital

Redovisningsprinciper

Totalt eget kapital definieras som eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. I eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ingår övrigt tillskjutet kapital och balanserade vinstmedel.

Aktiekapital

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie. Serie C har 100 röster per aktie. Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets nettotillgångar och vinster. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C är inte börsnoterade.

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet till 1 056,4 mnkr (1 056,4) fördelat på 211 271 933 aktier, varav 203 401 429 av serie A och 7 870 504 av serie C. Varje aktie har ett kvotvärde om 5 kronor. Aktieägare har rätt att begära omvandling av C-aktier till A-aktier. Under året har 400 220 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Hufvudstadens eget innehav uppgår till 16 965 000 A-aktier. Återköpen genomfördes 2003, 2020 och 2025. Antal utestående aktier uppgick till 194 306 933 aktier (202 306 933). Inga instrument finns som innebär att utspädning av antalet aktier kan ske.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost.

Utdelning

Under 2025 lämnades en utdelning om 2,80 kronor per aktie eller totalt 566 459 412 kronor. För 2025 föreslår styrelsen årsstämmen en utdelning om 2,90 kronor per aktie eller totalt 563 490 106 kronor.

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per aktie har årets totalresultat och genomsnittligt antal aktier använts. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktie-ägare och inga utspädningseffekter föreligger.

	2025	2024
Årets resultat, mnkr	836,6	364,6
Genomsnittligt antal utestående aktier	200 074 140	202 306 933
Resultat per aktie, kr	4,18	1,80

Operativa skulder

Not 26

Övriga avsättningar

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring för medarbetare i delar av koncernledningen.

Not 27

Övriga skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Mervärdesskatt	80,9	36,9	78,9	44,2
Övrigt	104,9	94,8	15,1	13,6
Totalt	185,8	131,7	94,0	57,8

Not 28

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda hyresintäkter	347,4	337,8	251,8	262,6
Upplupna räntekostnader	139,9	116,4	139,9	116,4
Övriga upplupna kostnader	125,6	93,5	68,3	43,7
Totalt	612,9	547,7	460,0	422,7

Koncernstruktur

Not 29

Andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper

Moderbolagets andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Direktägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tkr	Redovisat värde 2025, mnkr
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Cecil Coworking AB	559242-1506	Stockholm	100	1 000	100	5,1
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	2 800,0
Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB	556724-2531	Stockholm	100	1 000	100	0,0
Hufvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	1 449,7
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Utgående balans						5 398,8

Indirekt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tkr
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100
NK Retail AB	559268-4103	Stockholm	100	10 000 000	10 000
NK Service AB	559401-3491	Stockholm	100	100 000	1

Förändring i innehav av koncernföretag

Under året har moderbolaget avyttrat andelarna i AB Nordiska Kompaniet internt inom koncernen. NK Cityfastigheter AB har förvärvats internt inom koncernen från AB Nordiska Kompaniet och ett ovillkorat aktieägartillskott har lämnats till NK Cityfastigheter AB.

Mnkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående redovisat värde	5 398,4	5 398,4
Förvärv	0,4	–
Lämnade aktieägartillskott	1 449,3	–
Avyttringar	-1 449,3	–
Utgående redovisat värde	5 398,8	5 398,4

Övrigt

Not 30

Närstående

Närstående	Transaktioner
Huvudägare	Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundbergföretagen AB och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen AB. Fredrik Lundberg, som är VD och huvudägare i L E Lundbergföretagen, erhöll 2025 ett arvode som styrelseordförande i Hufvudstaden om 575 000 kronor. Presentation av ägare finns på sidorna 92–93.
Styrelse	Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hufvudstaden. Presentation av styrelsen finns på sidorna 88–89, för uppgift om ersättningar, se not 8.
Koncernledning	Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hufvudstaden. Presentation av koncernledningen finns på sidorna 90–91, för uppgift om ersättningar, se not 8.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 29. Koncernintern omsättning avser främst hyror och uppgick under året till 249,8 mnkr (254,9).

Not 31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut (varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)	1 500,0	3 000,6	1 500,0	3 000,6
Andra långfristiga fordringar	18,6	20,2	18,6	20,1
Övrigt	0,5	0,5	–	–
Totalt	1 519,1	3 021,3	1 518,6	3 020,7

Som ställda säkerheter för egna skulder upptas pantbrev som Hufvudstaden lämnat som säkerhet för lån i egna fastigheter. Obelånade pantbrev finns i eget förvar. Inga eventalförpliktelser finns.

Not 32

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de medel, som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämans förfogande, disponeras enligt följande.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på hufvudstaden.se och kan även erhållas kostnadsfritt från bolaget på begäran.

Balanserad vinst	860 981 983 kr
Årets resultat	4 447 911 711 kr
5 308 893 694 kr	
Till aktieägarna utdelas	
2,90 kronor per aktie	563 490 106 kr
Balanseras i ny räkning	4 745 403 588 kr
5 308 893 694 kr	

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen beslutades och undertecknades av styrelsen den 12 februari 2026



Fredrik Lundberg

Styrelseordförande



Anders Nygren

Verkställande direktör

Styrelseledamot



Claes Boustedt

Styrelseledamot



Peter Egardt

Styrelseledamot



Liv Forhaug

Styrelseledamot



Louise Lindh

Styrelseledamot



Katarina Ljungqvist

Styrelseledamot



Fredrik Persson

Styrelseledamot



Sten Peterson

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 februari 2026



PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hufvudstaden AB (publ), org.nr 556012-8240

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 84–89 respektive 5, 11, 32–35, 42–43 samt 95–107. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5, 8–11, 32–71, 76–79, 82, 84–89 samt 95–107 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten på sidorna 84–89 respektive 5, 11, 32–35, 42–43 samt 95–107. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg

för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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.

Särskilt betydelsefullt område

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen uppgår till 3 292 MSEK och är en väsentlig post i resultaträkningen.

Koncernen har olika intäktsslag som består av hyresintäkter och närliggande intäktsflöden samt intäkter från detaljhandelsverksamheten från NK Retail.

De olika intäktsströmmarna har olika karaktär vilket leder till olika processer för intäktsredovisning

För ytterligare beskrivning se redovisningsprinciper i not 1 samt noterna 2 och 3 för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av nedan aktiviteter.

Vi har:

- Utvärderat koncernens processer för intäktsredovisning.
- Stickprovvis testat ett urval kontroller i processen för hyresintäkter.
- Utfört dataanalyser för att säkerställa att alla hyresavtal har aviserats.

- Testat att ett urval av hyresaviseringar stämmer mot hyresavtal.
- Testat ett urval av kassatransaktioner mot köpebevis och huvudbok.
- Utvärderat rutiner och processer för kassahantering i detaljhandelsverksamheten.

Granskat informationen som presenteras i årsredovisningen och bedömt att det ger tillräcklig information enligt regelverkens krav.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde och uppgår till 48 099 MSEK per 31 december 2025. Värdet av fastigheterna fastställs på basis av interna värderingar.

Viktiga antaganden i värderingarna är bland annat modellval, marknadens avkastningskrav, långsiktig vakansgrad och hyresnivåer. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har företagsledningen även inhämtat externa värderingar från oberoende fastighetsvärderare för en delmängd av fastighetsbeståndet.

I alla värderingar som baseras på uppskattningar om framtida utfall finns en inneboende osäkerhet i värdebedömningen.

För ytterligare beskrivning se redovisningsprinciper i not 1 samt not 14 för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av nedan aktiviteter.

Vi har:

- Utvärderat den interna värderingsprocessen.
- Stickprovvis testat indata i ett urval interna värderingar.
- Kontrollberäknat ett urval fastighetsvärderingar.
- Utvärderat väsentliga antaganden inklusive direktavkastningskrav, hyresnivåer och långsiktig vakansgrad.
- Stämt av de interna värderingarna mot de externa värderingar som bolaget inhämtat. Därutöver har avstämning gjorts av de interna värderingarna mot vår egen uppfattning av marknadens prissättning av liknande tillgångar.

Granskat informationen som presenteras i årsredovisningen och bedömt att det ger tillräcklig information enligt regelverkens krav.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–7, 10–35, 80–81 samt 90–113. Ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för annan 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 Redovisningsstandarder 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ) för år 2025 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 revisionssed 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 fortlö-pande 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. Den 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 överensstäm-melse 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 styrelseleda-mot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovis-ningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Hufvudstaden AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hufvudstaden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamål-senliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisions-sed 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 tillsam-mans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncern-redovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den gran-skade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflö-desanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredo-visningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revi-sorns 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.

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5, 11, 32–35, 42–43 samt 95–107 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Hufvudstaden AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 20 mars 2025 och har varit bolagets revisor sedan 25 mars 2021.

Stockholm den 13 februari 2026
PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkningar, mnkr					
Nettoomsättning	3 292	3 179	2 962	2 746	2 488
Driftkostnader	-347	-290	-278	-252	-226
Underhåll	-31	-32	-46	-32	-26
Fastighetsskatt	-237	-237	-236	-227	-204
Administration	-143	-127	-113	-109	-106
Övriga segment, kostnader	-900	-942	-819	-772	-582
Bruttoresultat	1 635	1 552	1 469	1 354	1 344
Central administration	-60	-54	-53	-56	-58
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 575	1 498	1 416	1 298	1 286
Jämförelsestörande poster	–	–	370	–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-174	-603	-4 042	-209	2 579
Värdeförändringar räntederivat	-2	-11	–	–	–
Rörelseresultat	1 400	884	-2 256	1 089	3 865
Finansiella intäkter och kostnader	-344	-321	-279	-185	-139
Resultat före skatt	1 056	563	-2 535	904	3 726
Skatt	-219	-198	608	-182	-771
Årets resultat	837	365	-1 927	722	2 955
Balansräkningar, mnkr					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	48 099	47 115	46 743	49 547	48 790
Övriga anläggningstillgångar	1 135	877	912	876	863
Omsättningstillgångar	952	882	789	812	1 446
Summa tillgångar	50 186	48 874	48 444	51 235	51 099
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	27 859	28 607	28 789	31 262	31 066
Räntebärande skulder	12 378	10 536	10 129	9 712	9 916
Övriga skulder och avsättningar	9 948	9 731	9 526	10 261	10 117
Summa eget kapital och skulder	50 186	48 874	48 444	51 235	51 099
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	48,1	47,1	46,7	49,5	48,8
Taxeringsvärde, mdkr	24,2	24,2	23,6	23,5	20,9
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	391,0	390,8	390,8	386,6	386,5
Hyresvakansgrad, %	8,6	7,1	8,8	7,0	7,3
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	5,1	5,0	5,7	4,0	5,9
Ytvakansgrad, %	13,2	11,1	12,9	11,2	10,2
Ytvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	7,4	6,7	7,7	5,8	7,9
Investeringar i fastigheter, mnkr	1 158	975	1 238	966	574
Överskottsgrad, %	69,1	70,4	69,6	69,8	71,0
Driftnetto, mnkr	1 695,7	1 633,3	1 542,3	1 434,7	1 374,1
Driftnetto per kvm ¹⁾	4 337	4 179	3 946	3 712	3 556

¹⁾ Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

	2025	2024	2023	2022	2021
Finansiella nyckeltal					
Förvaltningsresultat efter skatt, mnkr	1 106	1 036	1 433	1 025	1 032
Förvaltningsresultat efter skatt (företagsspecifik), mnkr	1 106	1 036	1 063	1 025	1 032
Avkastning på eget kapital, %	3,0	1,3	-6,4	2,3	9,9
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,5	3,0	3,0	2,8	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,5	2,3	-5,6	2,6	9,8
Soliditet, % ¹⁾	56	59	59	61	61
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	4,5	4,5	4,9	7,7	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	24,5	21,4	20,9	18,7	17,9
Bruttomarginal, %	49,7	48,8	49,6	49,3	54,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 321	1 235	1 385	1 024	994
Årets kassaflöde, mnkr	100	90	-71	-729	398
Medelantal anställda	483	494	477	441	416
Data per aktie (inga utspädningseffekter finns)					
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	5,53	5,12	7,08	5,07	5,10
Förvaltningsresultat efter skatt (företagsspecifik), kr	5,53	5,12	5,25	5,07	5,10
Årets resultat, kr	4,18	1,80	-9,53	3,57	14,61
Utdelning, kr	2,90 ²⁾	2,80	2,70	2,70	2,60
Utdelningsandel, %	58 ²⁾	61	61	62	58
Eget kapital, kr	143,38	141,40	142,30	154,53	153,56
Fastigheternas verkliga värde, kr	247,54	232,89	231,05	244,91	241,17
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	6,60	6,11	6,85	5,06	4,91
Årets kassaflöde, kr	0,50	0,45	-0,35	-3,60	1,97
Börskurs serie A vid årets slut, kr	124,00	121,10	142,10	148,30	135,20
P/E-tal, ggr	29,7	67,3	-14,9	41,5	9,3
Börskurs/eget kapital, %	86,5	85,6	99,9	96,0	88,0
Direktavkastning, %	2,3 ²⁾	2,3	1,9	1,8	1,9
Långsiktigt substansvärde, kr	189	185	185	201	199
Aktuellt substansvärde, kr	178	174	175	189	188
Avyttringsvärde, kr	143	141	142	155	154
Antal utestående aktier vid årets slut	194 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	200 074 140	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Totalt antal aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933

¹⁾ Hufvudstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Syftet med dessa är att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. De nyckeltal som klassificerats som alternativa nyckeltal definieras på sidan 82 och härledning återfinns på sidorna 78–79.

²⁾ Enligt styrelsens förslag.

Härledning av alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som redovisas är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och

som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner till nyckeltal återfinns i Definitioner och ordlista, se sidan 82. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	Helår 2025	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021
Nettovinst från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 056	563	-2 535	904	3 726
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	176	613	3 672	209	-2 579
Schablonberäknad bolagsskatt	-254	-242	-234	-229	-236
Nettovinst från den löpande verksamheten	978	934	903	884	911
Avkastning på eget kapital, justerad					
Årets resultat efter skatt	837	365	-1 927	722	2 955
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	176	613	3 672	209	-2 579
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-36	-126	-833	-43	531
Årets resultat, justerad	977	852	912	888	907
Genomsnittligt eget kapital	28 233	28 698	30 026	31 164	29 842
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,5	3,0	3,0	2,8	3,0
Soliditet					
Eget kapital	27 859	28 607	28 789	31 262	31 066
Balansomslutning	50 186	48 874	48 444	51 235	51 099
Soliditet, %	56	59	59	61	61
Nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	8 250	7 100	7 300	6 500	7 000
Långfristiga leasingskulder	1 020	728	721	703	707
Kortfristiga räntebärande skulder	3 100	2 700	2 100	2 500	2 200
Kortfristiga leasingskulder	8	8	8	9	9
Likvida medel	-572	-473	-382	-453	-1 182
Nettoskuld	11 805	10 063	9 747	9 259	8 734
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Nettoskuld	11 805	10 063	9 747	9 259	8 734
Redovisat värde fastigheter	48 099	47 115	46 743	49 547	48 790
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	24,5	21,4	20,9	18,7	17,9
Räntetäckningsgrad					
Resultat före skatt	1 056	563	-2 535	904	3 726
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	176	613	3 672	209	-2 579
Räntekostnader	351	335	289	166	139
Summa	1 582	1 511	1 426	1 279	1 286
Räntekostnader	351	335	289	166	139
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,5	4,9	7,7	9,3

Mnkr	Helår 2025	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021
Förvaltningsresultat efter skatt					
Rörelseresultat	1 400	884	-2 256	1 089	3 865
Återläggning av värdeförändringar	176	613	4 042	209	-2 579
Finansiella intäkter och kostnader	-344	-321	-279	-185	-139
Förvaltningsresultat	1 231	1 176	1 507	1 113	1 147
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-125	-140	-74	-88	-115
Förvaltningsresultat efter skatt	1 106	1 036	1 433	1 025	1 032
Återläggning av jämförelsestörande poster	–	–	-370	–	–
Förvaltningsresultat efter skatt (företagsspecifik)	1 106	1 036	1 063	1 025	1 032
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	200,1	202,3	202,3	202,3	202,3
Förvaltningsresultat efter skatt per aktie, kr	5,53	5,12	7,08	5,07	5,10
Förvaltningsresultat efter skatt (företagsspecifik) per aktie, kr	5,53	5,12	5,25	5,07	5,10
Substansvärde					
Antal utestående aktier, miljoner	194,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Eget kapital enligt balansräkning	27 859	28 607	28 789	31 262	31 066
<i>Återläggning</i>					
Derivat enligt balansräkningen	12	11	–	–	–
Uppskjuten skatt ¹⁾	8 915	8 757	8 696	9 373	9 274
Långsiktigt substansvärde	36 786	37 375	37 485	40 635	40 340
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	189	185	185	201	199
<i>Avdrag</i>					
Immateriella tillgångar	-33	-63	-95	-89	-97
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 164	-2 126	-2 111	-2 275	-2 251
Aktuellt substansvärde	34 590	35 186	35 279	38 271	37 992
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	178	174	175	189	188
<i>Återläggning</i>					
Derivat enligt ovan	-12	-11	–	–	–
Immateriella tillgångar enligt ovan	33	63	95	89	97
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 751	-6 631	-6 585	-7 098	-7 023
Avyttringsvärde	27 859	28 607	28 789	31 262	31 066
Avyttringsvärde per aktie, kr	143	141	142	155	154
Hyresvakansgrad					
Hyresvärde vakant yta, totalt	227	179	211	155	154
Hyresvärde vakant yta, projekt	91	54	74	68	29
Hyresvärde, totalt	2 628	2 513	2 381	2 214	2 095
Hyresvakansgrad, %	8,6	7,1	8,8	7,0	7,3
Hyresvakansgrad projekt, %	3,5	2,1	3,1	3,0	1,4
Hyresvakansgrad exklusive projekt, %	5,1	5,0	5,7	4,0	5,9

¹⁾ Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

Affärsområden i siffror

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2025		2024		2025		2024		2025		2024		2025		2024	
Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Bruttohyror inklusive serviceintäkter (varav fastighets-skattetillägg)	1 643,7	7 787	1 595,6	7 567	646,1	7 085	520,3	5 702	416,5	4 694	412,0	4 647	2 706,3	6 922	2 527,9	6 469
Hyresförluster vakanta lokaler	(146,7)	(695)	(142,6)	(676)	(38,9)	(427)	(40,7)	(446)	(26,2)	(295)	(28,7)	(324)	(211,8)	(542)	(212,0)	(543)
Kundförluster	-104,7	-496	-92,4	-438	-58,3	-639	-30,7	-336	-80,9	-912	-81,6	-920	-243,9	-624	-204,7	-524
Nettoomsättning	1 536,1	7 277	1 502,6	7 126	581,1	6 373	487,7	5 345	335,5	3 781	328,3	3 703	2 452,7	6 273	2 318,6	5 933
Driftkostnader	-96,0	-455	-89,0	-422	-207,4	-2 274	-154,8	-1 696	-43,5	-490	-45,7	-515	-346,9	-887	-289,5	-741
Underhåll	-17,8	-84	-11,9	-56	-8,6	-94	-16,9	-185	-4,1	-46	-2,9	-33	-30,5	-78	-31,7	-81
Fastighetsskatt	-158,7	-752	-156,3	-741	-44,1	-484	-44,8	-491	-34,1	-384	-36,4	-411	-236,9	-606	-237,5	-608
Administration	-59,4	-281	-56,7	-269	-59,0	-647	-48,4	-530	-24,3	-274	-21,5	-242	-142,7	-365	-126,6	-324
Summa fastighets-kostnader	-331,9	-1 572	-313,9	-1 488	-319,1	-3 499	-264,9	-2 903	-106,0	-1 194	-106,5	-1 202	-757,0	-1 936	-685,3	-1 754
Bruttoresultat	1 204,2	5 705	1 188,7	5 638	262,0	2 874	222,8	2 442	229,5	2 587	221,8	2 501	1 695,7	4 337	1 633,3	4 179

Fastighetsdata 31 december	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Antal fastigheter	22	22	3	3	3	4	28	29
Uthyrbar yta, kvm	211 072	210 867	91 196	91 249	88 728	88 662	390 996	390 778
(varav kontor)	(136 060)	(135 587)	(17 764)	(17 742)	(49 198)	(49 205)	(203 022)	(202 534)
(varav butik och restaurang)	(42 708)	(43 002)	(35 616)	(35 553)	(31 305)	(31 232)	(109 629)	(109 787)
Årshyra, mnkr	1 656	1 587	574	531	398	395	2 628	2 381
Hyresvakansgrad, %	6,7	4,9	6,4	4,5	19,9	19,4	8,6	8,8
Ytvakansgrad, %	8,5	6,2	6,9	4,4	30,6	29,5	13,2	12,9
Antal uthyrbara garageplatser	619	619	665	665	51	51	1 335	1 335

Uthyrbar yta och årshyra 31 december 2025	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
Kontor	136 060	1 195	17 764	140	49 198	194	203 022	1 529
Butik och restaurang	42 708	405	35 616	368	31 305	188	109 629	961
Lager och övrigt	12 749	25	16 302	33	4 932	10	33 983	68
Garage	18 451	28	21 514	33	1 275	2	41 240	63
Bostäder	1 104	3	0	0	2 018	4	3 122	7
Totalt	211 072	1 656	91 196	574	88 728	398	390 996	2 628

Yt- och hyresvakans 31 december 2025	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
Kontor	13 544	101,7	973	7,2	16 779	49,5	31 296	158,4
Butik och restaurang	666	2,8	4 279	26,7	5 454	22,1	10 399	51,6
Lager och övrigt	2 786	4,2	1 030	2,6	2 112	3,3	5 928	10,1
Garage	593	0,6	0	0,0	1 275	1,9	1 868	2,5
Bostäder	431	1,7	0	0,0	1 540	2,5	1 971	4,2
Totalt	18 020	111,0	6 282	36,5	27 160	79,3	51 462	226,8

Löptidsanalys^{1) 2) 3)}

31 december 2025

Antal kontrakt	2026	2027	2028	2029	2030	2031-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	39	42	44	44	20	29	218
Butiker	24	22	15	21	7	16	105
Övrigt	365	162	69	46	23	45	710
Summa	428	226	128	111	50	90	1 033
Andel, %	41,5	21,9	12,4	10,8	4,8	8,6	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	2	2	3	1	3	4	15
Butiker	27	26	27	9	10	1	100
Övrigt	43	21	32	11	7	2	116
Summa	72	49	62	21	20	7	231
Andel, %	31,2	21,2	26,8	9,1	8,7	3,0	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5	6	10	8	1	10	40
Butiker	14	18	13	7	6	12	70
Övrigt	34	23	29	9	7	11	113
Summa	53	47	52	24	14	33	223
Andel, %	23,8	21,1	23,3	10,7	6,3	14,8	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	46	50	57	53	24	43	273
Butiker	65	66	55	37	23	29	275
Övrigt	442	206	130	66	37	58	939
Summa	553	322	242	156	84	130	1 487
Andel, %	37,2	21,7	16,3	10,5	5,6	8,7	100,0

Årshyra, mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	2031-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	150,5	171,9	166,4	145,0	105,4	402,5	1 141,7
Butiker	54,1	58,8	28,5	102,0	26,6	89,0	359,0
Övrigt	18,8	7,9	23,8	18,7	5,9	18,4	93,5
Summa	223,4	238,6	218,7	265,7	137,9	509,9	1 594,2
Andel, %	14,0	15,0	13,7	16,7	8,6	32,0	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	14,1	11,0	15,7	8,8	16,2	63,4	129,2
Butiker	38,8	46,0	92,3	33,0	42,8	0,8	253,7
Övrigt	6,3	9,6	5,2	1,9	3,0	0,0	26,0
Summa	59,2	66,6	113,2	43,7	62,0	64,2	408,9
Andel, %	14,5	16,3	27,7	10,7	15,1	15,7	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	12,1	32,2	43,9	54,8	2,2	87,5	232,7
Butiker	27,9	45,2	43,0	18,4	15,8	31,1	181,4
Övrigt	3,4	5,7	7,9	2,5	0,8	7,1	27,4
Summa	43,4	83,1	94,8	75,7	18,8	125,7	441,5
Andel, %	9,8	18,8	21,5	17,1	4,3	28,5	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	176,7	215,1	226,0	208,6	123,8	553,4	1 503,6
Butiker	120,8	150,0	163,8	153,4	85,2	120,9	794,1
Övrigt	28,5	23,2	36,9	23,1	9,7	25,5	146,9
Summa	326,0	388,3	426,7	385,1	218,7	699,8	2 444,6
Andel, %	13,3	15,9	17,4	15,8	9,0	28,6	100,0

¹⁾ Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.
²⁾ Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.
³⁾ Exklusive bostadskontrakt.

Definitioner och ordlista

Finans

Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital. Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, justerad. Årets resultat efter skatt exklusive skattejusterade jämförelsestörande poster och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Avyttringsvärde. Redovisat eget kapital.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Central administration. Kostnader för koncernledning, koncernstabers, upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

Förvaltningsresultat efter skatt. Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter skatt (företagsspecifik). Företagsspecifikt förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Genomsnittligt eget kapital. Medeltalet av ingående och utgående eget kapital för året.

Genomsnittlig effektiv ränta. Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i låneportföljen vid årets utgång.

Jämförelsestörande poster. Poster av engångskaraktär och som försvårar jämförbarheten mellan två givna perioder.

Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive uppskjuten skatt på andra tillgångar och/eller skulder än förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 1–15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder och beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt likvida medel.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar och jämförelsestörande poster, belastat med schablonberäknad bolagsskatt.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Skatt. Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skuldsättningsgrad. Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets utgång.

Soliditet. Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning.

Sysselsatt kapital. Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Överskottsgrad. Driftnetto i procent av nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror.

Aktie

Direktavkastning. Utdelning per aktie i förhållande till börskurs vid årets utgång.

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Free float. Aktier tillgängliga för handel exklusive aktier som innehas av kontrollerande ägare.

Förvaltningsresultat efter skatt (företagsspecifik) per aktie. Förvaltningsresultat efter skatt (företagsspecifik) i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Förvaltningsresultat efter skatt per aktie. Förvaltningsresultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Genomsnittligt antal utestående aktier. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

P/E-tal. Börskurs vid årets utgång i förhållande till årets resultat per aktie.

Resultat per aktie. Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Utdelningsandel. Utdelning i förhållande till nettovinst från den löpande verksamheten.

Utestående aktier. Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Årets kassaflöde per aktie. Årets kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Fastighet

Brutthyra. Definieras som kontrakterad hyra exklusive tillägg för förbrukningsavgifter samt inklusive bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

CBD. Central Business District. En stads mest centrala del för kommersiella kontors- och butiksfastigheter.

Direktavkastning fastigheter. Driftnetto i förhållande till verkligt värde på fastigheter.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Hyresvakansgrad exklusive utvecklingsprojekt. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra. Pågående utvecklingsprojekt är exkluderade.

Jämförbart bestånd. Under året avyttrade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter medtages och föregående år justeras för motsvarande period.

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Nyuthyrning. Under året tecknat hyresavtal med ny hyresgäst, annan än den hyresgäst som hyrde lokalen dessförinnan, eller för lokal som tidigare varit vakant.

Omförhandling. Nytt eller förlängt hyresavtal med befintlig hyresgäst, vars tidigare avtal löpt ut.

Omsättningshyrestillägg. Hyra utöver garanterad minimihyra, som baseras på en butiks eller restaurangs omsättning.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

Ytvakansgrad. Vakant yta i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Brutthyra inklusive tillägg för förbrukningsavgifter vid årets utgång uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

I vissa fall har avrundningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar exakt.



Hästhuvudet 13

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 tio 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 uppköpserbjudande.

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 bolagsstämma 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

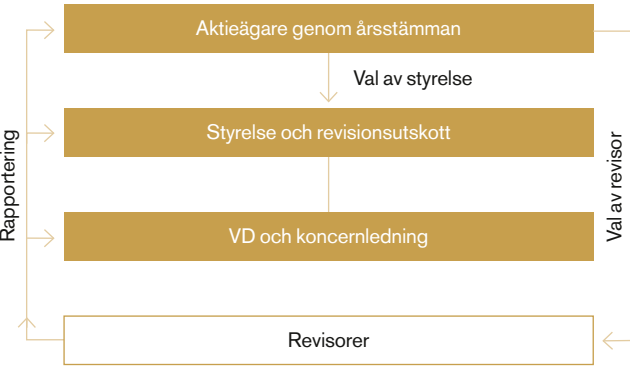
Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. 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 stämموvalda 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 Henrysson 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 antikorrupktion.

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, räntebetalningar samt uthyrning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelseanalyser 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.



Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare L E Lundbergföretagen AB. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2025 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.



Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, dr h c mult
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och AB Industrivärden. Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB och Fastighets AB L E Lundberg.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 2 350 412 aktier (eget och via närstående).¹⁾



Claes Boustedt
f 1962. Civilekonom.
Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i L E Lundberg Kapitalförvaltning AB.
Styrelseledamot i Alleima AB, Husqvarna AB och Sandvik AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.



Peter Egardt
f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.
Ledamot i Riksdagens arvodesnämnd.
Ordförande för Stockholms Konstnärliga Högskola och Svensk-Litauiska Samarbetsfonden.
Tidigare erfarenhet bland annat som landshövding i Uppsala län, verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskamarförbundet.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 22 000 aktier.



Liv Forhaug
f 1970. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Verkställande direktör i Martin & Servera AB.
Styrelseordförande i Martin & Serveras dotterbolag.
Styrelseledamot i Loomis AB, Svensk Handel och Svenskt Näringsliv.
Tidigare erfarenhet bland annat som strategichef på ICA Gruppen AB och partner på McKinsey & Company.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 1 800 aktier.



Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007. Ordförande i revisionsutskottet.
Styrelseordförande i Fastighets AB L E Lundberg och J2L Holding AB.
Styrelseledamot i Holmen AB, L E Lundbergföretagen AB och Svenska Handelsbanken AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 516 166 aktier (eget och via närstående).¹⁾



Katarina Ljungqvist
f 1965. Företags- och förvaltningsjurist.
Ledamot sedan 2022. Ledamot i revisionsutskottet.
Styrelseledamot i Ernströmsgruppen AB, Svensk Exportkredit AB och Svenska Mässan Stiftelse samt dess huvudmannaråd.
Tidigare erfarenheter bland annat som verkställande direktör i Kommuninvest i Sverige AB, regionbankschef i Handelsbanken västra Sverige och chef Handelsbanken Digital.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.



Anders Nygren
f 1970. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 2022.
Inga väsentliga uppdrag utanför koncernen.
Oberoende gentemot större aktieägare men inte gentemot bolaget och bolagsledningen.
Innehav i Hufvudstaden: 8 000 aktier.



Fredrik Persson
f 1968. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016. Ledamot i revisionsutskottet.
Ordförande i BusinessEurope.
Styrelseordförande i Ellevio AB och JM AB.
Styrelseledamot i A. Ahlström Oy, Holmen AB, ICA Gruppen AB, AB Industrivärden och Interogo Holding AG.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef på Axel Johnson AB.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 5 000 aktier.



Sten Peterson
f 1956. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Förvaltnings AB Lunden, J2L Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör i Förvaltnings AB Lunden.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

Revisorer
PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig
Magnus Svensson Henryson
f 1969. Auktoriserad revisor.
Sekreterare
Mattias Karlsson
f 1965. Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB. Styrelsens sekreterare sedan 2008.

¹⁾ L E Lundbergföretagen AB innehar vidare 95 489 015 aktier i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg med närstående innehar cirka 71 procent av rösterna och Louise Lindh med närstående innehar cirka 11 procent av rösterna i L E Lundbergföretagen AB.

Koncernledning

Anders Nygren

f 1970. Civilingenjör.
Verkställande direktör, anställd 2006.
Innehav i Hufvudstaden: 8 000 aktier.

Ulrika Frisk

f 1970. Examen inom HR.
Chef HR, anställd 2022.
Innehav i Hufvudstaden: –.

Hannes Hasselrot

f 1980. Universitetsstudier i Biokemi.
Chef Affärsområde NK, anställd 2025.
Innehav i Hufvudstaden: –.

John Lethenström

f 1972. Civilingenjör.
Chef Fastighetsutveckling, anställd 2017.
Innehav i Hufvudstaden: –.

Fredrik Ottosson

f 1972. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Göteborg, anställd 2016.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

Karl Palm

f 1984. Högskoleingenjör.
Chef Affärsutveckling, anställd 2014.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

Åsa Roslund

f 1966. Civilekonom.
Vice verkställande direktör, Chef Ekonomi
och Finans, anställd 2005.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.

Frida Wijkström

f 1976. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Stockholm,
anställd 2018, tidigare anställd 2008–2015.
Innehav i Hufvudstaden: –.



Från vänster: Fredrik Ottosson, Hannes Hasselrot,
Åsa Roslund, Anders Nygren, Frida Wijkström,
John Lethenström, Ulrika Frisk och Karl Palm.

Värdeskapande genom återköp av aktier

Aktiekapital

Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2025 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestruktur

Hufvudstaden har två aktieslag, A-aktier och C-aktier. A-aktien berättigar till en röst per aktie och C-aktien till 100 röster per aktie. Det finns inga begränsningar av hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Hufvudstadens A-aktier noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. C-aktierna är inte noterade.

I bolagsordningen finns ett så kallat omvandlingsförbehåll. Det innebär att ägare av C-aktier, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har 400 220 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 194 306 933, varav 186 436 429 utgjorde A-aktier och 7 870 504 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 16 965 000 A-aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 30 844. Den största ägaren var LE Lundbergföretagen AB med 49,1 procent av totalt antal utestående aktier och 88,9 procent av rösterna. Näst största aktieägare var AMF med 10,9 procent av antalet utestående aktier och 2,2 procent av rösterna.

Per den 31 december 2025 ägde institutioner och företag med ett innehav om minst 100 000 aktier tillsammans 166 725 193 aktier motsvarande 82,4 procent av totalt antal utestående aktier och 91,7 procent av antalet röster. Av dessa var 51 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 139 066 779 aktier motsvarande 68,7 procent av antalet utestående aktier och 89,0 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om minst 100 000 aktier uppgick till 31. Deras innehav uppgick till 27 658 414 aktier motsvarande 13,7 procent av antalet utestående aktier och 2,7 procent av antalet röster. Därutöver fanns det 12 privatpersoner som vardera ägde minst 100 000 aktier. Antalet aktieägare minskade under året med 715. Andelen utländskt ägande är i nivå med föregående år med 16 procent av totalt antal utestående aktier.

Ägarstruktur per 31 december 2025

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1–999	26 947	87,4	4 180 956	2,0
1 000–9 999	3 407	11,0	7 741 834	3,7
10 000–99 999	396	1,3	10 537 159	5,0
100 000–	94	0,3	171 846 984	81,3
Utestående aktier	30 844	100,0	194 306 933	92,0
Hufvudstaden	1		16 965 000	8,0
Samtliga emitterade aktier	30 845		211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden.

Återköp av aktier

I augusti fattade styrelsen beslut om att nyttja bemyndigandet från årsstämman om aktieåterköp då aktien handlades till en substans-rabatt om cirka 30 procent, motsvarande en implicit rabatt på fastig-heterna om cirka 25 procent. Under perioden augusti till november 2025 återköptes 8 000 000 A-aktier för 1 018 mnkr till en genom-snittlig kurs på 127,22 kronor per aktie. Återköpet motsvarade 3,9 procent av samtliga emitterade aktier. Genom att förvärva egna aktier till en nivå under det långsiktiga substansvärdet skapades ett direkt och mätbart värdepåslag för aktieägarna. Återköpet förbättrar bolagets nyckeltal per aktie, stärker den långsiktiga avkastningspotentialen och visar på ett värdedrivet användande av kapital till förmån för aktieägarna. Vid utgången av året ägde Hufvudstaden totalt 16 965 000 A-aktier som har återköpts till en genomsnittlig kurs på 97,53 kronor per aktie. Det motsvarar en rabatt om cirka 48 procent jämfört med det långsiktiga substansvärdet, som vid årsskiftet uppgick till 189 kronor per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman 2026 förnyar mandatet för styrelsen att återköpa upp till 10 procent av bolagets samtliga aktier.

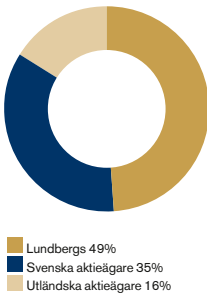
Börsvärde och omsättning

Kursen på A-aktien den 31 december 2025 var 124,00 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 26 198 mnkr. Under året omsattes sammanlagt 62 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm, vilket motsvarar 32 procent (23) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel på Nasdaq Stockholm, så kallad free float, uppgick den till 63 procent (43). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 251 000 aktier i Hufvudstaden (182 000).

Utdelning

Ett av bolagets finansiella mål är att Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Styrelsen föreslår årsstämman en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,80) motsvarande 58 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Direktavkastningen uppgick till 2,3 procent baserat på styrelsens förslag till utdelning och börskursen för A-aktien per 31 december 2025.

Ägarfördelning



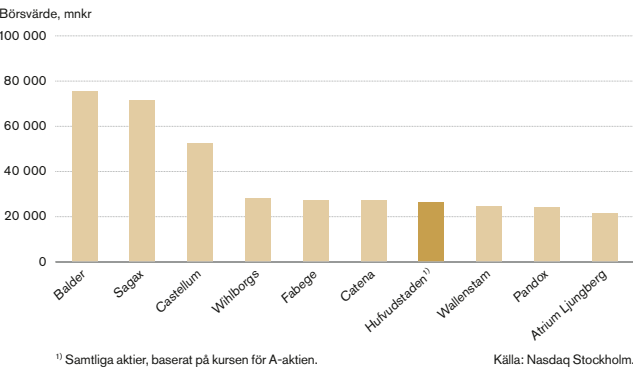
De största ägarna per 31 december 2025

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	87 711 335	7 777 680	95 489 015	49,1	88,9	45,2	87,4
AMF	21 215 095	0	21 215 095	10,9	2,2	10,0	2,1
State Street Bank and Trust	5 599 957	0	5 599 957	2,9	0,6	2,7	0,6
BNY Mellon	4 550 768	0	4 550 768	2,3	0,5	2,2	0,5
JP Morgan Chase Bank	3 883 682	0	3 883 682	2,0	0,4	1,8	0,4
Familjen Lundberg inkl. bolag	3 529 419	66 325	3 595 744	1,9	1,0	1,7	1,0
Skogstornet	2 050 000	0	2 050 000	1,0	0,2	1,0	0,2
Legal & General Assurance	1 479 136	0	1 479 136	0,8	0,2	0,7	0,2
BNP Paribas	1 376 828	0	1 376 828	0,7	0,1	0,7	0,1
TAMT AB	1 300 000	0	1 300 000	0,7	0,1	0,6	0,1
Spiltan Fonder	1 292 013	0	1 292 013	0,7	0,1	0,6	0,1
Övriga aktieägare	52 448 196	26 499	52 474 695	27,0	5,7	24,8	5,6
Utestående aktier	186 436 429	7 870 504	194 306 933	100,0	100,0	92,0	98,3
Hufvudstaden	16 965 000		16 965 000			8,0	1,7
Samtliga emitterade aktier	203 401 429	7 870 504	211 271 933			100,0	100,0
Röstetal (exkl eget innehav)	186 436 429	787 050 400	973 486 829				
Röstetal (inkl eget innehav)	203 401 429	787 050 400	990 451 829				

Källa: Vantage by Euroclear Sweden.

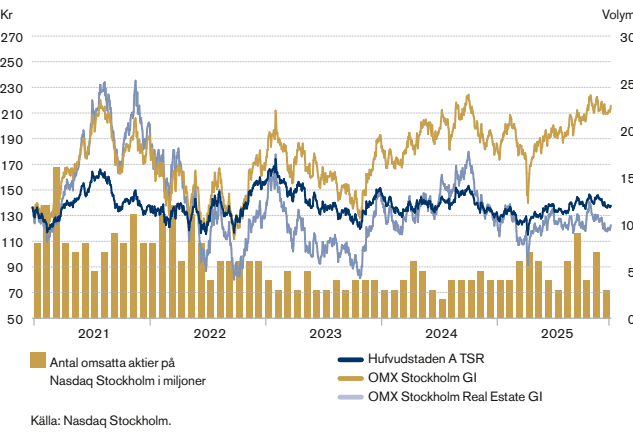
De största börsnoterade fastighetsbolagen

Per 31 december 2025

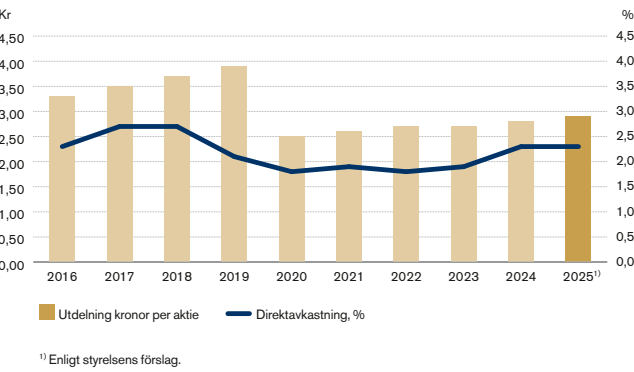


Aktiens utveckling och omsättning 2021–2025

Inklusive utdelning i jämförelse med index

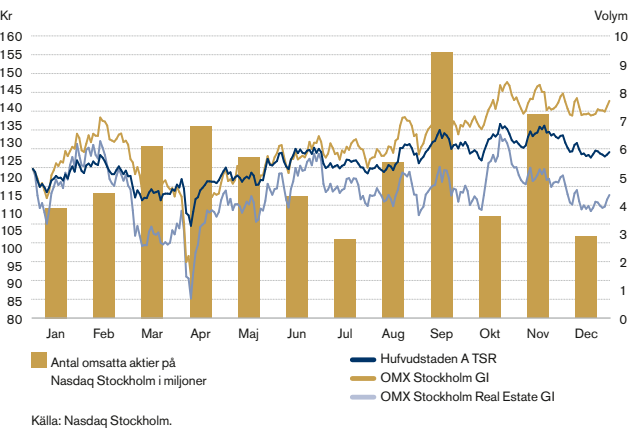


Utdelning och direktavkastning



Aktiens utveckling och omsättning 2025

Inklusive utdelning i jämförelse med index



Årsstämma

Hufvudstadens årsstämma hålls torsdagen den 19 mars 2026 klockan 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats bolagsverket.se/poit samt på hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

- Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:
- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 11 mars 2026, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per onsdagen den 11 mars 2026 för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträtsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträtsregistreringar som gjorts av förvaltaren senast den 13 mars 2026 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken,
 - dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 13 mars 2026, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-7629000 eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Kalendarium

Delårsrapport jan – mar 2026	7 maj 2026
Halvårsrapport jan – jun 2026	20 augusti 2026
Delårsrapport jan – sep 2026	5 november 2026
Bokslutskommuniké för 2026	11 februari 2027
Årsredovisning för 2026	februari 2027

Informationen publiceras även på hufvudstaden.se. Årsredovisningen distribueras till alla aktieägare som begärt det.

Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar måste uppvisas vid årsstämman. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress i samband med anmälan. Fullmaktsformulär tillhandahålles på begäran och finns på hufvudstaden.se.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,90 kronor per aktie, totalt 563,5 mnkr, lämnas för år 2025 med avstämningsdag den 23 mars 2026 och beräknad utbetalningsdag den 26 mars 2026.

Kontaktpersoner

Anders Nygren, verkställande direktör
Telefon 08-7629000, anders.nygren@hufvudstaden.se

Åsa Roslund, vice verkställande direktör, chef Ekonomi och Finans
Telefon 08-7629000, asa.roslund@hufvudstaden.se

Hållbarhetsrapport

ESRS 2 Allmänna upplysningar

BP-1 Allmän grund för utarbetande av hållbarhetsrapporten

Hufvudstaden ABs hållbarhetsrapport har upprättats med inspiration från European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Hufvudstadens lagstadgade hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) via ändringarna i (2016:947) och återfinns på sidorna 5, 11, 32–35, 42–43, 95–107. Hållbarhetsrapporten för 2025 är inte granskad, men revisorn uttalar sig om upprättandet av den lagstadgade hållbarhetsrapporten på sidorna 72–75. [\(S3\)](#)

Konsolidering

Uppgifterna i hållbarhetsrapporten konsolideras enligt samma principer som de finansiella rapporterna, vilket innebär att de omfattar moderbolaget Hufvudstaden AB och dess dotterbolag. Hållbarhetsrapporten omfattar bolagets hela verksamhet om inte annat anges. Denna metod för konsolidering gäller för alla upplysningar och väsentliga frågor. Uppgifter om NK Retail presenteras separat där det är väsentligt för helhetsbilden. [\(S5a-b\)](#)

Hållbarhetsrapporten omfattar aktiviteter uppströms och nedströms i värdekedjan samt Hufvudstadens egen verksamhet. Påverkan, risker och möjligheter har bedömts för alla delar i bolagets värdekedja, men i varierande detaljeringsgrad beroende på område. Värdekedjan framgår i detalj i SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja. Hufvudstadens aktiviteter uppströms inkluderar inköp av produkter och tjänster. Nedströmsaktiviteterna inkluderar kundhantering samt sålda varor och tjänster. [\(S5c\)](#)

BP-2 Upplysningar gällande särskilda omständigheter

Tidshorisonger

I denna rapport avser kort sikt < 1 år, medellång sikt 1–5 år och lång sikt > 5 år om inget annat anges. [\(S9a\)](#)

Innehåll

ESRS 2 Allmänna upplysningar	95
Miljöupplysningar	101
Taxonomirapportering	101
E1. Klimatförändringar	101
E5. Resursanvändning och cirkulär ekonomi	103
Sociala upplysningar	104
S1. Den egna arbetskraften	104
S2. Arbetstagare i värdekedjan	105
S3. Berörda samhällen	106
Styrningsupplysningar	107
G1. Ansvarfullt företagande	107

Uppskattningar i värdekedjan

Mätosäkerheter kan förekomma i värdekedjan, på grund av varierande datakvalitet. I vår rapportering gör vi därför bedömningar och uppskattningar för vissa datapunkter. Där fullständig och leverantörsspecifik data saknas använder vi uppskattade data från både uppströms- och nedströmsled i värdekedjan samt indirekta källor som branschgenomsnitt. Detta gäller särskilt rapportering av utsläppsberäkningar, där vi i flera kategorier tillämpar uppskattade mängdberäkningar och generiska utsläppsfaktorer i frånvaro av mer detaljerade data. Den tillförlitlighet vi tillskriver dessa uppskattningar varierar beroende på datakälla, metod och kategori, men vi bedömer att de ger en rimlig indikation på klimatpåverkan inom ramen för tillgänglig information.

Vi omprövar regelbundet våra beräkningsmetoder i takt med att hållbarhetsrapporteringen utvecklas och uppdaterar våra uppskattningar vid behov. Förändringar i beräkningar och uppskattningar redovisas det år de implementeras. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra datakvalitet och noggrannhet, bland annat genom att stärka dialogen med leverantörer, utforska nya datakällor och följa utvecklingen av metodstandarder. [\(S11a-b\)](#)

Rapporteringsändringar och tidigare rapporteringsfel

Rapporteringen av Hufvudstadens hållbarhetsupplysningar har övergått från Global Reporting Initiative (GRI) till att börja anpassas efter kraven i ESRS. Viktiga förändringar är bland annat en förnyad väsentlighetsanalys och förändringar i rapportens struktur och upplysningsnivå. Samtliga datapunkter i hållbarhetsrapporten har bedömts som väsentliga i Hufvudstadens dubbla väsentlighetsanalys. [\(S13a-c\)](#)

Inga väsentliga fel från tidigare rapporter har påträffats, men vissa korrigeringar har gjorts av bland annat klimatdata. Gjorda korrigeringar beskrivs inom varje upplysningskrav. [\(S14a-c\)](#)

Införlivande genom hänvisning

I hållbarhetsrapporten görs vissa hänvisningar till andra delar i årsredovisningen. För ytterligare information hänvisas till respektive upplysning där detta är relevant. (§16)

GOV-1 Styrelsens och koncernledningens roll

Information om styrelsens och koncernledningens allmänna ansvarsområden, sammansättning, mångfald och erfarenhet återfinns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–87. (§21)

Styrelsen som helhet har ett övergripande ansvar för koncernens hållbarhetsarbete och de som fattar beslut om bolagets policyer, granskar och övervakar utvecklingen av hållbarhetsarbetet samt godkänner hållbarhetsrapporten. Under året inrättades ett revisionsutskott som, genom sitt arbete och dialog med den externa revisorn, VD och koncernledningen, bistår styrelsen med att utvärdera och säkerställa tillförlitligheten och effektiviteten i den finansiella rapporteringen samt hållbarhetsrapporteringen.

(§22)

Koncernledningen ansvarar för att fastställa strategi och mål för hållbarhetsarbetet samt väsentligt påverka, risker och möjligheter. Det operativa ansvaret för koncernens hållbarhetsresultat ligger hos VD som delegerat ansvaret till hållbarhetschefen. Hållbarhetschefen bereder hållbarhetsmål och styr arbetet mot de uppsatta målen tillsammans med en styrgrupp för hållbarhet bestående av tre representanter från koncernledningen samt representanter från olika avdelningar inom organisationen. (§22b-d)

Hufvudstadens styrelse och koncernledning besitter övergripande hållbarhetskompetens erhållen genom enskilda individers bakgrund och erfarenhet. Hufvudstadens hållbarhetschef och övriga medarbetare på hållbarhetsavdelningen säkerställer att bolaget har specifik kompetens med avseende på Hufvudstadens specifika hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter. (S23)

GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets styrelse och koncernledning

VD ansvarar för att hålla styrelsen informerad om framdrift, väsentliga hållbarhetsaspekter, fokusområden samt relaterad påverkan, risker och möjligheter. Eventuella avvikelser eller åtgärder relaterade till hållbarhetsarbetet och policyer rapporteras till styrelsen vid behov. Under året har inga avvikelser rapporterats.

Hållbarhetschefen rapporterar till Chef Fastighetsutveckling, som ingår i koncernledningen, och informerar löpande koncernledningen om utfallet och utvecklingen av hållbarhetsarbetet. Under året har koncernledningen och styrelsen godkänt en dubbel väsentlighetsanalys, som ligger till grund för bolagets hållbarhetsarbete.

Under året har vi arbetat med att bereda nya klimat- och hållbarhetsmål. Arbetet med att ta fram nya relevanta klimatmål pågår men övriga hållbarhetsmål har presenterats för och fastställts av koncernledningen. Hållbarhetsmålen är integrerade i koncernens ordinarie målstyrningsprocess, vilket säkerställer tydligt ansvar, effektiv kontroll och nyttjande av relevant ämnesexpertis. Påverkan, risker och möjligheter övervakas kontinuerligt, följs upp minst årligen och eventuella behov av justeringar hanteras i dialog med koncernledningen.

Viktiga nyckeltal samlas in och följs upp kontinuerligt under året. Resultaten rapporteras löpande till koncernledningen för att säkerställa transparens och uppföljning av hållbarhetsarbetet. **(S26)**

GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

I dagsläget ingår inte klimat- och hållbarhetsrelaterade parametrar generellt i bonusprogram för ledande befattningshavare. Kriterierna för bonus består till 15 procent av individuella mål och dessa mål kan – men måste inte – vara klimat- och hållbarhetsrelaterade. Förekomsten av klimat- och hållbarhetsrelaterade individuella mål varierar från år till år. (S29a-d)

GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Tabellen nedan visar de uppgifter i hållbarhetsrapporten som rör Hufvudstadens rutiner för tillbörlig aktsamhet. (530)

Centrala delar i tillhörig aktsamhet		Hänvisning i hållbarhetsrapporten
a)	Bygga in tillhörig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2 GOV-2, ESRS 2 SBM-3
b)	Samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillhörig aktsamhet	ESRS 2 GOV-2, ESRS 2 SBM-2, ESRS 2 SBM-3, S1-2, S2-2, S3-2
c)	Identifiera och bedöma negativ påverkan	ESRS 2 SBM-3, ESRS 2 IRO-1
d)	Vidta åtgärder för att behandla negativ påverkan	ESRS 2 SBM-3, E1-3, E5-2, S1-4, S2-4
e)	Följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	E1-4, E5-3, S1-5, S2-5, S3-5

GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

För att säkerställa tillförlitlig och korrekt hållbarhetsrapportering samt att minimera risker för felaktig information, arbetar vi systematiskt med riskhantering och intern kontroll med systemstöd. Data för samtliga viktiga hållbarhetsmått samlas in och verifieras på ett strukturerat sätt. Informationen integreras i våra icke-finansiella rapporteringsprocesser och granskas samt godkänns internt innan data förs in i hållbarhetsrapporten. För att minska riskerna med manuell datainmatning används en kvalitetskontrollprocess där minst två personer granskar och verifierar uppgifterna innan godkännande. Koncernen arbetar successivt med att utveckla ett heltäckande ramverk för intern kontroll. I dagsläget sker kontroller inom ramen för den externa rapporteringsprocessen, både på bolags- och koncernnivå, vilket säkerställer kvalitet och tillförlitlighet i rapporteringen. (S36a)

Risker kopplad till hållbarhetsrapportering analyseras och bedöms löpande. Under året har vi kartlagt rapporteringsprocessen för att tydligare identifiera och prioritera risker. De främsta riskerna är 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. För att minska risken för dessa fel prioriterar vi interna kontroller inom områden med störst risk för felaktig eller ofullständig data. (\$36b-c)

I syfte att motverka fel genomförs exempelvis verifieringar av tredje part för att säkerställa korrekta uppgifter, det gäller främst i områden med större risk eller komplexitet såsom rapportering av scope 3-utsläpp. Vi har även påbörjat arbetet med att ta fram enhetliga metodbeskrivningar vilket kommer utvecklas vidare under 2026.

Resultaten från riskbedömningen och de interna kontrollerna integreras i rapporteringsrutiner och system samt rapporteras till revisionsutskottet.

(§36d-e)

SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

Huvudstadens affärsmodell är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter. Fokus är på kommersiella lokaler och marknadsplatser i attraktiva lägen i Stockholm och Göteborg. Koncernen äger 28 fastigheter värderade till 48,1 miljarder kronor varav 83 procent av marknadsvärdet är hänförligt till fastigheterna i Stockholm. I koncernen ingår bland annat AB Nordiska Kompaniet som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg samt NK Retail AB som driver detaljhandelsverksamhet inom mode och skönhet i NK-varuhusen. Läs mer om vår affärsmodell och strategin på sidorna 5 och 11, våra marknader på sidorna 12–15 och kunder på sidorna 18–23.

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915 är koncernens syfte och utgör grunden i vårt hållbarhetsarbete vilket är en integrerad del i vår strategiska riktning. Syftet genomsyrar hur vi utvecklar våra fastigheter och hur vi ser på vår roll i stadens framtid för att vara relevanta och attraktiva även i nästa sekel. Huvudstadens hållbarhetsarbete har fokus på att minska klimatpåverkan och säkerställa ansvarsfulla affärer. Klimatpåverkan ska minska på lång sikt genom energieffektiviseringar och övergå till mer cirkulära flöden i användning av resurser. Det innebär bland annat att vi prioriterar att bibehålla befintliga material i ombyggnationer samt att välja återbruk, återvunna material och resurseffektiva processer vid val av produkter. Både fastighets- och retailsektorn är förknippade med betydande miljömässig och social påverkan därav lägger bolaget stor vikt vid ansvarsfulla inköp. Samarbete med leverantörer och arbetet med att stärka leverantörskedjans

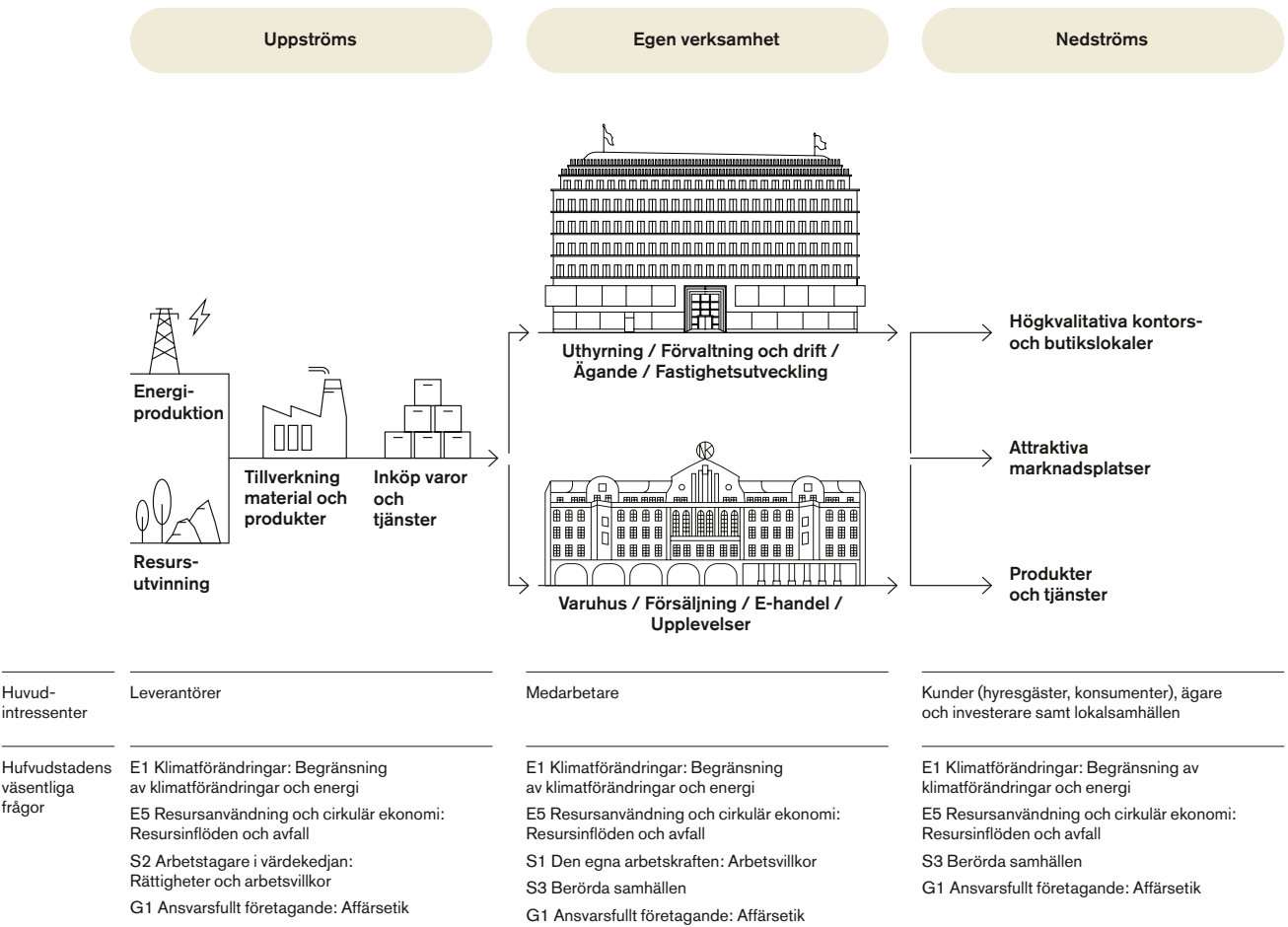
hållbarhet är en ständigt pågående process och en viktig del av koncernens riskhantering och ansvarstagande.

Våra fastigheter och marknadsplatser är platser där tusentals personer vistas varje dag. Därför är trygghet, tillgänglighet och god service inte bara viktiga hållbarhetsaspekter, de är också avgörande för att möta våra kunders förväntningar. Genom att integrera hållbarhet i hela verksamheten stärker vi vår konkurrenskraft, möter ökade krav från kunder, medarbetare och investerare, och bidrar till en mer hållbar utveckling i de miljöer där vi verkar.

(§40e-g)

Värdekedja

Hufvudstadens värdekedja omfattar både fastighets- och retailverksamheten samt uppströms och nedströms aktiviteter.



SBM-2 Intressenters behov och synpunkter

Hufvudstaden för en kontinuerlig dialog med sina huvudintressenter – kunder (hyresgäster och konsumenter), leverantörer, ägare och investerare, medarbetare och lokalsamhällen – för att förstå hur olika hållbarhetsfrågor uppfattas och prioriteras. Denna dialog utgör ett centralt underlag för att identifiera vår påverkan, risker och möjligheter, och ligger till grund för hur vi utformar och utvecklar vårt hållbarhetsarbete. Intressenternas förväntningar

Intressent	Dialogform	Syfte med dialogen	Teman i fokus	Vår respons
Kunder (hyresgäster och konsumenter)	Hyresgästmöten, kundundersökningar, digitala kanaler, kundservice	Förstå kundens behov och förväntningar, säkerställa attraktivitet och relevans i kund- och konsumenterbjudandet	Attraktiva, säkra och hållbara lokaler och produkter, förbättringsbehov, förändrande konsumtionsbeteenden	Anpassning av kunderbjudanden, förbättrad service, utveckling av digitala och fysiska mötesplatser
Leverantörer	Avstämningsmöten, kontraktsförhandlingar, utvärderingar och revisioner	Säkerställa kvalitet, affärsetik och hållbarhet i leverantörsledet	Hållbarhetskrav, transparens i leveranskedjan, långsiktiga affärsrelationer	Uppdaterade hållbarhetskriterier inköp, förbättrad kommunikation och gemensamma uppföljningsrutiner
Ägare och investerare	Årsstämma, investerarmöten, finansiella- och hållbarhetsrapporter	Transparens kring finansiell utveckling, riskhantering och hållbarhetsarbetet	Långsiktig hållbar tillväxt, ekonomisk avkastning, riskhantering	Ansvarsfullt företagande, tydlig och transparent rapportering, långsiktiga affärsrelationer
Medarbetare	Medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal, interna forum/möten	Främja engagemang, kompetensutveckling och en inkluderande arbetsmiljö	Arbetsmiljö och trivsel, utvecklingsmöjligheter, samverkan och ledarskap, ansvarsfull arbetsgivare	Kontinuerlig individanpassad kompetensutveckling, medarbetardialog via bland annat undersökningar och samtal, stärkt internkommunikation, systematiskt arbetsmiljöarbete
Lokalsamhällen	Sociala medier, hemsida, informationsmöten, dialog med lokala myndigheter och aktörer	Säkerställa attraktiva och levande stadsmiljöer och mötesplatser, social hållbarhet och trygghet	Påverkan på stadsliv, lokal utveckling, inkludering och tillgänglighet	Stöd till lokala initiativ, samverkan med kommuner, insatser för trygga och tillgängliga miljöer

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och förhållandet till strategi och affärsmodell

Hufvudstadens väsentliga påverkan, risker och möjligheter som identifierats inom väsentlighetsanalysen samt var i värdekedjan dessa är koncentrerade, presenteras på sidan 99. ([\\$48a-b](#))

Hufvudstaden har inte identifierat några hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som bedöms som väsentliga ur ett finansiellt perspektiv. Detta innebär att de hållbarhetsaspekter som analyserats i nuläget inte har en direkt, kvantifierbar påverkan på koncernens finansiella ställning, resultat eller affärsmodell i en omfattning som uppfyller kriterierna för väsentlighet.

och krav integreras i vår strategiska planering för att säkerställa affärsrelevans och ansvarstagande. Intressentanalysen ses över årligen och uppdateras vid behov, baserat på nya insikter från våra dialoger och förändringar i vår omvärld. Perspektiv från andra intressentgrupper såsom myndigheter, media, fackliga organisationer, civilsamhället och tysta intressenter (miljön och framtida generationer) beaktas genom omvärldsbevakning och analys. ([\\$45ai-aiiv](#), [\\$45b](#))

Vi följer utvecklingen noggrant, särskilt inom områden som klimatrelaterade risker, regulatoriska förändringar, investerarpreferenser och tillgång till kapital. Analysen uppdateras regelbundet i takt med förändringar i verksamheten och omvärlden. Om nya insikter eller förändrade förutsättningar uppstår som innebär att en hållbarhetsfråga får en väsentlig finansiell påverkan, kommer detta inkluderas i kommande analyser och rapportering.

Utifrån ett strategiskt perspektiv så är det hur vi hanterar klimatförändringarna som är avgörande för att säkerställa attraktivitet och relevans i vårt kunderbjudande. Mer information om hur vi arbetar med klimatrisker och scenarioanalyser som input till strategiska beslut återfinns i IRO-1 E1. ([\\$48d-f](#))

ESRS-standard	Hållbarhetsfråga	Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Värdekedja	Tidshorisont	Beskrivning
E1 Klimatförändringar	Utsläpp av växthusgaser (Begränsning av klimatförändringar)	Negativ påverkan	Uppströms, egen verksamhet, nedströms	Kort, medellång, lång	Utsläpp genereras i hela värdekedjan, huvudsakligen indirekt vid tillverkning av byggmaterial och produkter, hyresgästers verksamhet, transporter samt från köpt energi. Direkta utsläpp förekommer också.
	Energianvändning (Energi)	Negativ påverkan	Uppströms, egen verksamhet, nedströms	Kort, medellång, lång	Företagets energianvändning spänner över hela värdekedjan, från fastighetsdrift och egen verksamhet till hyresgästers elförbrukning, uppströms energianvändning i leverantörsledet till exempelvis tillverkning av produkter. Den största delen av energibehovet är indirekt och kopplad till externa aktörer och processer.
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Avfall (Avfall)	Negativ påverkan	Uppströms, egen verksamhet, nedströms	Kort, medellång, lång	Vår verksamhet genererar stora mängder avfall i flera delar av värdekedjan; hos hyresgäster, vid ombyggnationer och i produktionsledet, vilket kräver noggrann hantering för att minska klimatpåverkan och miljörisiker.
	Inköp av material och produkter (Resursinflöden inkl. resursanvändning)	Negativ påverkan	Uppströms, egen verksamhet, nedströms	Kort, medellång, lång	Inköp av jungfruliga råvaror inom både fastighets- och retailverksamhetens olika delar i värdekedjan bidrar till resursutarmning, utsläpp och negativ påverkan på ekosystem.
S1 Den egna verksamheten	Stress och ohälsa (Arbetsvillkor)	Negativ påverkan	Egen verksamhet	Kort, medellång, lång	Arbetsrelaterad stress kan leda till utbrändhet, minskad produktivitet och högre personalomsättning, vilket påverkar både individens välmående och verksamhetens kapacitet.
	Allvarliga skador (Arbetsvillkor)	Negativ påverkan	Egen verksamhet	Kort, medellång, lång	Allvarliga skador på arbetsplatsen kan få långtgående konsekvenser för både individen och verksamheten. Inom fastighetsbranschen uppstår påverkan främst i samband med renoveringar och fastighetsunderhåll.
S2 Arbetstagare i värdekedjan	Förekomst av barnarbete (Andra arbetsrelaterade rättigheter)	Potentiell negativ påverkan	Uppströms	Kort, medellång, lång	Förekomst av barnarbete i värdekedjan, särskilt uppströms vid tillverkning av material och produkter, utgör en allvarlig potentiell påverkan både ur ett etiskt och affärsmässigt perspektiv. Barnarbete kan leda till långvariga negativa konsekvenser för de drabbade individerna genom begränsad skolgång, hälsorisker och ökad utsatthet för exploatering.
	Förekomst av tvångsarbete (Andra arbetsrelaterade rättigheter)	Potentiell negativ påverkan	Uppströms	Kort, medellång, lång	Förekomst av tvångsarbete i värdekedjan, särskilt uppströms vid tillverkning av material och produkter, utgör en allvarlig potentiell påverkan både för de drabbade individerna och för verksamheten.
	Ohälsa och allvarliga arbetsolyckor i värdekedjan (Arbetsvillkor)	Potentiell negativ påverkan	Uppströms	Kort, medellång, lång	Ohälsa, ohälsosamma arbetsförhållanden och allvarliga arbetsolyckor i värdekedjan, särskilt uppströms vid tillverkning av material och produkter samt hos leverantörer i byggprojekt, utgör en potentiell negativ påverkan för arbetstagarnas säkerhet och välmående samt för verksamheten ur ett etiskt och affärsmässigt perspektiv.
S3 Berörda samhällen	Bidrag till trygga samhällen och levande stadsmiljöer (Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter)	Positiv påverkan	Egen verksamhet, nedströms	Kort, medellång, lång	Genom långsiktiga investeringar och samverkan i stadens offentliga miljöer bidrar vi till trygga, inkluderande och attraktiva stadskärnor, vilket stärker både den sociala och ekonomiska hållbarheten för samhället men också den egna verksamheten.
G1 Ansvarsfullt företagande	Korruption och mutor (Korruption och mutor)	Potentiell negativ påverkan	Uppströms, egen verksamhet, nedströms	Medellång, lång	Mutor och korruption i den egna verksamheten eller värdekedjan kan leda till allvarliga juridiska, finansiella och förtroendemässiga konsekvenser, särskilt för ett börsnoterat bolag med höga krav på regelefterlevnad. Bristande hantering av denna potentiellt negativa påverkan påverkar bolagets styrning, affärsetik och möjlighet till framtida samarbeten.
	Policyefterlevnad (Företagskultur, korruption och mutor)	Potentiell negativ påverkan	Uppströms, egen verksamhet, nedströms	Kort, medellång, lång	Efterlevnad av policyer är avgörande för att säkerställa att verksamheten bedrivs enligt fastställda riktlinjer, affärsetiska principer och regulatoriska krav. Om medarbetare, leverantörer, hyresgäster eller andra aktörer i värdekedjan inte följer dessa riktlinjer kan det leda till avvikelser som påverkar bolagets trovärdighet, regelefterlevnad och interna styrning.
	Förbindelser med sårbara och etiska leverantörer (Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner)	Potentiell negativ påverkan	Uppströms, egen verksamhet	Kort, medellång, lång	Affärsrelationer med sårbara leverantörer, det vill säga leverantörer som är exponerade för betydande ekonomiska, miljörelaterade eller samhällsrelaterade utmaningar, kan ge upphov till negativ påverkan som härrör från leverantörsledet. Brister i leverantörens stabilitet, regelefterlevnad eller hållbarhetsarbete kan leda till avbrott i leveranskedjan, försämrad kvalitet i produkter eller tjänster samt ökade kostnader och negativa följdeffekter kopplade till koncernens verksamhet och anseende.

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Hufvudstaden har sedan många år tillbaka rapporterat enligt GRI-ramverket, vilket ger oss en god grund i övergången till en ESRS-inspirerad hållbarhetsrapport och utvecklingen av vår dubbla väsentlighetsanalys. Under 2024 genomfördes en första dubbel väsentlighetsanalys. Den reviderades

under 2025 för att tillvarata uppdaterad kunskap och den senaste utvecklingen vad gäller metod och process. Processen vi följt för att identifiera, kartlägga, bedöma och validera vår väsentliga påverkan, risker och möjligheter beskrivs i detalj i tabellen nedan.

Framöver kommer våra processer att anpassas i takt med att kunskap och praxis utvecklas eller förändras.

Aktivitet	Påverkan	Risker och möjligheter som kan ha finansiella effekter
Identifiera	Identifiering av påverkan inleddes med en analys av relevanta hållbarhetsfrågor utifrån koncernens affärsmodell, verksamhet och värdekedja. Både interna analyser och externa källor användes, såsom branschstandarder, regulatoriska krav och globala ramverk. En central del i processen var intressentdialogen, där synpunkter och insikter från exempelvis koncernens huvudintressenter samlats in för att förstå vilka hållbarhetsfrågor som upplevs mest betydelsefulla.	Identifieringen av finansiella risker och möjligheter inleddes med en analys av risker och möjligheter kopplad till identifierad hållbarhetspåverkan. Därefter analyserades beroenden av resurser som exempelvis humankapital och resurskapital. Även regulatoriska förändringar, såväl beslutade som potentiella, togs i beaktande. Både interna analyser och externa källor användes såsom branschstandarder, lagstiftning och andra relevanta regelverk.
Kartlägga	Med identifieringen som grund kartlades och fastställdes vilka hållbarhetsfrågor samt risker och möjligheter som skulle omfattas i väsentlighetsbedömningen, och en bruttolista togs fram.	
Bedöma	Under bedömningen av påverkan konsulterades interna intressenter såsom ämnesexperter och representanter för olika verksamhetsområden. Flera workshopar genomfördes för att bedöma och beskriva vilka hållbarhetaspekter som är väsentliga i koncernens värdekedja. Påverkan bedömdes utifrån en kombination av kvalitativa resonemang och kvantitativa analyser utifrån definierade faktorer. Faktisk och potentiell påverkan bedömdes utifrån faktorerna skala, omfattning och återställbarhet. För potentiell påverkan bedömdes även sannolikhet. Tröskelvärden fastställdes för en effektiv bedömning av väsentlighet.	Under bedömningen av risker och möjligheter konsulterades interna intressenter såsom ämnesexperter och representanter för olika områden. Flera workshopar genomfördes för att bedöma väsentliga risker och möjligheter. Först bedömdes var den primära finansiella effekten uppstår i resultaträkningen (kostnader/intäkter) eller balansräkningen (fastighetsvärde/eget kapital/skulder). Efterfråge- och affärseffekter bedömdes ingå indirekt i resultat- eller balansräkningen. Sedan bedömdes risker och möjligheter utifrån sannolikhet och storleken på den finansiella effekten. Risker och möjligheter bedömdes genom en kombination av kvalitativa resonemang och kvantitativa analyser baserade på definierade faktorer. Tröskelvärden fastställdes för en effektiv bedömning av väsentlighet.
Validera	Resultatet av väsentlighetsbedömningen stämdes av mot affärsmodell, strategier, mål, värdekedja, marknad och intressenters intressen. De interna analysdeltagarna inklusive VD och andra representanter från koncernledningen validerade resultatet. Det slutliga utfallet fastställdes av styrelse och koncernledning.	

(§53a-h)

E1Klimatförändringar

Mot bakgrund av den klimatpåverkan som Hufvudstadens båda verksamhetsgrenar, fastigheter och retail, står för identifierades begränsning av klimatförändringar genom minskade utsläpp av växthusgaser och minskad energianvändning som väsentligt i den dubbla väsentlighetsanalysen.

Klimatpåverkan från fastigheter uppstår i byggskedet och i den långsiktiga förvaltningen av fastigheter. Utsläppen kommer från energianvändning, produktion av byggmaterial, transporter och avfall. Fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Klimatpåverkan från retailverksamheten är kopplad till inköp, logistik och försäljning av varor. Här kommer utsläppen främst från tillverkning av produkter, förpackningar och transporter.

Hufvudstaden analyserar kontinuerligt fastighetsbeståndet relaterat till klimatförändringar. Syftet är att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida finansiella och operativa klimatrelaterade risker. Vi har använt scenarioanalyser för att förstå och bedöma klimatrisker. Scenarianalyserna baseras på två olika klimatscenarior: ett där koldioxidutsläppen ligger kvar på dagens nivåer och är negativa år 2100 (RCP 2.6) och ett där utsläppen är tre gånger så höga som dagens år 2100 (RCP 8.5). Scenarierna visar att klimatförändringar kan medföra ökade risker för skador på fastigheter till följd av extremväder, översvämningar och energibrist, med ökade kostnader, periodvis obrukbara fastigheter och minskad attraktivitet som följd. Samtidigt skapar ett ökat behov av klimatanpassning möjligheter genom stärkt samverkan, ökad betalningsvilja och ökad attraktivitet för klimatanpassade fastigheter. För mer information om scenarierna se tillhörande hållbarhetsbilaga..

Klimatriskerna innefattar både omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker är teknikrelaterade risker, regleringar och legala risker samt marknads- och anseenderisker. Fysiska risker kan vara av akuta slag som extremväder och kroniska fysiska risker som hänger ihop med förändrat återkommande väder eller höjda vatten- och temperaturnivåer. Sannolikt kommer flera inslag från båda scenarierna att inträffa och även händelser

som vi idag inte kan förutspå. Vi följer utvecklingen noggrant och arbetar löpande med att utvärdera om behov eller förutsättningar förändras.

(E1 §20a-c)

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Inflöde av resurser i form av jungfruliga råvaror inom både fastighets- och retailverksamheten bidrar till resursutarmning, utsläpp och negativ påverkan på ekosystem. Vår verksamhet genererar också stora mängder avfall i flera delar av värdekedjan, hos hyresgäster, vid ombyggnationer och i produktionsledet. Resursanvändning och cirkulär ekonomi identifierades därför som en väsentlig fråga i den dubbla väsentlighetsanalysen. (E5 §11a)

G1 Ansvarfullt företagande

Inom fastighetsbranschen föreligger risk för mutor och korruption kopplat till stora projekt och transaktioner. Avsteg från policyer, i egna verksamheten eller i leverantörsledet, samt brister hos leverantörer avseende stabilitet, regelefterlevnad och hållbarhetsarbete kan påverka affärsrelationer, leveransförmåga, kvalitet, kostnader och koncernens anseende. Mot bakgrund av risken för negativ påverkan samt intressenternas krav på god affärsetik har ansvarsfullt företagande identifierats som en väsentlig fråga i den dubbla väsentlighetsanalysen. (G1 §6)

MDR-P Antagna policyer för hur väsentliga hållbarhetsfrågor ska hanteras

Hufvudstaden har fastställt policyer och riktlinjer för hantering av väsentliga hållbarhetsfrågor, däribland hållbarhetspolicy, uppförandekod för leverantörer, HR-policy, uppförandekod för medarbetare, riktlinje miljöprogram, riktlinje arbetsmiljö, säkerhetspolicy samt visselblåsarpolicy. Utförlig information om policyernas innehåll och syfte, deras samband med väsentliga påverkan, risker och möjligheter, omfattning, ansvariga samt koppling till externa initiativ återfinns i tillhörande hållbarhetsbilaga. (§65a-d)

Miljöupplysningar

Taxonomirapportering

Hufvudstaden har sedan 2021 rapporterat enligt EU:s Taxonomiförordning. I och med uppdaterade regelverk är taxonomirapporteringen frivillig för Hufvudstaden från 2025 och återfinns i hållbarhetsbilaga på hemsidan.

E1 Klimatförändringar

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och förhållandet till strategi och affärsmodell

Koncernens klimatpåverkan är till stor del kopplad till fastighetsverksamheten, där utsläpp uppstår vid ombyggnationer och i den löpande driften. Användning av byggmaterial med hög klimatpåverkan såsom betong och stål samt energiförbrukning bidrar till betydande utsläpp. Retailverksamheten genererar främst indirekta utsläpp genom tillverkningen av inköpta produkter. Klimataspekter är integrerade i koncernens strategi genom mål för minskade växthusgasutsläpp och ökad energieffektivitet. Läs mer om väsentlighetsbedömningen i ESRS 2 SBM-3 samt hur vi arbetar med klimatrisker och scenarioanalyser som input till strategiska beslut i ESRS 2 IRO-1 E1.

E1-1 Omställningsplan

Hufvudstaden har i dagsläget ingen omställningsplan för klimatförändringar, men arbetar med att ta fram en plan som ska tydliggöra hur koncernens klimatpåverkan ska minska. (§17)

E1-2 Policyer

Hufvudstadens hållbarhetspolicy utgör grunden för koncernens arbete med att minska klimatpåverkan och bidra till en hållbar utveckling. Bolaget verkar aktivt för att minska sin klimatpåverkan genom energieffektivisering, ökad användning av förnybar energi, effektivt resurshantering och ett ökat fokus på cirkulära lösningar. Arbetet omfattar såväl den egna driften som kravställning och samverkan med leverantörer, hyresgäster och andra intressenter. Utifrån hållrhetspolycyn har ett detaljerat miljöprogram tagits fram som syftar till att minska klimatpåverkan och energianvändning genom att säkerställa att bolagets miljökrav uppfylls och miljöpåverkan minimeras vid byggnationer. Se MDR-P för antagna policyer. För detaljer hänvisas till tillhörande hållbarhetsbilaga. (§24-25)

E1-3 Åtgärder

Flera åtgärder har gjorts under året för att begränsa Hufvudstadens klimatpåverkan och minska utsläpp av växthusgaser. Vi arbetar bland annat med att successivt ersätta äldre kyl- och värmepumpar med nya som använder köldmedia med lågt klimatavtryck. Det är långsiktigt strategiska investeringar som ofta samordnas i samband med andra stora planerade underhållsarbeten. På sikt kommer detta leda till betydande utsläppsminskningar från köldmedieläckage, som idag är vår största utsläppskälla i Scope 1.

För att minska våra utsläpp av växthusgaser är energieffektivisering ett prioriterat område. Under året har vi tagit fram långsiktiga handlingsplaner för energieffektivisering av samtliga fastigheter. Åtgärderna för energieffektivisering inkluderar bland annat driftoptimeringar till mer behovsanpassad drift samt uppgraderingar av tekniska system för kyla, ventilation och värme. Ett annat prioriterat område för att minska våra växthusgasutsläpp är att arbeta med återbruk och materialåtervinning för att skapa förutsättningar för fler cirkulära flöden av material. Läs mer om detta under E5-2.

(§26, §28, §29a)

Hufvudstadens drift- och kapitalutgifter kopplade till åtgärdsplaner för hållbarhet särredovisas inte utan ingår i koncernens ordinarie finansiella rapportering. (§29c)

E1-4 Mål

Hufvudstaden har under lång tid arbetat med att minska utsläppen av växthusgaser och har sedan 2019 minskat utsläppen i scope 1 och 2 med 49

procent. Vi har under året haft två klimatmål – ett som avser klimatneutral fastighetsförvaltning och ett som avser halvering av klimatpåverkande utsläpp från byggverksamheten. Det första gäller till och med 2025 och ska ersättas av ett nytt mål från 2026. Det senare gäller till 2030. Inget av dessa mål är vetenskapligt baserade. Vi arbetar med ett nytt klimatmål som är vetenskapligt baserat enligt Science Based Targets initiative.

Vi har sedan tidigare ett mål om att minska energianvändningen per kvm med 16 procent till och med 2025. Under året har vi tagit fram ett nytt energimål som sträcker sig till 2030 och som innebär att genomsnittlig energianvändning ska vara högst 70 kWh per kvm. Energimål följs upp kvartalsvis.

Mål	Utfall 2025	Målar
Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutral. ^{1) 2)}	Utsläppen har minskat med 49 procent	2025
Klimatpåverkande utsläpp från byggverksamheten ska halveras. ¹⁾	Utsläppen har minskat med 34 procent	2030
Energianvändningen per kvm ska minska med 16 procent. ¹⁾	25 procent minskning	2025
Genomsnittlig energianvändning om högst 70 kWh per kvm.	76 kWh/kvm	2030
Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade. ³⁾	99 procent ⁴⁾	2025

¹⁾ Målet togs fram 2020 och utgår därmed från basår 2019. Utfall beräknat i förhållande till basåret.

²⁾ Klimatneutral förvaltning omfattar utsläpp som genereras inom ramen för vår egen verksamhet, vilket inkluderar scope 1 och 2.

³⁾ Detta mål övergår till ett löpande mål från 2026.

⁴⁾ Varav 9 procent avser Kvarteret Johanna som är pre-certifierat under projekteringskedet.

(§32-33, §34a-c, §34e)

E1-5 Energianvändning

Energiförbrukning och energimix, MWh	2025	2024
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	1	1
Bränsleförbrukning från naturgas	6	6
Förbrukning av inköpt eller förvärvat el, värme, ånga eller kylning från fossila källor	2 041	2 517
Förbrukning av inköpt fjärrvärme	2 041	2 517
Total energiförbrukning från fossila källor ¹⁾	2 048	2 524
Andel fossila källor av den totala energiförbrukningen, %	6	6
Total energiförbrukning från kärnkraft	–	–
Bränsleförbrukning från förnybara energikällor	43	49
Förbrukning av inköpt eller förvärvat el, värme, ånga och kylning från icke-förnybara källor	33 384	39 932
Förbrukning av inköpt el ²⁾	18 812	20 946
varav fastighetsel	16 380	18 180
Förbrukning av inköpt fjärrvärme	11 789	15 509
Förbrukning av inköpt fjärrkyla	2 783	3 477
Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	261	296
Total energiförbrukning från förnybara källor	33 688	40 277
Andel förnybara källor av den totala energiförbrukningen, %	94	94
Total energiförbrukning	35 736	42 801
Total energiförbrukning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan ³⁾	34 631	41 642
Energiintensitet		
Energiintensitet från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan per nettoomsättning ⁴⁾ , MWh/mnkr	15	20
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	76	85

¹⁾ Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter, råolja och petroleumprodukter samt andra icke-förnybara källor redovisas inte, då ingen förbrukning från dessa energislag förekommer.

²⁾ Inkluderar även verksamhetsel från helägda dotterbolag.

³⁾ Avser energi för fastighetsdrift.

⁴⁾ Fastighetsförvaltningens nettoomsättning, not 2.

(§37-43)

E1-6 Totala växthusgasutsläpp inom scope 1, 2 och 3

Hufvudstadens klimatpåverkande utsläpp kommer från ett flertal olika källor. För att kunna jämföra olika växthusgaser har de beräknats om till koldioxidekvivalenter (CO₂e). Utsläppsberäkningarna följer de internationella riktlinjerna i Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och Hufvudstaden tillämpar även Fastighetsägarna Sveriges vägledning för scope 1–3-rapportering. Hufvudstadens beräkning av utsläpp av växthusgaser har verifierats av tredje part.

	Koncern			Fastighets- verksamhet ¹⁾		NK Retail		Mål och utfall		
	2025	2024	Föränd- ring, %	2025	2024	2025	2024	Målår 2025	Målår 2030	Utfall 2025
Växthusgasutsläpp, ton CO ₂ e										
Scope 1 utsläpp av växthusgaser										
Scope 1 utsläpp av växthusgaser, totalt	10	291	-97	10	291	–	–			
Scope 2 utsläpp av växthusgaser										
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp, scope 2 ²⁾	1 526	1 849	-17	1 485	1 805	41	44			
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp, scope 2	661	885	-25	661	885	0	0			
Betydande växthusgasutsläpp inom scope 3										
Totala indirekta bruttoutsläpp scope 3	7 819	8 151	-4	5 637	5 547	2 182	2 604			
1) Inköpta varor och tjänster	5 135	4 708	9	3 093	2 270	2 042	2 438		-50% ³⁾	-34%
2) Kapitalvaror	1 516	2 071	-27	1 516	2 071	–	–			
3) Bränsle och energirelaterade verksamheter (som inte ingår i scope 1 och 2)	342	391	-13	329	377	13	14			
4) Transport och distribution i tidigare led	297	392	-24	214	294	83	98			
5) Avfall som genereras i verksamheten	65	100	-35	65	100	0	0			
6) Tjänstresor	24	39	-38	11	17	13	22			
7) Anställdas pendling	38	39	-3	14	14	24	25			
8) Tillgångar som leasas uppströms	6	6	0	–	–	6	6			
9) Transport i senare led	2	2	0	2	2	–	–			
12) Slutbehandling av sålda produkter	1	1	0	–	–	1	1			
13) Tillgångar som leasas nedströms	393	402	-2	393	402	0	0			
Totala utsläpp av växthusgaser										
Totala utsläpp, platsbaserade	9 355	10 291	-9	7 132	7 643	2 223	2 648			
Totala utsläpp, marknadsbaserade	8 490	9 327	-9	6 308	6 723	2 182	2 604			
Biogena utsläpp										
Totala biogena utsläpp	1 886	2 360	-20	1 886	2 360	–	–			
Utsläppsintensitet										
Totala utsläpp (platsbaserade) per nettoomsättning ⁴⁾ , tCO ₂ e/mnkr	3,0	3,4	-12	3,2	3,6	2,5	2,9			
Totala utsläpp (marknadsbaserade) per nettoomsättning ⁴⁾ , tCO ₂ e/mnkr	2,7	3,1	-12	2,8	3,2	2,4	2,8			
Utsläppsintensitet kg/kvm A-temp, scope 1 och 2	–	–	–	1,6	2,7	–	–			
Utsläppsintensitet kg/kvm BTA, scope 1 och 2	–	–	–	1,3	2,3	–	–			
Klimatneutral förvaltning										
Klimatneutral förvaltning, scope 1 och 2, ton CO ₂ e	–	–	–	671	1 175	–	–		-100% ⁵⁾	-49%

¹⁾ Samtliga bolag exklusive NK Retail.
²⁾ Beräkningen för 2024 har justerats till följd av uppdaterad emissionsfaktor.
³⁾ Målet avser en del av utsläppen för scope 3-1 Inköpta varor och tjänster, utsläpp kopplade till vår byggverksamhet. Basåret är 2019. För mer information om målet, se E1-4.
⁴⁾ Fastighetsförvaltningens och NK Retail's nettoomsättning, not 2.
⁵⁾ Basår 2019. För mer information om målet, se E1-4.

([\\$44](#), [\\$48a](#), [\\$49-53](#), [\\$55](#), [\\$AR 43](#))

Nedan följer en översikt över vad som ingår i respektive scope:
Scope 1: Koldioxidutsläpp, gas och diesel. Emissionsfaktorer från leverantörer, DEFRA samt energimyndigheten.
Scope 2: El, fjärrvärme och fjärrkyla i företags verksamhet. Emissionfaktorer för fjärrvärme och fjärrkyla från energileverantörer. El (marknadsbaserad) 0 g CO₂e per kWh och el (platsbaserad) 46 g CO₂e per kWh.
Scope 3: Inköpta varor och tjänster: För fastighetsverksamheten inkluderas utsläpp från lokalanpassningar och drift- och underhållsprojekt avslutade under året samt inköp av IT-utrustning och emballage. Lokalanpassningar har beräknats med ett externt klimatberäkningsverktyg baserat på ingående byggmaterial, där både bolagsspecifika och generiska data används. Drift- och underhållsprojekt har beräknats med en kostnadsbaserad metod (spend-based), där 20 procent av kostnaden hänförs till konsulttjänster och 80 procent till produktionsrelaterade aktiviteter inklusive material och arbetsinsatser.
För NK Retail inkluderas utsläpp från inköpta produkter som säljs på NK Retail's avdelningar, ombyggnationer, IT-utrustning, emballage och övriga inköp.
Utsläpp från inköpta produkter har beräknats med en kombination av kostnads- och viktbaserad metod. Ombyggnationer och övriga inköp har beräknats med kostnadsbaserade metoder baserade på tillgängliga emissionsfaktorer. Inköp av IT-utrustning har beräknats med schabloniserade data. Utsläpp från inköp av emballage har beräknats med leverantörsspecifika data.
Scope 3: Kapitalvaror: Utsläpp från ingående byggmaterial till större projekt som på- eller ombyggnation. För året redovisas utsläpp för utvecklingsprojektet Johanna, beräknad av extern aktör samt externt klimatberäkningsverktyg.
Scope 3: Bränsle- och energirelaterade verksamheter: Utsläpp kopplade till energi i scope 2.

Beräkningarna av Hufvudstadens klimatpåverkande utsläpp (CO₂e) utvecklas kontinuerligt för mer tillförlitliga nyckeltal och till att inkludera fler utsläppsposter. För 2025 har omfattningen utökats för flera utsläppsposter. ([\\$47](#))
Inför utökningen av klimatberäkningarna 2025 genomfördes en inventering och analys av bolagets klimatutsläpp i samtliga scope. Denna analys är grunden till vilka scope 3-kategorier som bedöms vara relevanta och väsentliga för verksamheten. Kategorierna 10–11 och 14–15 har utesluts eftersom de inte är tillämpliga för bolagets verksamhet och inte bedöms ge upphov till väsentliga utsläpp. ([\\$AR 46i](#))

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

E5-1 Policyer

Hufvudstadens hållbarhetspolicy belyser vikten av att främja cirkulär ekonomi och hantera resurser på ett ansvarsfullt sätt. Se MDR-P för antagna policyer. För detaljer hänvisas till tillhörande hållbarhetsbilaga. ([\\$14-15](#))

E5-2 Åtgärder

För att minska resursanvändningen och främja cirkulär ekonomi arbetar Hufvudstaden bland annat med att minska behovet av ombyggnationer. Under 2025 har vi genomfört flera projekt med fokus på bevarande och återbruk. Hufvudstaden använder husstandarder för bygg- och materialval som ska användas genomgående i fastigheten för att säkerställa tidlös och flexibel design och attraktiva lokaler. Syftet är att standarderna kan minska behovet av omfattande ombyggnationer och därmed förebygga uppkomsten av avfall. Arbetet med att ta fram husstandarder för fastigheterna har pågått under 2025 och kommer utvecklas ytterligare under 2026.

NK Retail strävar efter att minska resursanvändningen genom att förlänga produktivslängden och öka andelen material som kan återanvändas eller återvinnas. I NK Retail's sortimentsstrategi fokuserar vi på att öka andelen varumärken och produkter med längre livslängd och som förblir aktuella över tid.
Avfall uppstår även hos våra hyresgäster, där vi arbetar löpande med att förbättra sorteringsgraden genom att tillhandahålla förutsättningar till korrekt sortering.
Förväntat utfall av åtgärderna är minskad resursförbrukning och lägre klimatpåverkan i exempelvis våra ombyggnationer. ([\\$19](#))

E5-3 Mål

Ökad avfallssortering är viktigt för effektiv resursanvändning eftersom det möjliggör att mer material kan återvinnas istället för förbrännas. Hufvudstaden har därför mål kopplat till sorteringsgrad och minskad mängd avfall per kvadratmeter.
Hufvudstaden har även som mål att klimatpåverkande utsläpp från byggverksamheten ska halveras till 2030, där utsläppen i hög grad påverkas av mängden återbruk och bevarande av material och komponenter som sker i byggprojekten. Läs mer om detta mål under E1-4.

Mål	Utfall 2025	Målår
Nå minst 70 procent sorteringsgrad av avfall från hyresgästernas och egen löpande verksamhet	45 procent sorteringsgrad	2030
Minska mängden bygg- och rivningsavfall per kvm. ¹⁾	–	Löpande

¹⁾ Nytt mål. Basår 2025 (5,7 kg/kvm), därför redovisas inte utfall för året. Målet omfattar endast avfall från lokalanpassningar.

([\\$23](#), [\\$24b-c](#), [\\$24e](#))

Avfallstyp, ton	Totalt		Hyresgästavfall		Bygg- och rivningsavfall ¹⁾	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Icke-farligt avfall, totalt	3 775	3 339	1 908	1 882	1 867	1 457
Återanvändning	–	–	–	–	– ²⁾	– ²⁾
Materialåtervinning	1 527	1 188	839	670	688	518
Förbränning med energiåtervinning	1 689	1 700	1 066	1 209	623	491
Förbränning utan energiåtervinning	–	–	–	–	–	–
Deponi	559	451	3	3	556	448
Farligt avfall, totalt	26	149	13	11	13	138
Materialåtervinning	1	10	1	10	0	0
Förbränning med energiåtervinning	22	16	12	1	10	15
Förbränning utan energiåtervinning	–	–	–	–	–	–
Deponi	3	123	–	–	3	123
Totalt avfall	3 801	3 488	1 921	1 893	1 880	1 595
Sorteringsgrad, %	–	–	45	36	93 ³⁾	96

¹⁾ Variationer i mängden bygg- och rivningsavfall kan uppstå mellan åren till följd av förändringar i projektvolym och projektens karaktär.
²⁾ Återbruk i våra byggprojekt används internt i första hand och inkluderas därför ej i avfallsstatistiken.
³⁾ 1 757 ton av bygg- och rivningsavfall var sorterat, vilket ligger till grund för beräkningen av sorteringsgraden.

([\\$37](#), [\\$39](#))

Sociala upplysningar

S1 Den egna arbetskraften

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och förhållandet till strategi och affärsmodell

Anställda som berörs av Hufvudstadens väsentliga påverkan, risker och möjligheter är fast anställda och deltidanställda. Samtliga medarbetare inom koncernen är anställda i Sverige. Väsentlig påverkan, risker och möjligheter har därför identifierats och bedömts systematiskt utifrån gällande lagar och regler på den svenska marknaden. Läs mer om väsentlighetsbedömningen i ESRS 2 SBM-3. [\(§14 a-b, §15\)](#)

S1-1 Policyer

Hufvudstaden har flertal policyer och riktlinjer som relaterar till de egna medarbetarna: uppförandekod för medarbetare; HR-policy; riktlinje för arbetsmiljö samt visselblåsarpolicy. Se MDR-P för antagna policyer. För detaljer hänvisas till tillhörande hållbarhetsbilaga. [\(§19, §20a-b, §21-23\)](#)

Vid utformning och uppdatering av medarbetarrelaterade policyer och riktlinjer beaktas medarbetarnas perspektiv, vilket bland annat erhålls genom medarbetar-, introduktions- och avslutningssamtal. [\(MDR-P §65e\)](#)

S1-2 Rutiner för kontakter med medarbetare

Hufvudstaden har kontinuerlig dialog med sina medarbetare genom flera strukturerade kanaler: årliga medarbetarsamtal, regelbundna avdelningsmöten, chefsträffar, personalmöten, personalkonferenser, enkäter samt via intranät. Via dessa kanaler får medarbetarna möjlighet att uttrycka sina synpunkter och delta i beslut som påverkar deras trivsel och arbetsmiljö. Reslutaten från medarbetarundersökningar och kompletterande pulsmätningar genomförs för att identifiera förbättringsområden och utforma handlingsplaner som stärker till exempel arbetsmiljö, ledarskap, trivsel och engagemang. Respektive chef och HR-funktionen ansvarar för att säkerställa att kontakt med medarbetarna sker. [\(§27a-c\)](#)

Effektiviteten i dialogerna med medarbetare följs upp genom bland annat utvärderingar av medarbetarundersökningar, personalkonferenser och chefsträffar där resultat och insikter beaktas inför kommande tillfällen. [\(§27e\)](#)

S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan samt kanaler där medarbetare kan uppmärksamma problem

Medarbetare har alltid möjlighet att uppmärksamma problem med sin närmaste chef eller HR-chef samt genom medarbetarundersökningar.

I de fall negativa konsekvenser för våra medarbetare har konstaterats agerar Hufvudstaden med eventuella åtgärder utifrån omständigheterna i varje enskilt fall.

Koncernen har även visselblåsarsystem, som medarbetare, kan använda för att rapportera missförhållanden. Läs mer om visselblåsarsystemet i G1-1. [\(§32a-e\)](#)

S1-4 Åtgärder och strategier

Hufvudstaden bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete där risker kontinuerligt identifieras och åtgärdsförslag tas fram. Arbetet syftar till att främja utvecklingen av både den fysiska och den psykosociala arbetsmiljön för att skapa en trygg och hållbar arbetsplats. [\(§37\)](#)

En arbetsmiljökommitté följer upp och utvärderar det systematiska arbetsmiljöarbetet. De säkerställer att arbetsmiljöronder sker och utvärderas samt tillser att eventuella incidenter och potentiella faror tas upp och utreds. Hufvudstaden har även arbetsmiljöombud. Arbetsmiljökommittén, arbetsmiljöombud och chefer utbildas i systematiskt arbetsmiljöarbete.

Den största risken för allvarliga arbetsskador för koncernens medarbetare är kopplat till när vår egen driftpersonal utför skötsel och underhåll i fastigheterna. För att minimera risker för olyckor så genomförs skyddsronder för att identifiera och motverka riskmoment.

Medarbetare erbjuds förebyggande friskvårdsåtgärder. Utbildningar och föreläsningar tillhandahålls inom områden kopplade till arbetsmiljö och hälsa som exempelvis återhämtning. För att förebygga stress är även dialogen mellan chef och medarbetare en viktig del för att fånga upp signaler i tidigt skede. [\(§38a\)](#)

S1-5 Mål

Mål	Utfall 2025	Målar
Noll allvarliga arbetsolyckor i vår verksamhet. ¹⁾	0 allvarliga arbetsolyckor	Löpande
Sjukfrånvaron ska vara under 3 procent.	5 procent	Löpande

¹⁾ Allvarliga arbetsolyckor enligt Arbetsmiljöverkets definition. [\(§44a, §46\)](#)

Hufvudstaden har som mål att ha noll allvarliga arbetsolyckor inom vår verksamhet vilket omfattar samtliga medarbetare inom koncernen och Hufvudstadens leverantörer som verkar i och kring våra fastigheter. Se S1-14 för detaljer om mätetal för arbetsmiljö.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall inklusive allvarliga sådana hanteras enligt fastställda rutiner och ska alltid anmälas till Arbetsmiljöverket.

Hufvudstadens mätetal för hälsa och välbefinnande är sjukfrånvaro. Sjukfrånvaron ska vara så låg som möjligt, måltalet är satt till 3 procent. Inom fastighetsverksamheten var sjukfrånvaron under året 2,9 procent och inom NK Retail 6,0 procent.

Processen för målformulering för den egna arbetskraften utgår från ledningsgruppens strategiarbete, resultat från medarbetarundersökningar och externa faktorer. Ett förslag tas fram från HR-funktionen som samtliga affärsområdeschefer har möjlighet att ge synpunkter på. Medarbetarna engageras i uppföljningen av målen genom medarbetarundersökningen och intern rapportering. [\(§47a-c\)](#)

S1-6 Uppgifter om företagets anställda

Antal anställda, FTE	2025			2024		
	Koncern	Fastigets-verksamhet ¹⁾	NK Retail	Koncern	Fastigets-verksamhet ¹⁾	NK Retail
Kvinnor	352	93	259	359	92	267
Män	131	84	47	135	88	47
Totalt	483	177	306	494	180	314

Anställda efter kön och avtalstyp, headcount	2025			2024		
	Koncern	Fastigets-verksamhet ¹⁾	NK Retail	Koncern	Fastigets-verksamhet ¹⁾	NK Retail
Kvinnor	471	103	368	523	104	419
varav tillsvidareanställda	417	94	323	442	97	345
varav tillfälligt anställda	54	9	45	81	7	74
Män	156	89	67	159	91	68
varav tillsvidareanställda	138	86	52	143	89	54
varav tillfälligt anställda	18	3	15	16	2	14
Totalt	627	192	435	682	195	487

Personalomsättning tillsvidareanställda, headcount	2025			2024		
	Koncern	Fastigets-verksamhet ¹⁾	NK Retail	Koncern	Fastigets-verksamhet ¹⁾	NK Retail
Totalt antal tillsvidareanställda som lämnat bolaget	81	24	57	84	22	62
Personalomsättning, %	15	13	15	14	12	16

¹⁾ Samtliga bolag exklusive NK Retail.

[\(§50\)](#)

S1-14 Mätetal för arbetsmiljö

Alla medarbetare omfattas av arbetsmiljösystemet och anmäler via chef eller arbetsmiljöombud tillbud och skador till HR.

Arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterad ohälsa	2025	2024
Antal dödsfall	0	0
Antal arbetsrelaterade olyckor	5	0
varav med allvarig karaktär ¹⁾	0	0
Olycksfallsfrekvens	5	0
Antalet förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade olyckor	0	0

¹⁾ Enligt Arbetsmiljöverkets definition.

[\(§88\)](#)

S2 Arbetstagare i värdekedjan

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och förhållandet till strategi och affärsmodell

Koncernen samarbetar med ett stort antal leverantörer, varav vissa är verk-samma i länder eller branscher med förhöjd risk kopplat till affärsetik, mänskliga rättigheter samt hälsa och säkerhet. Koncernens väsentlighetsanalys har identifierat väsentlig negativ påverkan för arbetstagare i värdekedjan, särskilt kopplat till risker relaterade till barnarbete, tvångsarbete samt hälsa och säkerhet.

Arbetare i värdekedjan återfinns hos direkta leverantörer och underleverantörer, inklusive personal inom råvaru- och produkttillverkning och leveranser, byggarbetsplatser och fastighetsdrift. Dessa arbetstagare fyller en viktig funktion för kvaliteten i Hufvudstadens erbjudande och det är därför av stor vikt att samarbeta med seriösa leverantörer för att undvika produktionsstörningar. [\(§11a-c\)](#)

S2-1 Policyer

Hufvudstaden har två policyer som omfattar arbetare i värdekedjan: uppförandekoden för leverantörer samt visselblåsarpolicyn. Se MDR-P för antagna policyer. För detaljer hänvisas till tillhörande hållbarhetsbilaga. [\(§16, §17a-b, §18-19\)](#)

S2-2 Rutiner för kontakter med medarbetare i värdekedjan

Direkt kommunikation med arbetstagare uppströms i värdekedjan är ofta känslig och kan vara begränsad av praktiska hinder. Därför sker normalt ingen kontakt med enskilda individer. För att förstå deras arbetsförhållanden genomförs istället leverantörskontroller, riskbedömningar och andra uppföljningsaktiviteter som en del av vårt ansvarstagande i värdekedjan. [\(§22a-b\)](#)

Koncernen har även visselblåsarsystem som intressenter, inklusive arbetstagare i värdekedjan, kan använda för att rapportera missförhållanden. Läs mer om visselblåsarsystem i G1-1.

S2-4 Åtgärder och strategier

Hufvudstaden arbetar utifrån en process för att identifiera, hantera och följa upp väsentliga risker kopplade till arbetsförhållanden i värdekedjan.

Vi kontrollerar våra leverantörer innan ett inköp genomförs eller ett sam-arbete inleds och hållbarhetskriterier är integrerad i upphandlingsproces-sen. Samtliga leverantörer ska efterleva vår uppförandekod och andra ställda miljö- och arbetsmiljökrav samt förväntas tillämpa dess krav i sin egen värdekedja. Leverantörer förväntas även bedriva ett aktivt hållbarhets-arbete, exempelvis genom att minska sin klimatpåverkan, främja cirkulär ekonomi, främja god arbetsmiljö och social inkludering. Vid avsteg från uppförandekoden eller ställda miljö- och arbetsmiljökrav har Hufvudstaden rätt att häva ingånget avtal.

Under året har vi fortsatt utvecklingen av processen för kontroll av leveran-törer bland annat med fokus på en mer effektiv, träffsäker och riskmedveten hantering av leverantörer. Detta arbete utgör en viktig del av koncernens övergripande hållbarhetsarbete och bidrar till att säkerställa att värdekedjan genomsyras av ansvarstagande, respekt för mänskliga rättigheter och miljöhänsyn.

Dialoger med leverantörer förs kontinuerligt och syftar till att stärka med-vetenheten om våra förväntningar. Avvikelser gentemot förväntningar och krav hanteras genom åtgärdsplaner och uppföljning, med rapportering till ansvariga och vid behov till Hufvudstadens ledning.

Under samarbetets gång förbehåller sig Hufvudstaden rätten att konti-nuerligt följa upp leverantörers verksamhet och deras efterlevnad av ställda krav. Uppföljningen sker genom insamling av relevant information, skriv-bordsrevisioner och platsbesök. Vi genomför även riskbedömningar, enkäter och tredjepartsgranskningar.

Eventuella åtgärder som vidtas syftar till att vara ändamålsenliga och proportionerliga, med fokus på att förebygga negativ påverkan och främja förbättringar. Genom att arbeta proaktivt med dessa frågor avser vi stärka både vårt ansvarstagande och vår affär, då hållbara leverantörsled bidrar till långsiktig stabilitet, kvalitet och förtroende i våra relationer. (§32a, §33a-b, §38)

S2-5 Mål

Mål	Utfall 2025	Målar
Noll allvarliga arbetsolyckor i vår verksamhet. ¹⁾	0 allvarliga arbetsolyckor.	Löpande
Våra huvudleverantörer ska bedömas årligen.	84 procent bedömda huvudleverantörer.	Löpande

¹⁾ Allvarliga arbetsolyckor enligt Arbetsmiljöverkets definition.

(§39a, §41)

Hufvudstaden har som mål att ha noll allvarliga arbetsolyckor inom vår verk-samhet. Detta omfattar såväl samtliga medarbetare inom koncernen som de av Hufvudstadens entreprenörer som verkar i våra fastigheter.

S3 Berörda samhällen

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och förhållandet till strategi och affärsmodell

Som fastighetsbolag har Hufvudstaden en central roll i att forma och stärka de stadsmiljöer där vi verkar. Vår affärsidé och vårt syfte tydliggör ambitionen att bidra till attraktiva, trygga och levande miljöer där både våra kunder och besökare trivs och kan verka långsiktigt. Vi har en positiv påverkan på de lokala samhällen där vi bedriver vår huvudsakliga verksamhet, det vill säga Stockholms och Göteborgs innerstad.

Genom att erbjuda högkvalitativa kontors- och butikslokaler på strate-giskt belägna marknadsplatser skapar vi förutsättningar för framgångsrika verksamheter och bidrar till en dynamisk stadskärna. Detta stärker stadens attraktionskraft och främjar näringslivet.

Vårt hållbarhetsarbete innefattar långsiktiga och strategiska samarbeten med lokala aktörer för att utveckla inkluderande och trygga miljöer. Vi enga-gerar oss aktivt i initiativ som syftar till att förbättra den offentliga miljön och investerar tillsammans med städerna i områden kring våra fastigheter, med målet att skapa värde för både samhället och övriga intressenter.

Att bidra till levande stadsmiljöer är både ett samhällsansvar och affärs-mässigt lönsamt, och bidrar till stabil värdetillväxt i vårt fastighetsbestånd.

(§9)

S3-1 Policyer

Hufvudstadens agerande gentemot berörda samhällen omfattas av uppfö-randekoden för leverantörer, miljöprogrammet samt visseblåsarpolicyn. Se MDR-P för antagna policyer. För detaljer hänvisas till tillhörande hållbarhets-bilaga. (§14, §17)

S3-2 Rutiner för kontakter med berörda samhällen

Hufvudstaden har etablerade rutiner för samhällskontakter i samband med utvecklingsprojekt. Genom deltagande i samrådsprocesser ges allmän-heten möjlighet att lämna synpunkter, vilket bidrar till transparens och delak-tighet i beslutsfattande. Samråd sker alltid i detaljplan- och bygglovsproces-sen. Övriga kontakter med samhället sker främst genom myndighetskontakter, omvärldsbevakning och genom deltagande i olika initiativ och samverkansprojekt. (§21a-b)

För att fånga upp eventuella missförhållanden eller oegentligheter har koncernen visseblåsarsystem som alla intressenter, inklusive kunder, besö-kare och lokalsamhället i stort, kan använda. Läs mer om visseblåsarsystem i G1-1.

S3-4 Åtgärder och strategier

Hufvudstaden deltar aktivt i initiativ och samarbeten som syftar till att för-bättra den offentliga miljön och investerar tillsammans med städerna i områ-den kring våra fastigheter. Genom samverkansprojekt som exempelvis inklu-derar stadsutveckling, sociala insatser och belysning kan vi minska otrygghet i områdena kring våra fastigheter och därmed bidra till en positiv utveckling av det offentliga rummet. Effekterna av genomförda åtgärder följs upp per projekt för att säkerställa att de uppnår de avsedda resultaten. (§32c-d)

S3-5 Mål

Mål	Utfall 2025	Målar
Hufvudstaden ska ha branschens nördaste kunder.	Första plats i kategorin Stor-bolag i Fastighetsbarometers Nörd Kundundersökning.	Löpande

(§39b, §41)

Hufvudstaden har i dagsläget inga specifika, mätbara mål kopplat till berörda samhällen. Däremot följer vi regelbundet upp vad våra hyresgäster och konsumenter anser om våra miljöer och marknadsplatser. Bland annat genomför vi årliga NKI-undersökningar med våra hyresgäster där bedöm-ningar såsom trygghet i området kring fastigheten samt tillgång till handel och service är inkluderad. (§42)

Styrningsupplysningar

G1 Ansvarsfullt företagande

G1-1 Policyer och företagskultur

Hufvudstadens uppförandekoder, både för medarbetare och leverantörer, omfattar principer om affärsetik, mutor och korruption. Tidigare hade vi en uppförandekod men har under året infört två separata koder, för att tydlig-göra ansvar och krav i respektive del av värdekedjan. (§7)

Utbildning i uppförandekoden för medarbetarna sker via vårt e-learning-system samt för nyanställda inom ramen för introduktionsprogrammet. Utbildningen för nyanställda inkluderar även våra värderingar, företagskultur och andra relevanta policyer. Syftet är att säkerställa att alla medarbetare förstår företagets etiska riktlinjer och förväntningar.

Samtliga medarbetare ska bekräfta att de har tagit del av och accepterar vår uppförandekod för medarbetare. Se MDR-P för antagna policyer. För detaljer hänvisas till tillhörande hållbarhetsbilaga. (§9)

Hufvudstaden har inrättat rapporteringskanaler för visseblåsning internt via intranät och externt via hemsidan. Visseblåsarsystemet hanteras av en extern part och kan användas av alla intressenter för att rapportera missför-hållanden, inklusive misstänkt korruption eller mutbrott, säkert och anonymt. Koncernen tillämpar en enhetlig process för samtliga rapporterade ärenden, inklusive missförhållanden som medfört väsentlig negativ påverkan på arbetstagare i värdekedjan eller hos affärspartners. Processen innebär att varje rapporterat ärende hanteras skyndsamt och objektivt. Varje kvalificerat fall utreds noggrant och bedöms individuellt. Potentiell gottgörelse övervägs och hanteras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Visseblåsare skyddas enligt gällande lagstiftning. Information om visseblåsartjänsten sker bland annat vid introduktionsutbildning, via vårt e-learningssystem, på intranätet samt vid behov. Den största risken för korruption och mutor bedöms finnas inom inköp, fastighetsförvaltning och vid externa entreprena-der inom fastighetsutveckling. (§10)

G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer

Hufvudstaden strävar efter att bygga långsiktiga, ansvarsfulla och rättvisa relationer med sina leverantörer. Leverantörshantering baseras på inköps-policyn och uppförandekoden för leverantörer. Hufvudstadens huvudleve-rantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastig-heter, många av dessa leverantörer är relativt små. Hufvudstaden utgör en stor kund till dessa leverantörer samtidigt som vi delvis är beroende av dem för att upprätthålla hög kvalitet på våra tjänster. NK Retail's huvudleverantö-rer finns huvudsakligen inom varuinköp. Vår inköspolicy föreskriver att vi ska behandla våra leverantörer med respekt vilket bland annat innebär att betala dem i tid. (§13-14)

Uppförandekoden för leverantörer tydliggör våra förväntningar och de kriterier leverantörerna måste leva upp till. Vid upphandling och inköp av varor och tjänster ställs krav utifrån uppförandekoden, vilka kompletteras med krav inom arbetsmiljö, arbetsvillkor och miljö. Arbetsmiljöfrågor är sär-skilt prioriterade då bygg och underhållsarbeten kan vara riskfyllda. Läs mer om hur vi arbetar med våra leverantörer i S2. (§15a-b)

G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Hufvudstaden tolererar aldrig mutor, korruption och andra oetiska affärs-metoder. Hufvudstaden har etablerade rutiner för att förebygga, upptäcka och hantera korruption och mutor, inklusive interna riktlinjer, riskbedöm-ningar, rapporteringskanaler och krav på leverantörer att följa bolagets upp-förandekod. Inrapporterade visseblåsarfall rapporteras till en extern obero-ende part. Efter initial granskning förs ärendet vidare till Hufvudstaden där utredningen hanteras av en oberoende funktion inom bolaget som inte är involverad i de berörda affärsenheterna. Resultaten från utredningar och uppföljande åtgärder rapporteras till ledningsgruppen och styrelsen. (§16, §18a-c)

Samtliga medarbetare genomgår årligen en utbildning uppförande-koden för medarbetare där antikorruption, mutor och affärsetik ingår. Detta inkluderas även i introduktionsutbildningen för nyanställda. NK Retail har hittills inte omfattats av dessa utbildningar, något vi ser över inför näst-kommande år. (§20)

G1-4 Bekräftade fall av korruption och mutor

Under rapporteringsperioden har inga fall av korruption eller mutor konsta-teras. Hufvudstaden har inte varit föremål för fällande domar eller erhållit böter för brott mot lagar mot korruption eller mutor. (§24)

Fastighetsförteckning

					Uthyrbar yta, kvm										
Fastighets- beteckning	Adress	Tomt- areal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggn.-år	Taxerings- värde 2025, mnkr	Kontor	Butik	Restau- rang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt	
AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM															
Förvaltningsområde Kungsgatan															
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/ 94/2001	552,0	4 962	1 795			176				6 933	
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	639,0	6 411	1 341			1 514			10	9 276	
Kåkenhusen 40	Brunnsgatan 1–9, Norrländsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 934	1921/2011	1926/28/ 30/32/84/ 85/89/91	1 681,0	17 078	2 912	1 668		859				22 517	
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/ 89/91	2 098,0	20 759	5 069			2 024	1 612		5	29 469	
Summa		11 830			4 970,0	49 210	11 117	1 668	–	4 573	1 612	–	15	68 195	
Förvaltningsområde Norrmalmstorg															
Kvasten 2	Norrländsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	358,0	2 868	372	453		281	726			4 700	
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	577,0	2 816	1 563	2 600		99				7 078	
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	331,0	2 458	559	78		342				3 437	
Norrmalm 2:63 ²⁾	Norrmalmstorg		1992	1993	21,4			194						194	
Packarhuset 4 ^{1), 3)}	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrländsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 409,0	11 787	3 135			508				15 430	
Pumpstocken 10 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78/ 91/2000	1865/97/ 1901/29/84/ 96/97/2006	1 299,1	7 810	3 851	499		75		192	1	12 428	
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	297,0	1 895	750			28				2 673	
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	284,0	1 619	809	474		2				2 904	
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/ 2009	762,0	4 659	1 485	786		272				7 202	
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39/ 2007	1902/42/64/ 90/2002	1 055,0	7 938	2 047			505	787			11 277	
Skären 9	Smålandsgatan 18–20, Norrländsgatan 8–10	2 195	1917	1984/2001/ 2020	1 680,0	10 966	1 682			384	770			13 802	
Vildmannen 7 ¹⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/2023	619,6	2 879	1 179			87		609		4 754	
Summa		17 663			8 693,1	57 695	17 432	5 084	–	2 583	2 283	801	1	85 879	
Förvaltningsområde Väst															
Achilles 1 ⁴⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	220,0	3 779	129	558		484				4 950	
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkog. 12	1 662	1923	1911/91	392,0	7 607	247	395		863				9 112	
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	200,0	2 756				8				2 764	
Medusa 1 ^{1), 5)}	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	110,1	1 286	242	271		104		303		2 206	
Orgelpipan 7 ⁶⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsg. 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	1 252,0	10 007	3 421	1 969		1 661	13 450		1	30 509	
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	333,0	3 720	175		1 893	562	1 107			7 457	
Summa		12 075			2 507,1	29 155	4 214	3 193	1 893	3 682	14 557	303	1	56 998	
Totalt Affärsområde Stockholm		41 568			16 170,2	136 060	32 763	9 945	1 893	10 838	18 452	1 104	17	211 072	

		Uthyrbar yta, kvm												
Fastighets- beteckning	Adress	Tomt- areal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggn.-år	Taxerings- värde 2025, mnkr	Kontor	Butik	Restau- rang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE NK														
Förvaltningsområde NK Stockholm														
Hästen 19 ^(1, 8) och 20 ^(7, 8) , Spektern 14 ^(7, 8)	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	3 282,0	11 141	21 874	2 388		3 722			16	39 141
Förvaltningsområde NK Göteborg														
Inom Vallgraven 10:9 ⁸⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	674,0	4 791	9 868	569		1 040			0	16 268
Förvaltningsområde Parkaden														
Hästskon 10 ^(1, 8)	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsg. 29–33	4 921	1977	1964/95	452,7	1 832	132	785		11 523	21 514		1	35 787
Totalt Affärsområde NK		18 316			4 408,7	17 764	31 874	3 742	–	16 285	21 514	–	17	91 196
AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG														
Förvaltningsområde Göteborg														
Inom Vallgraven 3:2 ⁽¹⁰⁾	Stora Nygatan 17, Lilla Drottninggatan 3	784	2016	1856/2022	57,6							1 239		1 239
Inom Vallgraven 12:10 ⁽¹¹⁾	Södra Hamngatan 45–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 50–60, Fredsgatan 2–4	6 295	1967/ 2010/11	1875/1929/ 30/75	531,2	12 216	4 984	589		1 307	1 275	779		21 150
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–8, Spannmålsgratan 19, Nils Ericsonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/2005/11	2 756,0	36 982	24 117	1 615		3 569			56	66 339
Nordstaden GA:5 ⁽¹²⁾	Nordstadstorget med flera				267,2									–
Totalt Affärsområde Göteborg		19 757			3 612,0	49 198	29 101	2 204	–	4 876	1 275	2 018	56	88 728
TOTALT		79 641			24 190,9	203 022	93 738	15 891	1 893	31 999	41 242	3 122	90	390 996

¹⁾ Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

²⁾ Fastigheten innehas genom arende.

³⁾ Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

⁴⁾ Fastigheten är byggnadsminnesmärkt.

⁵⁾ Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

⁶⁾ Orgelpipan 7 innehas med tomtträtt. Avgälden efter den 31 oktober 2024 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark ingår med 559,0 mnkr.

⁷⁾ Hästen 20 och Spektern 14 innehas med tomtträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,6 mnkr årligen och är bunden till 30 april 2032. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 1,2 mnkr årligen och är bunden till 30 september 2035. Taxeringsvärde för mark ingår med 68,0 mnkr.

⁸⁾ Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

⁹⁾ Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Hästskon 10 innehas med tomtträtt. Avgälden uppgår till 3,0 mnkr årligen och är bunden till 31 augusti 2034. Taxeringsvärde för mark ingår med 172,2 mnkr. Del av uthyrbar yta ingår i NK-varuhuset i Stockholm.

¹⁰⁾ Ägs av dotterbolaget Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.

¹¹⁾ Under 2025 har sammanläggning skett av fastigheterna Inom Vallgraven 12:10 och Inom Vallgraven 12:11. Inom fastigheten pågår det omfattande utvecklingsprojektet Kvarteret Johanna.

¹²⁾ Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31 000 kvm.

Fastighetsbestånd Stockholm



Fastighet/Byggår/Yta



1

Grönlandet Södra 11
Byggår: 1911
Yta: 9 112 kvm



4

Hästhuvudet 13
Byggår: 1919
Yta: 6 933 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



2

Svärdfisken 2
Byggår: 1851
Yta: 7 457 kvm



5

Oxhuvudet 18
Byggår: 1931
Yta: 29 469 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



3

Orgelpipan 7
Byggår: 1964
Yta: 30 509 kvm



6

Järnplåten 28
Byggår: 1958
Yta: 9 276 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



7

Kåkenhusen 40
Byggår: 1926
Yta: 22 517 kvm



10

Kungliga
Trädgården 5
Byggår: 1984
Yta: 2 764 kvm



12

Kvasten 6
Byggår: 1917
Yta: 7 078 kvm



14

Packarhuset 4
Byggår: 1932
Yta: 15 430 kvm



16

Rännilen 11
Byggår: 1902
Yta: 2 904 kvm



17

Norrmalm 2:63
Byggår: 1993
Yta: 194 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



8

Hästkön 10
Byggår: 1964
Yta: 35 787 kvm



11

Vildmannen 7
Byggår: 1897/2023
Yta: 4 754 kvm



12

Kvasten 9
Byggår: 1978
Yta: 3 437 kvm



15

Pumpstocken 10
Byggår: 1865
Yta: 12 428 kvm



16

Rännilen 18
Byggår: 1888
Yta: 7 202 kvm



18

Medusa 1
Byggår: 1878
Yta: 2 206 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



9

Hästen 19, 20 (NK)
Byggår: 1915
Yta: 39 141 kvm



12

Kvasten 2
Byggår: 1987
Yta: 4 700 kvm



13

Skären 9
Byggår: 1984/2020
Yta: 13 802 kvm



16

Rännilen 8
Byggår: 1900
Yta: 2 673 kvm



16

Rännilen 19
Byggår: 1902
Yta: 11 277 kvm



19

Achilles 1
Byggår: 1600-talet
Yta: 4 950 kvm

Fastighetsbestånd Göteborg



Fastighet/Byggår/Yta



1

Nordstan 8:24
(Femman)
Byggår: 1972/2011
Yta: 45 033 kvm



4

Inom Vallgraven 10:9
(NK)
Byggår: 1964
Yta: 16 268 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



2

Nordstan 8:24 (Fyran)
Byggår: 1972
Yta: 21 306 kvm



5

Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856/2022
Yta: 1 239 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



3

Inom Vallgraven 12:10
Byggår: 1875/
1929/30/75
Yta: 21 150 kvm

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)				
E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: hufvudstaden.se Organisationsnummer: 556012-8240 Styrelsens säte: Stockholm				
Stockholm (Huvudkontor)		Göteborg		
NK 100 111 77 STOCKHOLM Besöksadress: Regeringsgatan 38 Telefon: 08-762 90 00		Kyrkogatan 54 411 08 GÖTEBORG Besöksadress: Kyrkogatan 54 Telefon: 031-710 21 00		
Cecil Coworking AB	NK Retail AB	Parkaden AB		
NK 100 111 77 STOCKHOLM Besöksadress: Norrlandsgatan 10 Telefon: 08-762 94 00 E-post: info@cecilcoworking.se Hemsida: cecilcoworking.se Organisationsnummer: 559242-1506	Box 7152 103 88 STOCKHOLM Besöksadress: Västra Trädgårdsgatan 8 Telefon: 08-629 20 00 E-post: nkretailkundservice@nkretail.se Hemsida: nk.se Organisationsnummer: 559268-4103	NK 100 111 77 STOCKHOLM Besöksadress: Regeringsgatan 47–55 Telefon: 08-762 92 00 E-post: info@parkaden.se Hemsida: parkaden.se Organisationsnummer: 556085-3599		
NK-varuhusen				
NK Stockholm NK 100 111 77 STOCKHOLM Besöksadress: Hamngatan 18–20 Telefon: 08-762 80 00 Hemsida: nk.se		NK Göteborg NK 101 411 09 GÖTEBORG Besöksadress: Östra Hamngatan 42 Telefon: 08-762 80 00 Hemsida: nk.se		
Varumärken inom koncernen				
				
				

Produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med Hufvudstaden.
Fotografer: Maria Cruseman, Kasper Dudzik, Pao Duell, Magnus Glans, David Jansson, Emelie Otterbeck, Dan Sjunnesson, Erik G Svensson och David Thunander.



HUFVUDSTADEN

hufvudstaden.se