



HUFVUDSTADEN

Q4

Bokslutskommuniké
2025

Bokslutskommuniké 2025

- 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 ökade med 5 procent och uppgick till 1 635 mnkr (1 552).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 48,1 mdkr (47,1).
- Årets orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -174 mnkr (-603).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 837 mnkr (365).
- Återköp av 8 miljoner A-aktier för 1 018 mnkr.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,80).

”



Hufvudstaden stärker bruttoresultatet med 5 procent trots svag konjunktur och osäkerhet i omvärlden. Förbättringen drivs av flera faktorer, där förändringsarbetet inom NK är en betydelsefull del som nu börjar bidra till resultatet.

Tillväxten inom detaljhandeln var svagt positiv under årets sista kvartal. Modehandeln fick dock inte den julförsäljning som de hade hoppats på. Samtidigt märker vi en ökad framtidstro inom handeln där allt fler vill öppna butik på våra marknadsplatser. Ett exempel är Femman, där New Yorker öppnar sin största butik i Sverige.

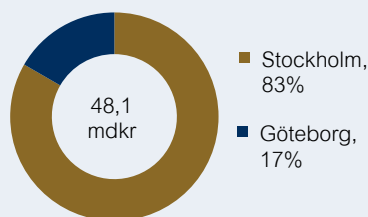
Vårt erbjudande av moderna och flexibla kontor i centrala lägen står sig fortsatt starkt på marknaden. Under det fjärde kvartalet har vi genomfört flera nya kontorsuthyrningar i våra större utvecklingsprojekt. I Kvarteret Johanna och Kåkenhusen 40 är uthyrningsgraden hög samtidigt som dialoger förs kring de ytor som återstår.

ANDERS NYGREN
VD

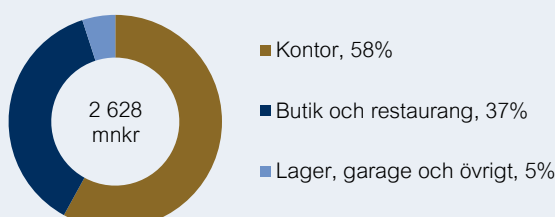
Resultat i sammandrag, mnkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter fastighetsförvaltning	2 453	2 319
Nettoomsättning övriga segment	1 052	1 059
Bruttoresultat	1 635	1 552
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-174	-603
Rörelseresultat	1 400	884
Årets resultat	837	365

Nyckeltal	2025 31 dec	2024 31 dec
Verkligt värde fastigheter, mdkr	48,1	47,1
Soliditet, %	56	59
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	24,5	21,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	5,1	5,0
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	189	185

Marknadsvärde fastigheter



Årshyra



Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt

5,1%

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är grunden i Hufvudstadens verksamhet och ett av koncernens tre segment. Operativt är segmentet uppdelat i tre operativa affärsområden, Stockholm, Göteborg och NK.

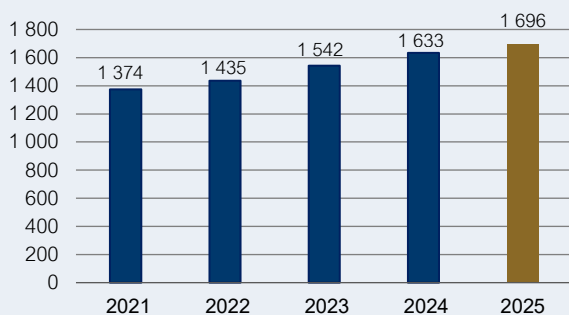
Mnkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hyresintäkter	632,3	587,5	2 452,7	2 318,6
varav koncerninterna hyror	52,2	50,5	213,1	198,4
Kostnader				
Drift och administration	-149,1	-112,4	-489,6	-416,1
Underhåll	-7,4	-8,8	-30,5	-31,7
Fastighetsskatt	-58,6	-58,6	-236,9	-237,5
Summa kostnader	-215,1	-179,8	-757,0	-685,3
Bruttoresultat	417,2	407,7	1 695,7	1 633,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	67,8	491,6	-173,9	-602,6
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	48 099,3	47 115,4	48 099,3	47 115,4

Resultat

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

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 14,4 mnkr (10,5) varav NK-varuhusen stod för 11,7 mnkr (7,0). Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Bruttoresultat Fastighetsförvaltning, mnkr¹⁾



¹⁾ Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -173,9 mnkr (-602,6).

Fastighetsvärdering

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering. Värdet per den 31 december 2025 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. Den orealiserade värdeminskningen beror på ökade utgifter i utvecklingsprojekt samt effekten av något lägre hyror för butiker.

Förvaltningsfastigheter	Mnkr
Ingående verkligt värde, 1 januari 2025	47 115,4
Investeringar i fastighetsbeståndet	1 157,8
Orealiserade värdeförändringar	-173,9
Utgående verkligt värde, 31 december 2025	48 099,3

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per den 31 december 2025 är oförändrat jämfört med kvartal 3 2025 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,1 procent (4,1 vid föregående årsskifte).

Vid värderingen har nedanstående direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter tillämpats.

Direktavkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

Stockholm	3,7–4,2 procent
Göteborg	4,7–5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,1 procent

¹⁾ Värdetidpunkt 31 december 2025.

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

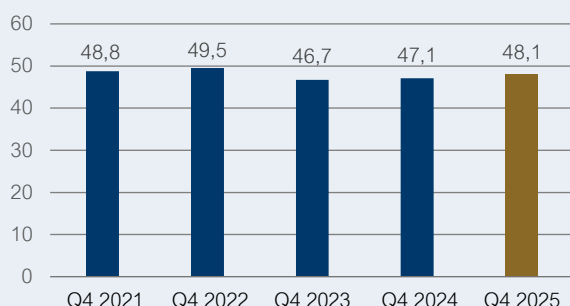
	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	980 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	490 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 990 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 31 december 2025.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advisory. De externa värderingarna per den 31 december 2025 omfattar nio fastigheter och motsvarar 39 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 33 procent. De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår 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.

Marknadsvärde fastigheter, mdkr



För ytterligare information om fastighetsvärdering hänvisas till senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisning.

Uthyrbar yta och vakans

Uthyrbar yta per den 31 december 2025 var cirka 391 000 kvm (390 800). Den totala ytvakansgraden var 13,2 procent (11,1) och ytvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 7,4 procent (6,7). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 8,6 procent (7,1) och hyresvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 5,1 procent (5,0).

Hyresmarknaden

I Stockholms city var hyresmarknaden stabil under årets fjärde kvartal. Uthyrningsprocesserna var något utdragna, men aktiviteten var högre jämfört med inledningen av året. Främst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivån var högre än normalintervallet. I Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 7 000 och 10 100 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och marknadshyrorna för butiker i bästa

kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var högre än normalintervallet och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 300 och 4 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För de allra mest moderna och attraktiva kontorslokalerna är hyresnivåerna betydligt högre. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av kontorslokaler har utvecklats positivt medan omförhandlingar av butikslokaler har resulterat i lägre hyror. Totalt har under året 45 000 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 375 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 3 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2025.

Projekt

I del av fastigheten Kåkenhusen 40 pågår en större ombyggnation av cirka 5 400 kvm kontor. Projektet marknadsförs som The Corner och 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. Projektet kommer tillskapa totalt cirka 5 300 kvm mycket attraktiva kontorsytor. Projektering och förberedande arbeten pågår. Byggstart är planerad till 2027 med bedömt färdigställande runt årsskiftet 2028/2029.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 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. Projektet omfattar totalt cirka 31 300 kvm uthyrbar yta varav cirka 10 100 kvm tillskapas. Vid årsskiftet hade hyresavtal tecknats för cirka 23 600 kvm varav cirka 19 100 kvm avser kontor.

Större utvecklingsprojekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
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 Inom Vallgraven 12:11.

Övriga segment

Inom Övriga segment redovisas 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.

Mnkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
NK Retail				
Nettoomsättning	245,9	267,7	903,7	915,7
Kostnader	-239,7	-258,7	-945,4	-968,5
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>-31,1</i>	<i>-29,2</i>	<i>-128,8</i>	<i>-114,8</i>
Bruttoresultat NK Retail	6,2	9,0	-41,7	-52,8
Övrig verksamhet				
Nettoomsättning	40,5	39,1	148,5	143,3
Kostnader	-43,2	-44,7	-167,4	-171,5
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>-21,1</i>	<i>-21,3</i>	<i>-84,3</i>	<i>-83,6</i>
Bruttoresultat Övrig verksamhet	-2,7	-5,6	-18,9	-28,2

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. Försäljningen för NK Retail uppvisar säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste. Avdelningen NK Fine Jewellery & Watches har under fjärde kvartalet överlåtits till Nymans Ur.

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.

Koncernen

RESULTAT

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i räntederivat uppgick till -1,6 mnkr (-10,8).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -344,1 mnkr (-321,2). Ränteintäkter var 6,6 mnkr (13,4). Kostnader för upplåning var -318,9 mnkr (-309,5). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -31,8 mnkr (-25,1).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden 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 årets lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 836,6 mnkr (364,6). Förbättringen förklaras främst av årets lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Kvartal 4

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick till 632,3 mnkr (587,5) och kostnaderna var -215,1 mnkr (-179,8). Bruttoresultat uppgick till 417,2 mnkr (407,7). Ökningen förklaras främst av förbättrat resultat från NK-fastigheterna, hyresindexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor vilket till stor del motverkas av vakans i projektfastigheten Kåkenhusen 40. I ovanstående ingår koncerninterna hyror om 52,2 mnkr (50,5).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 245,9 mnkr (267,7). Kostnaderna var -239,7 mnkr (-258,7). Bruttoresultatet för NK Retail blev 6,2 mnkr (9,0). Avdelningen NK Fine Jewellery & Watches har under perioden överlåtits till Nymans Ur. I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -31,1 mnkr (-29,2) som kostnad.

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 40,5 mnkr (39,1). Kostnaderna var -43,2 mnkr (-44,7). Bruttoresultatet blev -2,7 mnkr (-5,6). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -21,1 mnkr (-21,3) som kostnad.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 67,8 mnkr (491,6) och 9,5 mnkr (19,4) för räntederivat.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -89,7 mnkr (-79,3).

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 27 859 mnkr vilket motsvarar 143 kronor per aktie. Långsiktigt substansvärde uppgick till 36 786 mnkr eller 189 kronor per aktie. Totalt antal utestående aktier uppgick till 194 306 933.

FINANSIERING

Total upplåning uppgick per den 31 december 2025 till 11 350 mnkr (9 800). Räntebärande nettoskuld var 10 778 mnkr (9 327). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 1 028 mnkr (736), total nettoskuld var 11 805 mnkr (10 063).

Hufvudstaden har ett ramverk för grön finansiering som skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Hufvudstaden har totalt 9,3 mdkr i grön finansiering, vilket motsvarar cirka 81 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 7,8 mdkr och banklån till 1,5 mdkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,2 år (2,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 år (2,2) och den effektiva genomsnittliga räntan 2,9 procent (2,9) inklusive och 2,8 procent (2,8) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2025 till -12,4 mnkr (-10,8). Det negativa värdet förklaras av sjunkande marknadsräntor. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 20,6 mnkr (87,7).

Räntebindningsstruktur, 31 december 2025

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, %	Andel, %
<1	3 600	2,3 ¹⁾	32
1–2	1 350	2,5	12
2–3	1 500	3,3	13
3–4	3 100	3,3	27
4–5	1 800	3,4	16
Totalt	11 350	2,9²⁾	100

¹⁾ Inklusive kostnaden 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	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	–	3 100	3 100	1 000
1–2	1 000	1 350	2 350	2 000
2–3	500	1 500	2 000	1 500
3–4	–	2 100	2 100	500
4–5	–	1 800	1 800	–
Totalt	1 500	9 850	11 350	5 000

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens slut totalt 30 844 aktieägare. Kursen på A-aktien den 31 december 2025 var 124,00 kronor per aktie och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 26,2 mdkr.

Återköpta aktier

Vid årsstämman 2025 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva egna aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier. Den 21 augusti beslutade styrelsen att utnyttja bemyndigandet. Hufvudstaden har sedan beslutet köpt tillbaka 8 000 000 A-aktier för 1 018 mnkr vilket motsvarar en genomsnittlig kurs på 127,22 kronor per aktie. Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2025 uppgick till 16 965 000 A-aktier, motsvarande 8,0 procent av samtliga emitterade aktier och 1,7 procent av det totala antalet röster.

Återköp

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Miljoner aktier			
1 januari 2025	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	8,0	-8,0
31 december 2025	211,3	17,0	194,3

Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2001 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har totalt 400 220 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur, 31 december 2025

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	203 401 429	203 401 429	96,3	20,5
C (100 röster)	7 870 504	787 050 400	3,7	79,5
Totalt	211 271 933	990 451 829	100,0	100,0

Största ägarna, 31 december 2025

Ägare	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,4
AMF	10,0	2,1
State Street Bank and Trust	2,7	0,6
BNY Mellon	2,2	0,5
JP Morgan Chase Bank	1,8	0,4
Familjen Lundberg inkl. bolag	1,7	1,0
Skogstomet	1,0	0,2
Legal & General Assurance	0,7	0,2
BNP Paribas	0,7	0,1
TAMT AB	0,6	0,1
Spiltan Fonder	0,6	0,1
Övriga aktieägare	24,8	5,6
Utestående aktier	92,0	98,3
Eget innehav	8,0	1,7
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i senast angivna Års- och hållbarhetsredovisning.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

HUFVUDSTADENS HÅLLBARHETSARBETE

Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Vårt hållbarhetsarbete har fokus på att minska klimatpåverkan och säkerställa ansvarsfulla affärer.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade från senast angivna Års- och hållbarhetsredovisning.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare L E Lundbergföretagen AB har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöterna Claes Boustedt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Katarina Ljungqvist, Fredrik Lundberg, Anders Nygren, Fredrik Persson och Sten Peterson samt att Fredrik Lundberg omväljs till styrelsens ordförande. Peter Egardt har avböjt omval. Revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB föreslås till revisor med Magnus Svensson Henryson som huvudansvarig revisor.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

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

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman hålls torsdagen den 19 mars 2026, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Års- och hållbarhetsredovisning för 2025 kommer att finnas tillgänglig under vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida innan dess. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

KOMMANDE INFORMATION

Års- och hållbarhetsredovisning 2025.....februari 2026
 Årsstämma 2026.....19 mars 2026
 Delårsrapport jan-mar 2026.....7 maj 2026
 Delårsrapport jan-jun 2026.....20 augusti 2026
 Delårsrapport jan-sep 2026.....5 november 2026

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 februari 2026.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se

Frågor besvaras av Anders Nygren, VD, och Åsa Roslund, vVD samt chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

Rapport över resultat i sammandrag

Mnkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Nettoomsättning	866,5	843,8	3 291,8	3 179,2
Verksamhetens kostnader	-445,8	-432,7	-1 656,7	-1 626,9
Bruttoresultat	420,7	411,1	1 635,1	1 552,3
Central administration	-19,9	-15,6	-59,7	-54,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	400,8	395,5	1 575,4	1 497,8
Orealiserade värdeförändringar				
– Förvaltningsfastigheter	67,8	491,6	-173,9	-602,6
– Räntederivat	9,5	19,4	-1,6	-10,8
Rörelseresultat	478,1	906,5	1 399,9	884,4
Finansiella intäkter och kostnader	-89,7	-79,3	-344,1	-321,2
Resultat före skatt	388,4	827,2	1 055,8	563,2
Skatt	-78,7	-251,9	-219,2	-198,6
Resultat efter skatt	309,7	575,3	836,6	364,6
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	309,7	575,3	836,6	364,6
Genomsnittligt antal utestående aktier	194 572 294	202 306 933	200 074 140	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,59	2,84	4,18	1,80

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mnkr	2025 31 december	2024 31 december
Förvaltningsfastigheter	48 099,3	47 115,4
Nyttjanderättstillgångar	1 026,2	734,4
Övriga anläggningstillgångar	108,6	142,4
Summa anläggningstillgångar	49 234,1	47 992,2
Omsättningstillgångar	951,5	882,0
Summa tillgångar	50 185,6	48 874,2
Eget kapital	27 859,4	28 606,9
Långfristiga räntebärande skulder	8 250,0	7 100,0
Uppskjutna skatteskulder	8 726,7	8 635,9
Långfristiga leasingskulder	1 019,6	727,9
Övriga skulder	159,5	142,2
Summa långfristiga skulder	18 155,8	16 606,0
Kortfristiga räntebärande skulder	3 100,0	2 700,0
Kortfristiga leasingskulder	8,2	7,9
Övriga skulder	1 062,2	953,4
Summa kortfristiga skulder	4 170,4	3 661,3
Summa eget kapital och skulder	50 185,6	48 874,2

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mnkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Ingående eget kapital	28 606,9	28 788,6
Periodens totalresultat	836,6	364,6
Utdelning	-566,5	-546,2
Återköp av egna aktier	-1 017,8	–
Utgående eget kapital	27 859,4	28 606,9

Rapport över kassaflöden i sammandrag

Mnkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Resultat före skatt	1 055,8	563,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	244,3	679,0
Betald inkomstskatt	-128,3	-100,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 171,8	1 141,4
Nettoförändring i rörelsekapital	148,9	93,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 320,7	1 235,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 157,8	-975,2
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-20,9	-15,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 178,7	-991,1
Upptagna lån	4 610,0	4 200,0
Amortering av låneskuld	-3 060,0	-3 800,0
Amortering av leasingskuld	-7,8	-7,8
Utbetald utdelning	-566,5	-546,2
Återköp av egna aktier	-1 017,8	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42,1	-154,0
Periodens kassaflöde	99,9	90,2
Likvida medel vid periodens början	472,6	382,4
Likvida medel vid periodens slut	572,5	472,6

KONCERNEN

Segmentsredovisning i sammandrag

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, Fastighetsförvaltning, NK Retail och Övrig verksamhet. Övrig verksamhet omfattar Cecil Coworking (Affärsområde Stockholm) samt NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Summa		Koncernelim.		Koncern	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsförvaltning												
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
Fastighetskostnader	-331,9	-313,9	-319,1	-264,9	-106,0	-106,5	-757,0	-685,3			-757,0	-685,3
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
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											-175,5	-613,4
Rörelseresultat											1 399,9	884,4
Finansiella intäkter och kostnader											-344,1	-321,2
Resultat före skatt											1 055,8	563,2

Uppdelning av nettoomsättning

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter 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.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mnkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Nettoomsättning	433,3	425,7	1 711,4	1 677,4
Verksamhetens kostnader	-233,9	-219,2	-880,9	-726,2
Bruttoresultat	199,4	206,5	830,5	951,2
Central administration	-19,9	-15,6	-59,7	-54,5
Värdeförändringar räntederivat	9,5	19,4	-1,6	-10,8
Rörelseresultat	189,0	210,3	769,2	885,9
Finansiella intäkter och kostnader	4 057,5	16,9	3 857,0	-172,2
Resultat efter finansiella poster	4 246,5	227,2	4 626,2	713,7
Bokslutsdispositioner	-48,1	-73,6	-48,1	-73,6
Resultat före skatt	4 198,4	153,6	4 578,1	640,1
Skatt	-50,8	-112,6	-130,2	-213,4
Periodens resultat	4 147,6	41,0	4 447,9	426,7

Rapport över totalresultat

Mnkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Periodens resultat	4 147,6	41,0	4 447,9	426,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	4 147,6	41,0	4 447,9	426,7

Balansräkning i sammandrag

Mnkr	2025 31 december	2024 31 december
Förvaltningsfastigheter	10 148,3	9 613,2
Övriga anläggningstillgångar	5 423,7	6 592,1
Summa anläggningstillgångar	15 572,0	16 205,3
Omsättningstillgångar	5 175,3	797,5
Summa tillgångar	20 747,3	17 002,8
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	5 308,9	2 445,2
Summa eget kapital	7 287,6	4 423,9
Obeskattade reserver	60,8	61,0
Avsättningar	989,4	988,7
Långfristiga skulder	8 595,6	7 426,2
Kortfristiga skulder	3 813,9	4 103,0
Summa eget kapital och skulder	20 747,3	17 002,8

Nyckeltal

	2025 Helår	2024 Helår
Fastigheter		
Uthyrbar yta, tusental kvm	391,0	390,8
Hysesvakansgrad, %	8,6	7,1
Hysesvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	5,1	5,0
Ytvakansgrad, %	13,2	11,1
Ytvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	7,4	6,7
Verkligt värde, mdkr	48,1	47,1
Överskottsgrad, %	69,1	70,4
Driftnetto, mnkr	1 695,7	1 633,3
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	3,0	1,3
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,5	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,5	2,3
Soliditet, %	56	59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	24,5	21,4
Bruttomarginal, %	49,7	48,8
Data per aktie		
Periodens resultat, kr	4,18	1,80
Eget kapital, kr	143	141
Långsiktigt substansvärde, kr	189	185
Aktuellt substansvärde, kr	178	174
Avyttringsvärde, kr	143	141
Fastigheternas verkliga värde, kr	248	233
Antal utestående aktier, tusental	194 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	200 074	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272

Nyckeltal per kvartal

	2025 okt-dec	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar
Börskurs A-aktie, kr	124,00	126,80	123,50	113,30	121,10	138,70	125,50	130,00
Avkastning eget kapital, %	3,0	2,8	2,6	2,8	0,7	0,3	0,5	0,8
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,5	3,5	3,4	3,3	2,4	3,4	3,3	2,9
Soliditet, %	56	57	57	57	59	58	58	58
Överskottsgrad, %	66,0	72,0	69,1	69,6	69,4	73,1	70,2	69,0
Eget kapital per aktie, kr	143	142	140	139	141	139	138	138
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	189	186	183	182	185	181	180	180
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	24,5	23,3	22,2	22,3	21,4	21,7	22,2	22,4
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,62	1,77	1,52	1,69	1,25	2,28	1,74	0,84

Härledning nyckeltal

Mnkr	2025 Helår	2024 Helår
Avkastning på eget kapital, justerad		
Periodens resultat efter skatt	837	365
Återläggning värdeförändringar	176	613
Återläggning skatt på värdeförändringar	-36	-126
Årets resultat, justerad	977	852
Genomsnittligt eget kapital	28 233	28 698
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,5	3,0
Soliditet		
Eget kapital	27 859	28 607
Balansomslutning	50 186	48 874
Soliditet, %	56	59
Nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	8 250	7 100
Långfristiga leasingskulder	1 020	728
Kortfristiga räntebärande skulder	3 100	2 700
Kortfristiga leasingskulder	8	8
Likvida medel	-572	-473
Nettoskuld	11 805	10 063
Nettobelåningsgrad fastigheter		
Nettoskuld	11 805	10 063
Redovisat värde fastigheter	48 099	47 115
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	24,5	21,4
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	1 056	563
Återläggning värdeförändringar	176	613
Finansiella kostnader	351	335
Summa	1 582	1 511
Finansiella kostnader	351	335
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,5
Substansvärde		
Eget kapital	27 859	28 607
Räntederivat	12	11
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾	8 915	8 757
Långsiktigt substansvärde	36 786	37 375
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	189	185
Immateriella tillgångar	-33	-63
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 164	-2 126
Aktuellt substansvärde	34 590	35 186
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	178	174
Räntederivat	-12	-11
Immateriella tillgångar	33	63
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 751	-6 631
Avyttringsvärde	27 859	28 607
Avyttringsvärde, kr/aktie	143	141
Hysesvakansgrad		
Hysesvärde vakant yta, totalt	227	179
Hysesvärde vakant yta, utvecklingsprojekt	91	54
Hysesvärde, totalt	2 628	2 513
Hysesvakansgrad totalt, %	8,6	7,1
Hysesvakansgrad utvecklingsprojekt, %	3,5	2,1
Hysesvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	5,1	5,0

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

Stockholm den 12 februari 2026

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungqvist
Styrelseledamot

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital, justerad. Resultat efter skatt exklusive skattejusterade jämförelsestörande poster och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

Avyttringsvärde. Redovisat eget kapital.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

Genomsnittligt eget kapital. Medeltalet av ingående och utgående eget kapital för perioden. Vid delårsbokslut har utgående eget kapital omräknats med periodens resultat uppräknat till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

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

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. Vid delårsbokslut har resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar samt finansiella kostnader omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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

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

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

Aktie

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

Genomsnittligt antal utestående aktier. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under en viss period.

Resultat per aktie. Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Fastighet

Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

Driftnetto. Hyresintäkter fastighetsförvaltning inklusive koncerninternas hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Fredstan. Ett levande och attraktivt stadsområde som består av kvarteren runt Fredsgatan, mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen.

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

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

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlätas 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.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

Årshyra. Bruttohyra inklusive serviceintäkter vid periodens utgång uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Överskottsgrad. Driftnetto i förhållande till hyresintäkter fastighetsförvaltning inklusive koncerninternas hyror.

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

Hufvudstaden AB (Publ)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

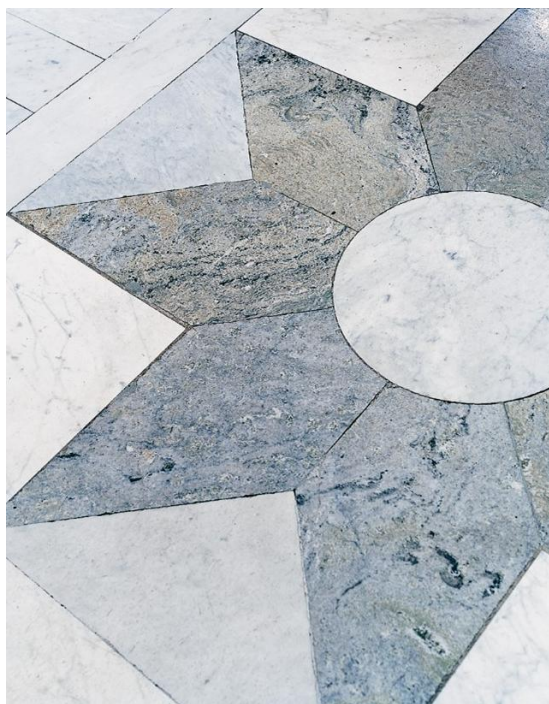
Telefon: 08-762 90 00

E-post: info@hufvudstaden.se

Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer: 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN