

HUFVUDSTADEN

STADEN

Q

I

Delårsrapport  
januari-mars 2026

# Delårsrapport januari-mars 2026

- Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen var 634 mnkr (619), en ökning om 2 procent. Koncernens nettoomsättning uppgick till 815 mnkr (810).
- Koncernens bruttoreultat ökade med 6 procent och uppgick till 422 mnkr (397).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 48,3 mdkr (48,1 vid årsskiftet).
- Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 29 mnkr (-205).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 294 mnkr (81).

”



Vi har haft en bra start på året där koncernens bruttoreultat ökade med 6 procent och hyresvakansen minskade till 4,8 procent. Samtliga affärsområden förbättrade sina resultat och det är glädjande att se hur vårt ökade fokus på uthyrning får tydlig effekt.

Detaljhandeln visade under första kvartalet tecken på återhämtning med en förbättrad köpkraft hos hushållen. Våra butiksvakanser är låga, inte minst i centrala gatulägen. Samtidigt vet vi att osäkerhet i omvärlden snabbt kan påverka konsumtionen vilket gör utvecklingen svårbedömd.

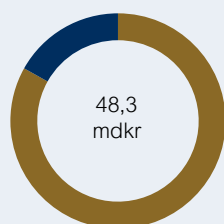
Intresset för våra centrala kontor i Stockholm ökade något, medan marknaden i Göteborg är mer avvaktande. Mot den bakgrunden är det positivt att vi i Kvarteret Johanna redan hyrt ut 78 procent av ytorna. Under kvartalet flyttade de första kontorshyresgästerna in och takrestaurangen Johanna invigdes. Fler inflyttningar sker under året men den större ekonomiska resultateffekten får vi från 2027 och framåt.

**ANDERS NYGREN**  
VD

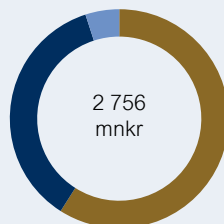
Resultat i sammandrag, mnkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Hyresintäkter fastighetsförvaltning	634	619	2 453
Nettoomsättning övriga segment	234	246	1 052
Bruttoreultat	422	397	1 635
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	29	-205	-174
Rörelseresultat	461	184	1 400
Periodens resultat	294	81	837

Nyckeltal	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Verkligt värde fastigheter, mdkr	48,3	47,2	48,1
Soliditet, %	55	57	56
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	25,4	22,3	24,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	4,8	6,6	5,1
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	188	182	189

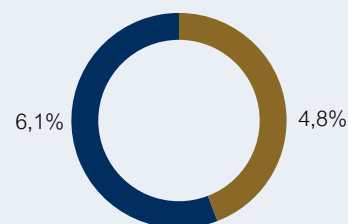
Marknadsvärde fastigheter



Årshyra



Hyresvakans



# Fastighetsförvaltning

Huvudstadens verksamhet är uppdelad i tre segment, Fastighetsförvaltning, NK Retail och Övrig verksamhet. Operativt är verksamheten uppdelad i tre affärsområden, Stockholm, Göteborg och NK.

Mnkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Hyresintäkter	634	619	2 453
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>53</i>	<i>55</i>	<i>213</i>
<b>Kostnader</b>			
Drift och administration	-122	-118	-489
Underhåll	-8	-7	-31
Fastighetsskatt	-61	-63	-237
<b>Summa kostnader</b>	<b>-191</b>	<b>-188</b>	<b>-757</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>443</b>	<b>431</b>	<b>1 696</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	29	-205	-174
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	48 344	47 160	48 099

## Resultat

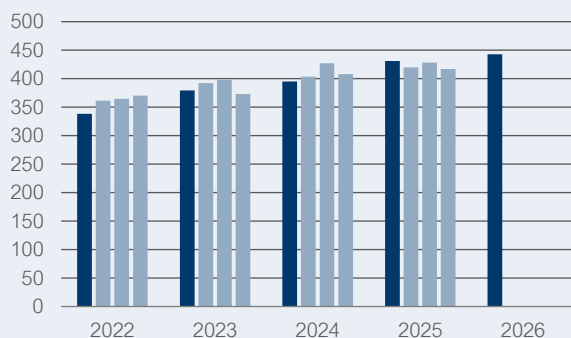
Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick under perioden till 634 mnkr (619). Verksamhetens kostnader var -191 mnkr (-188). Bruttoresultatet var 443 mnkr (431). Ökningen förklaras främst av hyresindexering, nyuthyrningar av butiker och kontor samt högre bruttohyror vid omförhandlingar av kontor.

## Hyresintäkter, mnkr

	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Bruttohyror inkl. serviceintäkter	721	673
Hyresförluster vakanta lokaler	-79	-51
Kundförluster	-8	-3
<b>Hyresintäkter</b>	<b>634</b>	<b>619</b>

Ökningen av bruttohyror och hyresförluster förklaras huvudsakligen av att Kvarteret Johannas nytillskapade ytor, samt högre hyror för ombyggda ytor, från den 1 januari ingår i bruttohyror och hyresförluster. De första hyresgästerna har flyttat in och fler inflyttningar sker främst från hösten och framåt. Effekten på hyresintäkter i kvartal 1 är därför marginell.

## Bruttoresultat fastighetsförvaltning per kvartal, mnkr



Diagrammet visar utvecklingen av fastighetsförvaltningens bruttoresultat per kvartal de senaste fem åren. I kvartal 1 uppgick bruttoresultatet till 443 mnkr (431).

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 29 mnkr (-205).

## Fastighetsvärdering

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering. Värdet per den 31 mars 2026 uppgick till 48 344 mnkr (48 099 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av periodens investeringar och realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av något högre hyror.

Förvaltningsfastigheter	Mnkr
Ingående verkligt värde, 1 januari 2026	48 099
Investeringar i fastighetsbeståndet	216
Orealiserade värdeförändringar	29
<b>Utgående verkligt värde, 31 mars 2026</b>	<b>48 344</b>

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per den 31 mars 2026 är oförändrat jämfört med 31 december 2025 och uppgick till 4,1 procent.

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

## Direktavkastningskrav, fastighetsvärdering<sup>1)</sup>

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

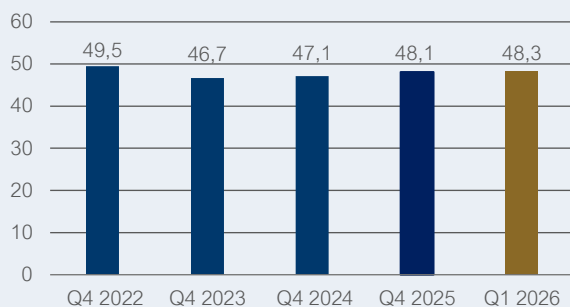
<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 31 mars 2026.

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

## Känslighetsanalys, fastighetsvärdering<sup>1)</sup>

	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	3 000 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 31 mars 2026.

**Marknadsvärde fastigheter, mdkr**

Diagrammet visar fastigheternas marknadsvärde vid respektive värderingstidpunkt. För ytterligare information om fastighetsvärdering hänvisas till senast avgivna årsredovisning.

**Uthyrbar yta och vakans**

Uthyrbar yta per den 31 mars 2026 var cirka 401 400 kvm (391 000 vid årsskiftet). Ökningen beror främst på att tillskapade ytor i Kvarteret Johanna från och med 2026 redovisas som uthyrbar yta. Den totala ytvakansgraden var 14,9 procent (13,2 vid årsskiftet) och ytvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 6,7 procent (7,4 vid årsskiftet). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 10,9 procent (8,6 vid årsskiftet) och hyresvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 4,8 procent (5,1 vid årsskiftet).

**Hyresmarknaden**

Aktiviteten på hyresmarknaden ökade något för moderna och attraktiva kontorslokaler i Stockholm city under årets första kvartal. Vakansnivån var fortsatt 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 10 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler ökade efterfrågan något. 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 delar 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 attraktiva kontorslokalerna är hyresnivåerna betydligt högre. För butikslokaler i centrala lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av kontorslokaler har utvecklats svagt positivt medan omförhandlingar av butikslokaler har resulterat i lägre hyror.

**Projekt**

I fastigheten Kåkenhusen 40 pågår en större ombyggnad av cirka 5 600 kvm kontor. Projektet marknadsförs som The Corner och vid kvartalsskiftet var cirka 90 procent av ytorna uthyrda med planerad inflyttning i slutet av 2026. För återstående ytor pågår hyresdialoger.

För fastigheten Orgelpipan 7 fattades i slutet av 2025 ett investeringsbeslut om en påbyggnation av två våningsplan tillsammans med en tillbyggnad. Projektet kommer tillskapa totalt cirka 5 300 kvm attraktiva kontorsytor. Projektering och förberedande arbeten pågår. Byggstart är planerad till 2027 med bedömt färdigställande runt årsskiftet 2028/2029.

I fastigheten Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. De första hyresgästerna har flyttat in och fler inflyttningar sker främst från hösten och framåt. För dessa ytor pågår lokal-anpassningar. Projektet omfattar totalt cirka 31 400 kvm uthyrbar yta varav cirka 10 200 kvm nya ytor tillskapas. Dessa tillskapade ytor redovisas som uthyrbar yta från och med 2026. Vid kvartalsskiftet hade hyresavtal tecknats för cirka 24 500 kvm varav cirka 19 400 kvm avser kontor.

**Större utvecklingsprojekt**

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Kåkenhusen 40	Pågående	Kontor	5 600	–	190	2026
Stockholm	Orgelpipan 7	Pågående	Kontor	5 300	5 300	720	2029
Göteborg	Kvarteret Johanna <sup>2)</sup>	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 400	10 200 <sup>3)</sup>	2 800	2026

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

<sup>2)</sup> Kvarteret Johanna är vår benämning på fastigheten Inom Vallgraven 12:10.

<sup>3)</sup> Redovisas som uthyrbar yta från och med 2026.

# 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	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>NK Retail</b>			
Nettoomsättning	195	211	904
Kostnader	-218	-239	-945
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>-32</i>	<i>-34</i>	<i>-129</i>
<b>Bruttoresultat NK Retail</b>	<b>-23</b>	<b>-28</b>	<b>-42</b>
<b>Övrig verksamhet</b>			
Nettoomsättning	39	35	148
Kostnader	-37	-41	-167
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>-21</i>	<i>-21</i>	<i>-84</i>
<b>Bruttoresultat Övrig verksamhet</b>	<b>2</b>	<b>-6</b>	<b>-19</b>

## NK RETAIL

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 195 mnkr (211). Den lägre omsättningen förklaras främst av att avdelningen NK Fine Jewellery & Watches avyttrats.

Kostnaderna var -218 mnkr (-239). Sedan 1 januari 2026 är en ny organisationsstruktur implementerad för att öka fokus på försäljning, kundupplevelse och sortimentsstrategi samt att reducera administrativa kostnader.

Bruttoresultatet uppgick till -23 mnkr (-28). Trots utmanande marknadsförutsättningar indikerar resultatet för det första kvartalet att det pågående förändringsarbetet börjar ge effekt. Utfallet påverkas även av säsongsmissiga variationer, där första kvartalet normalt är det svagaste under året.

## ÖVRIG VERKSAMHET

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 39 mnkr (35). Samtliga verksamheter ökade omsättningen och bidrog till förbättringen. För Cecil Coworking var efterfrågan fortsatt stark och anläggningen var närmast fullbelagd. För Parkaden ökade intäkterna från både korttids- och avtalsparkering. Försäljningen via NK e-handel fortsatte att öka.

Kostnaderna för Övrig verksamhet var -37 mnkr (-41), förbättringen förklaras främst av minskade avskrivningar för NK e-handel. Cecil Coworking erlagger en marknadsmässig kontorshyra för anläggningens yta.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 2 mnkr (-6). Resultatförbättringen hänförs främst till NK e-handel.

# Koncernen

## RESULTAT

### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i räntederivat uppgick till 24 mnkr (5).

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -91 mnkr (-81). Ränteintäkter var 3 mnkr (3). Kostnader för upplåning var -86 mnkr (-75). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -8 mnkr (-9).

### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -76 mnkr (-22), varav -36 mnkr (-33) utgjorde aktuell skatt och -40 mnkr (11) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av en positiv förändring av orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet jämfört med kvartal 1 föregående år.

### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 294 mnkr (81). Förbättringen förklaras främst av en positiv förändring av orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet jämfört med kvartal 1 föregående år.

## EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 27 590 mnkr vilket motsvarar 142 kronor per aktie. Långsiktigt substansvärde uppgick till 36 527 mnkr eller 188 kronor per aktie. Totalt antal utestående aktier uppgick till 194 306 933.

## FINANSIERING

Total upplåning uppgick per den 31 mars 2026 till 11 800 mnkr (11 350 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 11 261 mnkr (10 778 vid årsskiftet). Därtill kommer leasing-skuld uppgående till 1 026 mnkr (1 028 vid årsskiftet), total nettoskuld var 12 287 mnkr (11 805 vid årsskiftet).

### Nyckeltal

	2026 31 mar	2025 31 mar
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,4	2,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,5	2,4
Genomsnittlig effektiv ränta, %	2,9	2,9
inkl. kostnad outnyttjade lånelöften, %	3,0	3,1
Räntebärande nettoskuld, mnkr	11 261	9 805
Leasingskuld, mnkr	1 026	734
Total nettoskuld, mnkr	12 287	10 539
Nettobelåningsgrad, %	25,4	22,3
Soliditet, %	55	57
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 mars 2026 till 12 mnkr (-12 vid årsskiftet). Det positiva värdet förklaras av stigande marknadsräntor.

Övervärdet för obligationslån med fast ränta uppgår till 85 mnkr (21 vid årsskiftet).

## Grön Finansiering

Hufvudstaden har ett ramverk för grön finansiering som skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Grön finansiering uppgick till 10,4 mdkr, vilket motsvarar cirka 88 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 8,9 mdkr och banklån till 1,5 mdkr.

### Räntebindningsstruktur, 31 mars 2026

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, %	Andel, %
<1	3 400	2,5 <sup>1)</sup>	29
1-2	1 850	3,1	16
2-3	2 000	3,0	17
3-4	2 600	3,5	22
4-5	1 950	3,3	16
<b>Totalt</b>	<b>11 800</b>	<b>3,0<sup>2)</sup></b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

<sup>2)</sup> Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 2,9 procent.

### Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2026

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	–	2 900	<b>2 900</b>	2 000
1-2	1 000	1 850	<b>2 850</b>	1 000
2-3	500	1 000	<b>1 500</b>	1 500
3-4	–	2 600	<b>2 600</b>	500
4-5	–	1 950	<b>1 950</b>	–
<b>Totalt</b>	<b>1 500</b>	<b>10 300</b>	<b>11 800</b>	<b>5 000</b>

Samtliga kreditförfall under 2026 och 2027 täcks av bolagets outnyttjade lånelöften och likvida medel.

**AKTIEN OCH ÄGARNA**

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie är inte noterad. Bolaget hade vid periodens slut totalt 29 942 aktieägare. Kursen på A-aktien den 31 mars 2026 var 119,50 kronor per aktie och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 25,2 mdkr.

**Aktiestruktur, 31 mars 2026**

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
<b>Totalt</b>	<b>211 271 933</b>	<b>990 451 829</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den geopolitiska situationen i Mellanöstern präglas av fortsatt osäkerhet och risk för ytterligare eskalering. Utvecklingen får effekter även för svensk ekonomi. Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i senast angivna årsredovisningen.

**VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT**

Årsstämman i mars 2026 beslöt, i enlighet med styrelsens förslag, om minskning av aktiekapitalet genom indragning av samtliga 16 965 000 egna aktier av serie A och ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier med ett belopp om 84 825 000 kronor för att återställa aktiekapitalet. Förändringarna registrerades av Bolagsverket den 9 april 2026.

**HUFVUDSTADENS HÅLLBARHETSARBETE**

Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekologisk, 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. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisningen.

**KOMMANDE INFORMATION**

Delårsrapport jan-jun 2026.....	20 augusti 2026
Delårsrapport jan-sep 2026.....	5 november 2026
Bokslutskommuniké 2026.....	11 februari 2027
Årsredovisning 2026.....	februari 2027
Årsstämma 2027.....	18 mars 2027

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 7 maj 2026.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)

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

Stockholm den 7 maj 2026

Anders Nygren  
Verkställande direktör

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

KONCERNEN

Rapport över resultat i sammandrag

Mnkr	2026 jan–mar	2025 jan–mar	2025 jan–dec
Nettoomsättning	815	810	3 292
Verksamhetens kostnader	-393	-413	-1 657
<b>Bruttoresultat</b>	<b>422</b>	<b>397</b>	<b>1 635</b>
Central administration	-14	-13	-60
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>408</b>	<b>384</b>	<b>1 575</b>
Orealiserade värdeförändringar			
– Förvaltningsfastigheter	29	-205	-174
– Räntederivat	24	5	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>461</b>	<b>184</b>	<b>1 400</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-81	-344
<b>Resultat före skatt</b>	<b>370</b>	<b>103</b>	<b>1 056</b>
Skatt	-76	-22	-219
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>294</b>	<b>81</b>	<b>837</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>294</b>	<b>81</b>	<b>837</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier	194 306 933	202 306 933	200 074 140
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,51	0,40	4,18

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mnkr	2026 31 mars	2025 31 mars	2025 31 december
Förvaltningsfastigheter	48 344	47 160	48 099
Nyttjanderättstillgångar	1 025	732	1 026
Övriga anläggningstillgångar	113	128	109
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>49 482</b>	<b>48 020</b>	<b>49 234</b>
Omsättningstillgångar	1 085	1 004	952
<b>Summa tillgångar</b>	<b>50 567</b>	<b>49 024</b>	<b>50 186</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>27 590</b>	<b>28 122</b>	<b>27 859</b>
Långfristiga räntebärande skulder	8 900	8 100	8 250
Uppskjutna skatteskulder	8 766	8 625	8 727
Långfristiga leasingkulder	1 018	726	1 020
Övriga skulder	143	136	159
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 827</b>	<b>17 586</b>	<b>18 156</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 900	2 100	3 100
Kortfristiga leasingkulder	8	8	8
Övriga skulder	1 242	1 208	1 063
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 150</b>	<b>3 316</b>	<b>4 171</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>50 567</b>	<b>49 024</b>	<b>50 186</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mnkr	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Ingående eget kapital	27 859	28 607	28 607
Periodens totalresultat	294	81	837
Utdelning	-563	-566	-566
Återköp av egna aktier	-	-	-1 018
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>27 590</b>	<b>28 122</b>	<b>27 859</b>

## Rapport över kassaflöden i sammandrag

Mnkr	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Resultat före skatt	370	103	1 056
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-35	217	244
Betald inkomstskatt	-37	-56	-128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>298</b>	<b>264</b>	<b>1 172</b>
Nettoförändring i rörelsekapital	1	78	149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>299</b>	<b>342</b>	<b>1 321</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-216	-250	-1 158
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-2	-21
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-217</b>	<b>-252</b>	<b>-1 179</b>
Uptagna lån	1 550	1 500	4 610
Amortering av låneskuld	-1 100	-1 100	-3 060
Amortering av leasingskuld	-3	-2	-8
Utbetald utdelning	-563	-566	-566
Återköp av egna aktier	-	-	-1 018
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-116</b>	<b>-169</b>	<b>-42</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-34</b>	<b>79</b>	<b>100</b>
Likvida medel vid periodens början	572	473	473
Likvida medel vid periodens slut	539	394	572

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.		Koncernen	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
<b>Fastighetsförvaltning</b>												
Hysesintäkter	390	382	150	153	94	84	634	619	-53	-55	581	564
Fastighetskostnader	-82	-88	-79	-73	-30	-27	-191	-188			-191	-188
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>308</b>	<b>294</b>	<b>71</b>	<b>80</b>	<b>64</b>	<b>57</b>	<b>443</b>	<b>431</b>	<b>-53</b>	<b>-55</b>	<b>390</b>	<b>376</b>
<b>Övriga segment</b>												
<b>NK Retail</b>												
Nettoomsättning			195	211			195	211			195	211
Kostnader			-218	-239			-218	-239	32	34	-186	-205
<b>Bruttoresultat NK Retail</b>			<b>-23</b>	<b>-28</b>			<b>-23</b>	<b>-28</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
<b>Övrig verksamhet</b>												
Nettoomsättning	13	13	26	22			39	35			39	35
Kostnader	-12	-12	-25	-29			-37	-41	21	21	-16	-20
<b>Bruttoresultat övrig verksamhet</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-7</b>			<b>2</b>	<b>-6</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>15</b>
<b>Bruttoresultat övriga segment</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-22</b>	<b>-35</b>			<b>-21</b>	<b>-34</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>32</b>	<b>21</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>309</b>	<b>295</b>	<b>49</b>	<b>45</b>	<b>64</b>	<b>57</b>	<b>422</b>	<b>397</b>			<b>422</b>	<b>397</b>
Central administration											-14	-13
Värdeförändringar											53	-199
<b>Rörelseresultat</b>											<b>461</b>	<b>184</b>
Finansiella intäkter och kostnader											-91	-81
<b>Resultat före skatt</b>											<b>370</b>	<b>103</b>

I kvartal 1 föregående år erhöll fastighetsförvaltningen inom AO NK en engångsersättning om cirka 10 mnkr i samband med förtida avflyttning från en kontorslokal. Ny hyresgäst har flyttat in i lokalen under hösten 2025. Under första kvartalet i år har fastighetsförvaltningen inom AO Stockholm och AO Göteborg erhållit engångsersättningar om totalt cirka 10 mnkr i samband med förtida avflyttning från två kontorslokaler. För koncernen är engångsersättningarna 2026 i nivå med föregående år.

Uppdelning av nettoomsättning

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	620	599	2 388	442	426	1 711
- varav serviceintäkter <sup>1)</sup>	50	44	189	15	14	59
Försäljning av varor	195	211	904	-	-	-
<b>Nettoomsättning</b>	<b>815</b>	<b>810</b>	<b>3 292</b>	<b>442</b>	<b>426</b>	<b>1 711</b>

<sup>1)</sup> Avser intäkter från Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet.

# Moderbolaget

## Resultaträkning i sammandrag

Mnkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning	442	426	1 711
Verksamhetens kostnader	-213	-216	-881
<b>Bruttoresultat</b>	<b>229</b>	<b>210</b>	<b>830</b>
Central administration	-14	-13	-59
Värdeförändringar räntederivat	24	6	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>239</b>	<b>203</b>	<b>769</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-84	-62	3 857
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>155</b>	<b>141</b>	<b>4 626</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-48
<b>Resultat före skatt</b>	<b>155</b>	<b>141</b>	<b>4 578</b>
Skatt	-33	-30	-130
<b>Periodens resultat</b>	<b>122</b>	<b>111</b>	<b>4 448</b>

## Rapport över totalresultat

Mnkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Periodens resultat	122	111	4 448
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>122</b>	<b>111</b>	<b>4 448</b>

## Balansräkning i sammandrag

Mnkr	2026 31 mars	2025 31 mars	2025 31 december
Förvaltningsfastigheter	10 247	9 737	10 149
Övriga anläggningstillgångar	9 385	6 589	5 423
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 632</b>	<b>16 326</b>	<b>15 572</b>
Omsättningstillgångar	1 303	899	5 175
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20 935</b>	<b>17 225</b>	<b>20 747</b>
Bundet eget kapital	1 978	1 978	1 978
Fritt eget kapital	4 868	1 990	5 309
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 846</b>	<b>3 968</b>	<b>7 287</b>
Obeskattade reserver	61	61	61
Avsättningar	993	989	990
Långfristiga skulder	9 231	8 422	8 595
Kortfristiga skulder	3 804	3 785	3 814
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 935</b>	<b>17 225</b>	<b>20 747</b>

KONCERNEN

Nyckeltal

	2026 31 mars	2025 31 mars	2025 Helår
<b>Fastigheter</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	401,4	391,0	391,0
Hysesvakansgrad, %	10,9	8,6	8,6
Hysesvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	4,8	6,6	5,1
Ytvakansgrad, %	14,9	13,0	13,2
Ytvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,7	8,6	7,4
Verkligt värde, mdkr	48,3	47,2	48,1
Överskottsgrad, %	69,9	69,6	69,1
Driftnetto, mnkr	443	431	1 696
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	3,7	2,8	3,0
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,6	3,3	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	3,4	3,5
Soliditet, %	55	57	56
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	25,4	22,3	24,5
Bruttomarginal, %	51,8	49,0	49,7
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	1,51	0,40	4,18
Eget kapital, kr	142	139	143
Långsiktigt substansvärde, kr	188	182	189
Aktuellt substansvärde, kr	177	172	178
Avyttringsvärde, kr	142	139	143
Fastigheternas verkliga värde, kr	249	233	248
Antal utestående aktier, tusental	194 307	202 307	194 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	194 307	202 307	200 074
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272

Nyckeltal per kvartal

	2026 jan-mar	2025 okt-dec	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun
Börskurs A-aktie, kr	119,50	124,00	126,80	123,50	113,30	121,10	138,70	125,50
Avkastning eget kapital, %	3,7	3,0	2,8	2,6	2,8	0,7	0,3	0,5
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,6	3,5	3,5	3,4	3,3	2,4	3,4	3,3
Soliditet, %	55	56	57	57	57	59	58	58
Överskottsgrad, %	69,9	66,0	72,0	69,1	69,6	69,4	73,1	70,2
Eget kapital per aktie, kr	142	143	142	140	139	141	139	138
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	188	189	186	183	182	185	181	180
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	25,4	24,5	23,3	22,2	22,3	21,4	21,7	22,2
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,54	1,62	1,77	1,52	1,69	1,25	2,28	1,74

Härledning nyckeltal

Mnkr	2026 31 mars	2025 31 mars	2025 Helår
<b>Avkastning på eget kapital, justerad</b>			
Periodens resultat efter skatt	294	81	837
Återläggning värdeförändringar	-53	199	176
Återläggning skatt på värdeförändringar	11	-41	-36
<b>Årets resultat, justerad</b>	<b>252</b>	<b>239</b>	<b>977</b>
<b>Omräkning till helår</b>	<b>1 008</b>	<b>956</b>	<b>977</b>
Genomsnittligt eget kapital	28 103	28 723	28 233
<b>Avkastning på eget kapital, justerad, %</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	27 590	28 122	27 859
Balansomslutning	50 567	49 024	50 186
<b>Soliditet, %</b>	<b>55</b>	<b>57</b>	<b>56</b>
<b>Nettoskuld</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	8 900	8 100	8 250
Långfristiga leasingskulder	1 018	726	1 020
Kortfristiga räntebärande skulder	2 900	2 100	3 100
Kortfristiga leasingskulder	8	8	8
Likvida medel	-539	-395	-572
<b>Nettoskuld</b>	<b>12 287</b>	<b>10 539</b>	<b>11 805</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>			
Nettoskuld	12 287	10 539	11 805
Redovisat värde fastigheter	48 344	47 160	48 099
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>25,4</b>	<b>22,3</b>	<b>24,5</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Resultat före skatt	1 321 <sup>1)</sup>	1 011 <sup>1)</sup>	1 056
Återläggning värdeförändringar	-53	199	176
Finansiella kostnader	376 <sup>1)</sup>	335 <sup>1)</sup>	351
<b>Summa</b>	<b>1 644</b>	<b>1 545</b>	<b>1 582</b>
Finansiella kostnader	376 <sup>1)</sup>	335 <sup>1)</sup>	351
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>	<b>4,5</b>
<b>Substansvärde</b>			
Eget kapital	27 590	28 122	27 859
Räntederivat	-12	5	12
Redovisad uppskjuten skatt <sup>2)</sup>	8 949	8 744	8 915
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>36 527</b>	<b>36 871</b>	<b>36 786</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/aktie</b>	<b>188</b>	<b>182</b>	<b>189</b>
Immateriella tillgångar	-30	-55	-33
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 172	-2 122	-2 164
<b>Aktuellt substansvärde</b>	<b>34 325</b>	<b>34 694</b>	<b>34 590</b>
<b>Aktuellt substansvärde, kr/aktie</b>	<b>177</b>	<b>172</b>	<b>178</b>
Räntederivat	12	-5	-12
Immateriella tillgångar	30	55	33
Redovisad uppskjuten skatt <sup>2)</sup> med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 777	-6 622	-6 751
<b>Avyttringsvärde</b>	<b>27 590</b>	<b>28 122</b>	<b>27 859</b>
<b>Avyttringsvärde, kr/aktie</b>	<b>142</b>	<b>139</b>	<b>143</b>
<b>Hyresvakansgrad</b>			
Hyresvärde vakant yta, totalt	301	226	227
Hyresvärde vakant yta, utvecklingsprojekt	168	53	91
Hyresvärde, totalt	2 756	2 620	2 628
<b>Hyresvakansgrad totalt, %</b>	<b>10,9</b>	<b>8,6</b>	<b>8,6</b>
Hyresvakansgrad utvecklingsprojekt, %	6,1	2,0	3,5
<b>Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %</b>	<b>4,8</b>	<b>6,6</b>	<b>5,1</b>

<sup>1)</sup> Omräknat 12 månader.

<sup>2)</sup> Uppskjuten skatt enligt balansräkningen avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

# 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 tomträtsavgälder.

**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.

**Fastighetsskattetillegg.** 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 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.

**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**