HUFVUDSTADEN



Q3

Delårsrapport januari-september 2026

Delårsrapport januari-september 2026

- Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen var 1 882 mnkr (1 820), en ökning om 3 procent. Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 468 mnkr (2 425).
- Koncernens bruttoresultat ökade med 6 procent och uppgick till 1 288 mnkr (1 214).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 49,0 mdkr (48,1 vid årsskiftet).
- Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 151 mnkr (-242).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 908 mnkr (527).



”

Hufvudstadens verksamhet fortsätter att utvecklas positivt och bruttoresultatet ökade med 6 procent. Aktiviteten på uthyrningsmarknaden för både kontor och butiker är fortsatt stabil i våra centrala lägen. Vår hyresvakansgrad, exklusive utvecklingsprojekt, minskade till 4,5 procent jämfört med 5,1 procent vid årsskiftet. Vårt målmedvetna uthyrningsarbete ger goda resultat, inte minst inom handeln där vi nu har låga butiksvakanser i samtliga affärsområden.

Under kvartalet färdigställdes den nya gatumiljön i Bibliotekstan, ett samverkansprojekt mellan Hufvudstaden, Stockholms stad och övriga fastighetsägare. Resultatet är en mer sammanhängande, tillgänglig och välkomnande stadsmiljö som stärker hela områdets attraktivitet.

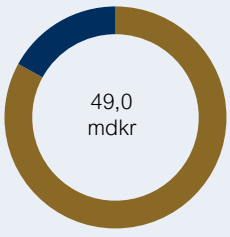
Kvarteret Johanna i Göteborg har invigts och allt fler hyresgäster flyttar in. Bland dem finns premiumkökstillverkaren Kvänum, med showroom och kontor i vårt varsamt renoverade townhouse. Vårt eget koncept Cecil Coworking har också öppnat i kvarteret och Vinge har flyttat in i sina nya kontorslokaler. I Stockholm har vi påbörjat på- och tillbyggnaden av Orgelpipan 7 vid Centralstationen, där vi tillskapar ytterligare cirka 5 300 kvadratmeter moderna kontor av högsta kvalitet.

ANDERS NYGREN
VD

Resultat i sammandrag, mnkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Hyresintäkter fastighetsförvaltning	1 882	1 820	2 453
Nettoomsättning övriga segment	747	766	1 052
Bruttoresultat	1 288	1 214	1 635
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	151	-242	-174
Rörelseresultat	1 443	922	1 400
Periodens resultat	908	527	837

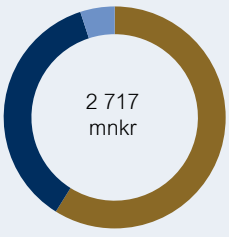
Nyckeltal	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Verkligt värde fastigheter, mdkr	49,0	47,7	48,1
Soliditet, %	55	57	56
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	24,6	23,3	24,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,5	4,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	4,5	7,3	5,1
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	191	186	189

Marknadsvärde fastigheter



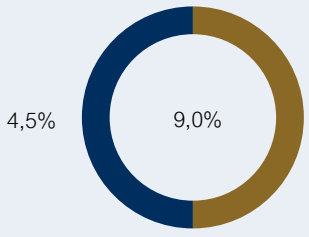
- Stockholm, 83%
- Göteborg, 17%

Årshyra



- Kontor, 59%
- Butik och restaurang, 36%
- Lager, garage och övrigt, 5%

Hyresvakans



- Förvaltning, 122 mnkr
- Utvecklingsprojekt, 123 mnkr

Fastighetsförvaltning

Hufvudstadens 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 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Hyresintäkter	625	594	1 882	1 820	2 453
varav koncerninterna hyror	*54*	*51*	*161*	*161*	*213*
Kostnader					
Drift och administration	-109	-107	-343	-341	-489
Underhåll	-11	-6	-35	-23	-31
Fastighetsskatt	-58	-53	-180	-178	-237
Summa kostnader	**-178**	**-166**	**-558**	**-542**	**-757**
Bruttoresultat	**447**	**428**	**1 324**	**1 278**	**1 696**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	30	5	151	-242	-174
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	48 964	47 697	48 964	47 697	48 099

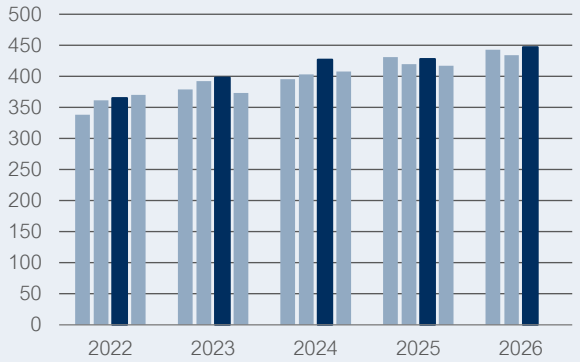
Resultat
Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 882 mnkr (1 820). Verksamhetens kostnader var -558 mnkr (-542). Bruttoresultatet var 1 324 mnkr (1 278). Ökningen förklaras främst av hyresindexering, nyuthyrningar av butiker och kontor samt högre bruttohyror vid omförhandlingar av kontor.

Hyresintäkter, mnkr

	2026 jan–sep	2025 jan–sep
Bruttohyror inkl. serviceintäkter	2 119	2 017
Hyresförluster vakanta lokaler	-222	-184
Kundförluster	-15	-13
Hyresintäkter	**1 882**	**1 820**

Från den 1 januari ingår Kvarteret Johannas nytillskapade ytor och ombyggda ytor med högre hyror i bruttohyror och hyresförluster. Några hyresgäster har flyttat in och fler inflyttningar sker under kvartal fyra och framåt. Effekten på hyresintäkter under perioden är därför marginell.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning per kvartal, mnkr



Diagrammet visar utvecklingen av fastighetsförvaltningens bruttoresultat per kvartal de senaste fem åren. För kvartal 3 uppgick bruttoresultatet till 447 mnkr (428).

Värdeförändringar
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 151 mnkr (-242).

Fastighetsvärdering
Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering. Värdet per den 30 september 2026 uppgick till 48 964 mnkr (48 099 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av periodens investeringar och orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den orealiserade värdeökningen beror på effekten av något högre hyror.

Förvaltningsfastigheter	Mnkr
Ingående verkligt värde 1 januari 2026	48 099
Investeringar i fastighetsbeståndet	715
Orealiserade värdeförändringar	151
Utgående verkligt värde 30 september 2026	**48 964**

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per den 30 september 2026 är oförändrat jämfört med 30 juni 2026 och uppgick till 4,1 procent (4,1 vid årsskiftet).

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

Direktavkastningskrav, fastighetsvärdering[1)]

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

[1)] Värdetidpunkt 30 september 2026.

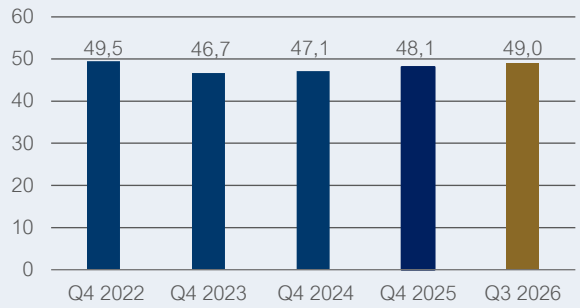
I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering[1)]

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	990 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	495 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 015 mnkr

[1)] Värdetidpunkt 30 september 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 30 september 2026 var cirka 401 600 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 12,4 procent (13,2 vid årsskiftet) och ytvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 6,3 procent (7,4 vid årsskiftet). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 9,0 procent (8,6 vid årsskiftet) och hyresvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 4,5 procent (5,1 vid årsskiftet).

Hyresmarknaden

I Stockholm city var aktiviteten på hyresmarknaden stabil för moderna och attraktiva kontorslokaler under årets tredje kvartal. Vakansnivån minskade något men den var fortsatt högre än normalintervallet. I Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorget bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 7 000 och 10 300 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För de allra mest attraktiva kontorslokalerna var hyresnivåerna betydligt högre. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan positiv. Marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

I Göteborgs centrala delar efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var högre än normalintervallet och marknadshyrorna i attraktiva lägen var inom intervallet 3 300 och 4 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Även i Göteborg var hyresnivåerna betydligt högre för de allra mest attraktiva kontorslokalerna. För butikslokaler i centrala lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Koncernens omförhandlingar av kontorslokaler resulterade i oförändrade hyresnivåer medan omförhandlingar av butikslokaler resulterade i lägre hyror. Totalt har under perioden 39 900 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde om 317 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyressänkning om cirka 4 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2026.

NKI

Hufvudstaden erhåller första plats för nionde året i rad i Fastighetsbarometerns årliga kundundersökning för kontor, i kategorin Storbolag. Med ett Nöjd-Kund-Index (NKI) på 89 behåller bolaget sitt högsta resultat någonsin, medan branschens genomsnitt ökar till 83 på en 100-gradig skala. Högst betyg ges fortsatt för fastigheternas läge och kvalitet samt kontaktperson och information. Resultatet visar att nära kundrelationer och ett långsiktigt arbete med service och kvalitet gör skillnad.

Projekt

I fastigheten Kåkenhusen 40 är en större ombyggnad av cirka 5 600 kvm kontor i slutfasen. Vid kvartalsskiftet var 98 procent av ytorna uthyrda med inflyttning under kvartal 4 2026.

För fastigheten Orgelpipan 7 pågår arbeten med en påbyggnation av två våningsplan samt en tillbyggnad. Projektet kommer tillskapa ytterligare cirka 5 300 kvm attraktiva kontorsytor. Färdigställande planeras till årsskiftet 2028/2029.

I fastigheten Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg är det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna i slutfasen. Bashuset är färdigställt och lokalanpassningar pågår. Några hyresgäster har flyttat in och fler inflyttningar sker under kvartal fyra och framåt. Projektet omfattar totalt cirka 31 400 kvm uthyrbar yta varav cirka 10 200 kvm nya ytor tillskapats. Vid kvartalsskiftet hade hyresavtal tecknats för cirka 24 600 kvm varav cirka 19 400 kvm avser kontor.

Större utvecklingsprojekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering[1] (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Kåkenhusen 40	Pågående	Kontor	5 600	–	190	2026
Stockholm	Orgelpipan 7	Pågående	Kontor	7 600[2]	5 300	720	2029
Göteborg	Kvarteret Johanna[3]	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 400	10 200[4]	2 800	2026

[1] Total investering inklusive bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultatet samt kostnader för evakuering.
[2] Total investering innefattar även arbeten i befintlig byggnad.
[3] Kvarteret Johanna är vår benämning på fastigheten Inom Vallgraven 12:10.
[4] 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 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan–dec
NK Retail					
Nettoomsättning	218	223	633	658	904
Kostnader	-225	-234	-667	-706	-945
varav koncerninterna hyror	*-33*	*-30*	*-97*	*-98*	*-129*
Bruttoresultat NK Retail	**-7**	**-11**	**-34**	**-48**	**-42**
Övrig verksamhet					
Nettoomsättning	37	35	114	108	148
Kostnader	-39	-41	-116	-124	-167
varav koncerninterna hyror	*-21*	*-21*	*-64*	*-63*	*-84*
Bruttoresultat Övrig verksamhet	**-2**	**-6**	**-2**	**-16**	**-19**

NK RETAIL

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 633 mnkr (658). Den lägre omsättningen förklaras av att avdelningen NK Fine Jewellery & Watches avyttrats. Exkluderat den avyttrade avdelningen ökade omsättningen med 6 procent.

Kostnaderna var -667 mnkr (-706). Sedan 1 januari 2026 är en ny organisationsstruktur implementerad för att öka fokus på försäljning, kundupplevelse och sortimentsstrategi samt att minska administrativa kostnader.

Bruttoresultatet uppgick till -34 mnkr (-48). Resultatet för perioden bekräftar att det pågående förändringsarbetet ger effekt, trots att marknadsförutsättningarna var utmanande under inledningen av året. Nettoomsättningen påverkas även av säsongsmässiga variationer, där det första kvartalet normalt är det svagaste och det fjärde kvartalet det starkaste under året.

ÖVRIG VERKSAMHET

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 114 mnkr (108). Samtliga verksamheter ökade omsättningen. För Cecil Coworking var efterfrågan fortsatt stark och anläggningen i Stockholm var i stort sett fullbelagd. Cecil Coworkings verksamhet utökades med en enhet i Göteborg som öppnade i september 2026. För Parkaden ökade intäkterna från både korttids- och avtalsparkering. Försäljningen via NK e-handel fortsatte att öka.

Kostnaderna för Övrig verksamhet var -116 mnkr (-124), minskningen förklaras av lägre avskrivningar inom NK e-handel. Cecil Coworking erlägger en marknadsmässig kontorshyra för anläggningens yta i Stockholm. I Göteborg är hyran rabatterad under verksamhetens första år.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till -2 mnkr (-16). Cecil Coworking och Parkaden visar positiva resultat även om den största resultatförbättringen hänförs till NK e-handel.

Koncernen

RESULTAT

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i räntederivat uppgick till 45 mnkr (-11). Förbättringen förklaras av stigande marknadsräntor i förhållande till den säkrade räntenivån.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -298 mnkr (-254). Ränteintäkter var 7 mnkr (5). Kostnader för upplåning var -282 mnkr (-234), ökningen förklaras av en högre genomsnittlig upplåningsvolym samt en något högre genomsnittlig ränta under perioden. Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -23 mnkr (-25).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -237 mnkr (-141), varav -111 mnkr (-94) utgjorde aktuell skatt och -126 mnkr (-47) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av en positiv förändring av orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat jämfört med motsvarande period föregående år.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 908 mnkr (527). Förbättringen förklaras dels av ett ökat resultat i verksamheten men främst av en positiv förändring av orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet jämfört med motsvarande period föregående år.

Kvartal 3

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick till 625 mnkr (594) och kostnaderna var -178 mnkr (-166). Bruttoresultatet uppgick till 447 mnkr (428). Ökningen förklaras främst av hyresindexering, nyuthyrningar av butiker och kontor samt högre bruttohyror vid omförhandlingar av kontor. I ovanstående ingår koncerninterna hyresintäkter om 54 mnkr (51).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 218 mnkr (223). Kostnaderna var -225 mnkr (-234). Bruttoresultatet för NK Retail uppgick till -7 mnkr (-11). Den lägre omsättningen förklaras främst av att avdelningen NK Fine Jewellery & Watches avyttrats. I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -33 mnkr (-30) som kostnad.

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 37 mnkr (35). Kostnaderna var -39 mnkr (-41). Bruttoresultatet blev -2 mnkr (-6). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -21 mnkr (-21) som kostnad.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 30 mnkr (5) och 49 mnkr (15) för räntederivat. Finansiella intäkter och kostnader var netto -105 mnkr (-87).

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 28 204 mnkr vilket motsvarar 145 kronor per aktie. Långsiktigt substansvärde uppgick till 37 202 mnkr eller 191 kronor per aktie. Totalt antal utestående aktier uppgick till 194 306 933.

FINANSIERING

Total upplåning uppgick per den 30 september 2026 till 11 600 mnkr (11 350 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 11 031 mnkr (10 778 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingskuld uppgående till 1 021 mnkr (1 028 vid årsskiftet), total nettoskuld var 12 052 mnkr (11 805 vid årsskiftet).

Nyckeltal

	2026 30 sep	2025 30 sep
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,3	2,3
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,5
Genomsnittlig effektiv ränta, %	3,1	2,8
inkl. kostnad outnyttjade lånelöften, %	3,3	2,9
Räntebärande nettoskuld, mnkr	11 031	10 398
Leasingskuld, mnkr	1 021	729
Total nettoskuld, mnkr	12 052	11 127
Nettobelåningsgrad, %	24,6	23,3
Soliditet, %	55	57
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,5

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2026 till 33 mnkr (-12 vid årsskiftet). Det positiva värdet förklaras av högre marknadsräntor.

Övervärdet för obligationslån med fast ränta uppgår till 116 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 11,4 mdkr, vilket motsvarar cirka 98 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 9,9 mdkr och banklån till 1,5 mdkr.

Räntebindningsstruktur, 30 september 2026

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, %	Andel, %
<1	2 700	2,5	23
1–2	1 850	3,1	16
2–3	2 350	3,4	20
3–4	2 550	3,3	22
4–5	2 150	3,4	19
Totalt	**11 600**	**3,1**[1)]	**100**

[1)] Den genomsnittliga effektiva räntan inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 3,3 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2026

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	–	2 200	**2 200**	1 000
1–2	1 500	1 850	**3 350**	1 500
2–3	–	1 350	**1 350**	1 500
3–4	–	2 550	**2 550**	500
4–5	–	2 150	**2 150**	1 000
Totalt	**1 500**	**10 100**	**11 600**	**5 500**

Samtliga kreditförfall under de kommande två åren 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 28 743 aktieägare. Kursen på A-aktien den 30 september 2026 var 112,00 kronor per aktie och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 21,8 mdkr.

Aktiestruktur, 30 september 2026

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	186 436 673	186 436 673	95,9	19,2
C (100 röster)	7 870 260	787 026 000	4,1	80,8
Totalt	**194 306 933**	**973 462 673**	**100,0**	**100,0**

Vid årsstämman i mars 2026 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, om minskning av aktiekapitalet genom indragning av samtliga egna aktier av serie A, omfattande 16 965 000 aktier motsvarande ett kvotvärde om totalt 84 825 000 kronor. För att återställa aktiekapitalet till dess tidigare nivå beslutades samtidigt om en fondemission utan utgivande av nya aktier till ett belopp om 84 825 000 kronor. Besluten registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2026.

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 årsredovisningen.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Efter rapportperiodens utgång har Hufvudstaden erhållit sitt första kreditbetyg, A3 med stabila utsikter, från Moody's. Kreditbetyget återspeglar bolagets starka finansiella ställning och bidrar till fortsatt goda förutsättningar för en diversifierad finansiering. Kreditbetyget utgör en del av Hufvudstadens arbete för att upprätthålla en stabil och långsiktigt hållbar finansiering.

HUFVUDSTADENS HÅLLBARHETSARBETE

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

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 5 november 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	2026 jul–sep	2025 jul-sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Nettoomsättning	826	802	2 468	2 425	3 292
Verksamhetens kostnader	-388	-390	-1 180	-1 211	-1 657
Bruttoresultat	**438**	**412**	**1 288**	**1 214**	**1 635**
Central administration	-14	-13	-41	-39	-60
Rörelseresultat före värdeförändringar	**424**	**399**	**1 247**	**1 175**	**1 575**
Orealiserade värdeförändringar					
– Förvaltningsfastigheter	30	5	151	-242	-174
– Räntederivat	49	15	45	-11	-1
Rörelseresultat	**503**	**419**	**1 443**	**922**	**1 400**
Finansiella intäkter och kostnader	-105	-87	-298	-254	-344
Resultat före skatt	**398**	**332**	**1 145**	**668**	**1 056**
Skatt	-83	-70	-237	-141	-219
Resultat efter skatt	**315**	**262**	**908**	**527**	**837**
Övrigt totalresultat	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Periodens totalresultat	**315**	**262**	**908**	**527**	**837**
Genomsnittligt antal utestående aktier	194 306 933	201 183 210	194 306 933	201 928 242	200 074 140
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,62	1,30	4,67	2,61	4,18

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mnkr	2026 30 september	2025 30 september	2025 31 december
Förvaltningsfastigheter	48 964	47 697	48 099
Nyttjanderättstillgångar	1 020	727	1 026
Övriga anläggningstillgångar	124	112	109
Summa anläggningstillgångar	**50 108**	**48 536**	**49 234**
Omsättningstillgångar	1 016	838	952
Summa tillgångar	**51 124**	**49 375**	**50 186**
Eget kapital	**28 204**	**27 901**	**27 859**
Långfristiga räntebärande skulder	9 400	8 400	8 250
Uppskjutna skatteskulder	8 853	8 682	8 727
Långfristiga leasingskulder	1 013	721	1 020
Övriga skulder	150	157	159
Summa långfristiga skulder	**19 416**	**17 960**	**18 156**
Kortfristiga räntebärande skulder	2 200	2 400	3 100
Kortfristiga leasingskulder	8	8	8
Övriga skulder	1 296	1 106	1 063
Summa kortfristiga skulder	**3 504**	**3 514**	**4 171**
Summa eget kapital och skulder	**51 124**	**49 375**	**50 186**

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mnkr	2026 jan–sep[1)]	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Ingående eget kapital	27 859	28 607	28 607
Periodens totalresultat	908	527	837
Utdelning	-563	-566	-566
Återköp av egna aktier	–	-667	-1 018
Utgående eget kapital	**28 204**	**27 901**	**27 859**

[1)] Under perioden genomfördes en indragning av samtliga 16 965 000 egna aktier av serie A. Till följd därav minskades aktiekapitalet med 84 825 000 kronor, varvid motsvarande belopp omfördes inom eget kapital. I syfte att återställa aktiekapitalet beslutades därefter om en fondemission om 84 825 000 kronor utan utgivande av nya aktier.

Rapport över kassaflöden i sammandrag

Mnkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Resultat före skatt	1 145	668	1 056
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-148	312	244
Betald inkomstskatt	-112	-106	-128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**885**	**874**	**1 172**
Nettoförändring i rörelsekapital	156	131	149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 041**	**1 005**	**1 321**
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-715	-823	-1 158
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-10	-14	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-725**	**-837**	**-1 179**
Upptagna lån	2 550	3 550	4 610
Amortering av låneskuld	-2 300	-2 550	-3 060
Amortering av leasingskuld	-7	-6	-8
Utbetald utdelning	-563	-566	-566
Återköp av egna aktier	–	-667	-1 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-320**	**-239**	**-42**
Periodens kassaflöde	**-4**	**-71**	**100**
Likvida medel vid periodens början	572	473	473
Likvida medel vid periodens slut	569	402	572

Segmentsredovisning i sammandrag

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

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Summa		Koncernelim.		Koncernen	
Mnkr	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**
Fastighetsförvaltning												
Hyresintäkter	1 164	1 145	444	424	274	251	1 882	1 820	-161	-161	1 721	1 659
Fastighetskostnader	-240	-245	-226	-219	-92	-78	-558	-542			-558	-542
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	**924**	**900**	**218**	**205**	**182**	**173**	**1 324**	**1 278**	**-161**	**-161**	**1 163**	**1 117**
Övriga segment												
NK Retail												
Nettoomsättning			633	658			633	658			633	658
Kostnader			-667	-706			-667	-706	97	98	-570	-608
Bruttoresultat NK Retail			**-34**	**-48**			**-34**	**-48**	**97**	**98**	**63**	**50**
Övrig verksamhet												
Nettoomsättning	39	37	75	71	0		114	108			114	108
Kostnader	-34	-35	-79	-89	-3		-116	-124	64	63	-52	-61
Bruttoresultat övrig verksamhet	**5**	**2**	**-4**	**-18**	**-3**		**-2**	**-16**	**64**	**63**	**62**	**47**
Bruttoresultat övriga segment	**5**	**2**	**-38**	**-66**	**-3**		**-36**	**-64**	**161**	**161**	**125**	**97**
Bruttoresultat	**929**	**902**	**180**	**139**	**179**	**173**	**1 288**	**1 214**			**1 288**	**1 214**
Central administration											-41	-39
Värdeförändringar											196	-253
Rörelseresultat											**1 443**	**922**
Finansiella intäkter och kostnader											-298	-254
Resultat före skatt											**1 145**	**668**

Uppdelning av nettoomsättning

	Koncernen			Moderbolaget		
Mnkr	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2025 jan–dec**	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2025 jan–dec**
Hyresintäkter[1)]	1 835	1 767	2 388	1 314	1 278	1 711
- varav serviceintäkter[1)]	*146*	*136*	*189*	*46*	44	*59*
Försäljning av varor	633	658	904	–	–	–
Nettoomsättning	**2 468**	**2 425**	**3 292**	**1 314**	**1 278**	**1 711**

[1)] Avser intäkter från Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mnkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Nettoomsättning	437	420	1 314	1 278	1 711
Verksamhetens kostnader	-196	-204	-632	-647	-881
Bruttoresultat	**241**	**216**	**682**	**631**	**830**
Central administration	-14	-13	-41	-40	-59
Värdeförändringar räntederivat	49	15	45	-11	-2
Rörelseresultat	**276**	**218**	**686**	**580**	**769**
Finansiella intäkter och kostnader	-98	-70	-275	-200	3 857
Resultat efter finansiella poster	**178**	**148**	**411**	**380**	**4 626**
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-48
Resultat före skatt	**178**	**148**	**411**	**380**	**4 578**
Skatt	-38	-31	-87	-80	-130
Periodens resultat	**140**	**117**	**324**	**300**	**4 448**

Rapport över totalresultat

Mnkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Periodens resultat	140	117	324	300	4 448
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	**140**	**117**	**324**	**300**	**4 448**

Balansräkning i sammandrag

Mnkr	2026 30 september	2025 30 september	2025 31 december
Förvaltningsfastigheter	10 501	9 978	10 149
Övriga anläggningstillgångar	9 405	5 725	5 423
Summa anläggningstillgångar	**19 906**	**15 703**	**15 572**
Omsättningstillgångar	1 136	1 057	5 175
Summa tillgångar	**21 042**	**16 760**	**20 747**
Bundet eget kapital	1 978	1 978	1 978
Fritt eget kapital	5 069	1 513	5 309
Summa eget kapital	**7 047**	**3 491**	**7 287**
Obeskattade reserver	61	61	61
Avsättningar	1 000	987	990
Långfristiga skulder	9 737	8 743	8 595
Kortfristiga skulder	3 197	3 478	3 814
Summa eget kapital och skulder	**21 042**	**16 760**	**20 747**

Nyckeltal

	2026 30 september	2025 30 september	2025 Helår
Fastigheter			
Uthyrbar yta, tusental kvm	401,6	391,0	391,0
Hyresvakansgrad, %	9,0	10,8	8,6
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	4,5	7,3	5,1
Ytvakansgrad, %	12,4	14,9	13,2
Ytvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,3	9,1	7,4
Verkligt värde, mdkr	49,0	47,7	48,1
Överskottsgrad, %	70,4	70,2	69,1
Driftnetto, mnkr	1 324	1 278	1 696
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	4,1	2,7	3,0
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,6	3,4	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,6	3,4	3,5
Soliditet, %	55	57	56
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,5	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	24,6	23,3	24,5
Bruttomarginal, %	52,2	50,1	49,7
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	4,67	2,61	4,18
Eget kapital, kr	145	142	143
Långsiktigt substansvärde, kr	191	186	189
Aktuellt substansvärde, kr	180	175	178
Avyttringsvärde, kr	145	142	143
Fastigheternas verkliga värde, kr	252	242	248
Antal utestående aktier, tusental	194 307	197 035	194 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	194 307	201 928	200 074
Antal emitterade aktier, tusental	194 307	211 272	211 272

Nyckeltal per kvartal

	2026 jul–sep	2026 apr–jun	2026 jan–mar	2025 okt–dec	2025 jul–sep	2025 apr–jun	2025 jan–mar	2024 okt–dec
Börskurs A-aktie, kr	112,00	119,60	119,50	124,00	126,80	123,50	113,30	121,10
Avkastning eget kapital, %	4,1	3,9	3,7	3,0	2,8	2,6	2,8	0,7
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,6	3,5	3,6	3,5	3,5	3,4	3,3	2,4
Soliditet, %	55	55	55	56	57	57	57	59
Överskottsgrad, %	71,5	69,7	69,9	66,0	72,0	69,1	69,6	69,4
Eget kapital per aktie, kr	145	144	142	143	142	140	139	141
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	191	190	188	189	186	183	182	185
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	24,6	25,0	25,4	24,5	23,3	22,2	22,3	21,4
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,89	1,93	1,54	1,62	1,77	1,52	1,69	1,25

Härledning nyckeltal

Mnkr	2026 30 september	2025 30 september	2025 Helår
Avkastning på eget kapital, justerad			
Periodens resultat efter skatt	908	527	837
Återläggning värdeförändringar	-196	253	176
Återläggning skatt på värdeförändringar	40	-52	-36
Periodens resultat, justerad	**752**	**728**	**977**
Omräkning till helår	**1 003**	**971**	**977**
Genomsnittligt eget kapital	28 157	28 375	28 233
Avkastning på eget kapital, justerad, %	**3,6**	**3,4**	**3,5**
Soliditet			
Eget kapital	28 204	27 901	27 859
Balansomslutning	51 124	49 375	50 186
Soliditet, %	**55**	**57**	**56**
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	9 400	8 400	8 250
Långfristiga leasingskulder	1 013	721	1 020
Kortfristiga räntebärande skulder	2 200	2 400	3 100
Kortfristiga leasingskulder	8	8	8
Likvida medel	-569	-402	-572
Nettoskuld	**12 052**	**11 127**	**11 805**
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	12 052	11 127	11 805
Redovisat värde fastigheter	48 964	47 697	48 099
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**24,6**	**23,3**	**24,5**
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	1 461[1)]	974[1)]	1 056
Återläggning värdeförändringar	-196	253	176
Finansiella kostnader	407[1)]	346[1)]	351
Summa	**1 672**	**1 573**	**1 582**
Finansiella kostnader	407[1)]	346[1)]	351
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,1**	**4,5**	**4,5**
Substansvärde			
Eget kapital	28 204	27 901	27 859
Räntederivat	-33	22	12
Redovisad uppskjuten skatt [2)]	9 031	8 805	8 915
Långsiktigt substansvärde	**37 202**	**36 728**	**36 786**
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	**191**	**186**	**189**
Immateriella tillgångar	-24	-38	-33
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 192	-2 137	-2 164
Aktuellt substansvärde	**34 986**	**34 553**	**34 590**
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	**180**	**175**	**178**
Räntederivat	33	-22	-12
Immateriella tillgångar	24	38	33
Redovisad uppskjuten skatt [2)] med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 839	-6 668	-6 751
Avyttringsvärde	**28 204**	**27 901**	**27 859**
Avyttringsvärde, kr/aktie	**145**	**142**	**143**
Hyresvakansgrad			
Hyresvärde vakant yta, totalt	245	282	227
Hyresvärde vakant yta, utvecklingsprojekt	123	91	91
Hyresvärde, totalt	2 717	2 621	2 628
Hyresvakansgrad totalt, %	**9,0**	**10,8**	**8,6**
Hyresvakansgrad utvecklingsprojekt, %	4,5	3,5	3,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	**4,5**	**7,3**	**5,1**

[1)] Omräknat 12 månader.
[2)] 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 koncernstaber, 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 Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

Driftnetto. Hyresintäkter fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna 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 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 koncerninterna 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