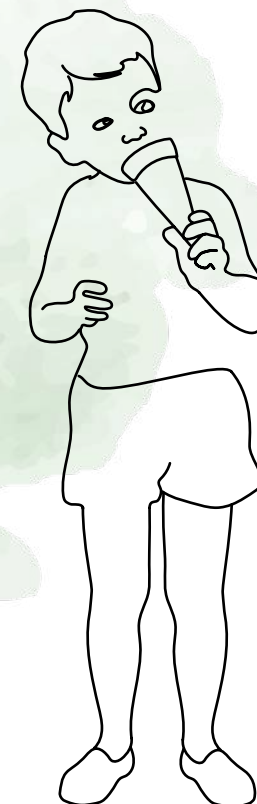


ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2025



Länkarna är
klickbara

Innehåll

● Inledning

- 3 Om Huges
- 5 Vd-ord
- 8 Långsiktigt mål
- 9 Affärsmodell
- 10 Mål och utfall 2025

● Året som gått

- 13 Kundnöjdhet
- 16 Utveckling av Huges centrum
- 20 Förbättringar i våra områden
- 22 Uthyrning av bostäder
- 24 Upprustning och nyproduktion
- 27 Renoveringar
- 29 Nyproduktion
- 31 IT och digitalisering
- 33 Beredskap och skyddsrum
- 35 Event
- 37 Ekonomi och finans
- 39 Organisation, styrelse och ledning

● Hållbarhetsredovisning

- 41 Hållbarhetsrapport
- 42 Så styrs hållbarhetsarbetet
- 43 Värdekedja
- 46 Intressentanalys
- 88 Bilaga 1 Förklaringar utsläppsnoter

● Ekologisk hållbarhet

- 47 Ekologisk hållbarhet
- 50 Klimatpåverkan
- 54 Klimatförändringar
- 55 Energianvändning
- 57 Vatten
- 58 Biologisk mångfald
- 61 Cirkulär ekonomi
- 65 Hållbara leverantörsled

● Social hållbarhet

- 67 Social hållbarhet
- 70 Medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
- 76 Trygga och trivsamma miljöer
- 81 Samverkan för trygghet
- 86 Hållbar leverantörskedja – mänskliga rättigheter
- 87 Ansvarfullt företagande – antikorrupcion

● Index

- 89 VSME-Index
- 90 ÅRL-index

● Årsredovisning

- 92 Förvaltningsberättelse
- 95 Resultaträkning
- 95 Balansräkning
- 96 Kassaflödesanalys
- 97 Noter
- 106 Revisionsberättelse



Den omtänksamma samhällsbyggaren

Huge Bostäder bygger, utvecklar och förvaltar bostäder och lokaler. Genom verksamheten, det dagliga arbetet och med en omtanke om framtiden vill vi på Huge skapa ett samhälle att trivas och utvecklas i, genom livets alla skeden. När vi lyckas - då skapas också livskraft i Huddinge.

VI TAR ANSVAR

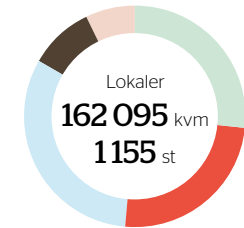
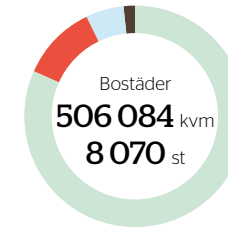
Det är vi på Huge som ser till att lekplatserna på gårdarna är säkra, att det finns blomstrande rabatter och att det ligger ett apotek i närheten så att oroliga pappor och mammor kan köpa medicin till sina barn. Det är Huge som satsar på att ge ungdomarna en meningsfull fritid och som stöttar lokala föreningar för att göra Huddinge ännu mer levande. Det är också vi som tar ansvar för att utveckla nya och attraktiva miljöer där människor vill bo, mötas och umgås. Allt det här gör Huge Bostäder till mycket mer än ett fastighetsbolag - en viktig samhällsbyggare.

FÖR ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

Som samhällsbyggare har Huge en stor och viktig uppgift inför framtiden. Det är inte bara ett samhälle som ska byggas, utan ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi tror att lösningar som är bra för både människa och miljö är mer lönsamma än snabba kort-siktiga vinster. Det är därför vi bygger klimatsmarta hus som gör av med mindre energi. Det är också därför vi tar ett socialt ansvar i att skapa miljöer som bidrar till trygghet och mångfald. Stråvan är att hela tiden hitta nya hållbara lösningar. Allt för att Huddinge ska bli en välmående och mer attraktiv plats för fler, i dag och i framtiden.

Områdeskontor

Centrala Huddinge, Sjödalsstorget 7
Skogås/Trångsund, G:a Nynäsvägen 560
Vårby, Bäckgårdsvägen 34



Bostäder

Huge har totalt 8 070 bostäder.

- 1 633 i centrala Huddinge
- 2 785 i Flemingsberg/Visättra
- 1 945 i Skogås/Trångsund
- 1 707 i Vårby

Varav

Vanliga bostäder	81,9%
Studentlägenheter	11%
Seniorbostäder (Plus 65)	5,6%
Övrigt	1,5%

Varav (yta)

Butik/restaurang	26,9%
Kontor	24,7%
Vård/skola/omsorg	31,9%
Verkstad/lager/förråd	9,5%
Övrigt	7%

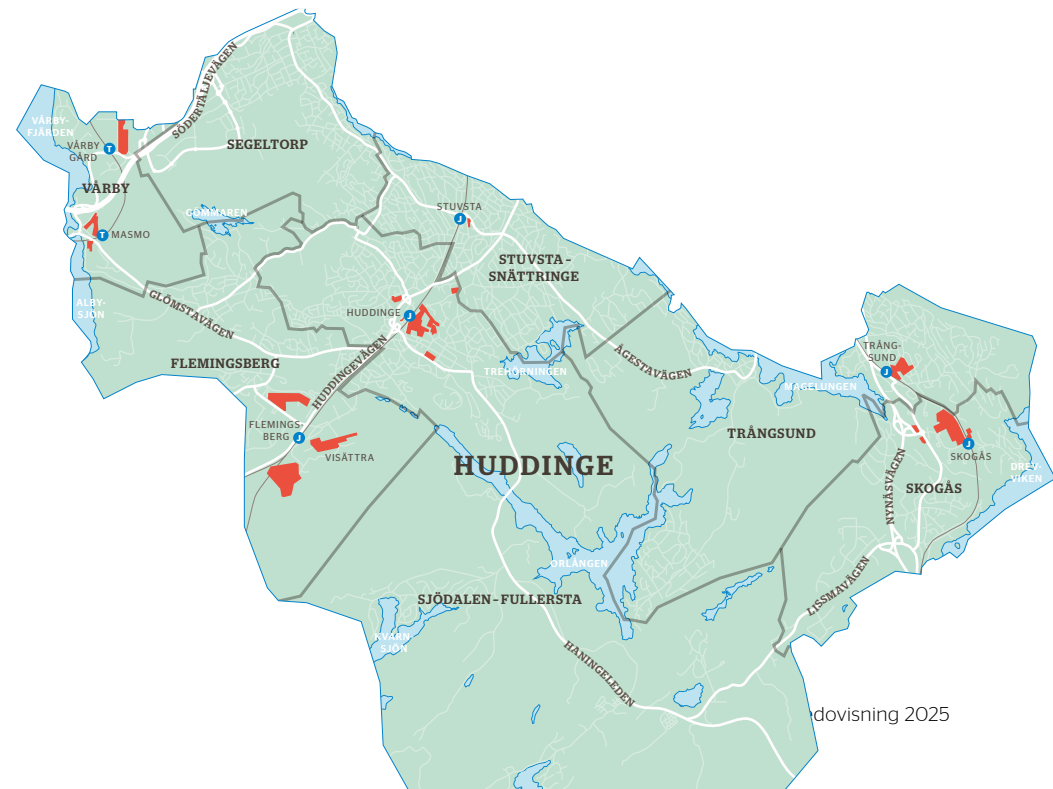
Centrum

Helägda

- Huddinge centrum
- Flemingsberg centrum
- Visättra centrum
- Skogås centrum

Delägda

- Trångsund centrum
- Stuvsta centrum





**Med våra bostäder,
gårdar och centrum
skapar vi livskraft
i Huddinge.**

Vd-ord

Stabilitet, ansvar och framtidstro

S om vd är det en förmån att få följa mina arbetskamrater i det dagliga engagemanget för Huddinge-familijs bästa. Ett engagemang som under 2025 resulterat i klart ökad trygghet, i ökad kundnöjdhet, i ökad medarbetarnöjdhet och i tydligt ökade marknadsvärden.

2025 var också året när vi kunde räkna in en lång rad leveranser av långsiktiga och genomtänkta satsningar i våra bostads- och centrummiljöer.

Jag brukar säga att vi på Huga gör lite tvärtom. När andra bromsat har vi valt att öka farten och se ljusst på framtiden. 335 nya lägenheter under produktion och 507 renoverade lägenheter under 2025 är långsiktigt starka kort. På kort sikt påverkar det som planerat vårt resultat – där vi har några år med ett lägre resultat – innan det vänder uppåt med starka driftnetton över lång tid.

Samtidigt är vi ödmjukt medvetna om de utmaningar som finns inom branschen. Vi behöver balansera ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet – samtidigt som vi i varje beslut behöver bli ännu tydligare i önskad effekt och uppföljning.

EKONOMI

Vi har fortsatt ett bra grepp på löpande kostnader, räntor och långsiktiga investeringar. Flera av de viktiga ekonomiska nyckeltalen indikerar i en branschjämförelse att vi ligger i nivå eller lägre – vilket är ett kvitto på att vi är effektiva i vår drift.

Som ett resultat på det levererade vi kassaflöden och resultat i nivå med prognosen för helåret. Det innebär att vi kan





Vi behöver balansera ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet – samtidigt som vi i varje beslut behöver bli ännu tydligare i önskad effekt och uppföljning

vara uthålliga i våra kapitalintensiva satsningar. Vi kunde också räkna in ökade fastighetsvärden på 1,4 miljarder kronor. Det tyder på att vi gör goda investeringar i attraktiva marknadslägen.

Bolagets justerade soliditet för 2025 är fortsatt stark med 49 procent – att jämföra med ägardirektivets 50 procent över tid.

KOMMERSIELLA

Kommersiella lokaler står för drygt 25 % av Huges intäkter. Under 2024-2025 har vi gjort stora investeringar i Skogås centrum och Flemingsbergs centrum för att höja attraktiviteten – och säkra upp goda intäkter och driftnetton. Även under 2026 fortsätter vi arbetet med investeringar i centrumen.

Lägg därtill att våra centrum är navet i en väl fungerande social bostadsmiljö med närhet till handel, service och upplevelser. På det temat öppnade vi i Skogås centrum ett eget koncept för co-working.

Glädjande nog kan vi se att besöksiffrorna i våra stora centrum håller sig på en fortsatt hög nivå. Det signalerar att många kunder uppskattar en riktig butiksupplevelse.

Under 2025 påbörjades även förnyelsen av Huddinge centrum i och med att det nya kommunhuset byggstartade.

Samtidigt kunde vi med det nya och ambitiösa vårdklustret på Patron Pehrs väg slutföra en lång rad av verksamhetsflyttar som möjliggjort för det nya kommunhuset.

Parallellt med det förberedde vi för att renovera Paradisgaraget i Huddinge centrum – inklusive nya parkeringslösningar vid Sjödalsparken och Storängen.

STAMBYTEN OCH RENOVERINGAR

Med 507 nyrenoverade lägenheter, 335 lägenheter i nyproduktion, stora lokalprojekt och nära 100 miljoner kronor i underhållsprojekt har vi upparbetat hela den planerade projektportföljen för 2025. I stort sett allt inom budget.

För att klara det har vi fortsatt haft ett stort fokus på processer, tidplaner, kostnader och framförhållning – inte minst i alla relationer som kräver ett samspel med bostadshyresgäster, lokalkunder och entreprenörer. Ett uppriktigt tack till alla som bidragit till detta.

I år vill jag särskilt lyfta fram Vårby gård. Där närmar vi oss bland annat finalen på ett mångårigt stambyte med ett tusental lägenheter på Bäckgårdsvägen. Något av ett maratonlopp där hyresgästerna ger oss höga kundbetyg – trots byggarbeten över lång tid.

KUNDNÄRA RELATIONER

Närmare 65 % av bostadshyresgästerna har valt att ladda ner vår boendeapp. Här finns information om det egna huset, senaste nytt i området, botips samt möjligheter att betala bostadshyran och boka tvättstugan. Vi har även introducerat vår chat-bot Hugo som en del i appen. Ett naturligt steg i vår digitalisering.

Under de senaste åren har vi sammantaget utvecklat vår kundnära information och närmar oss nu de bästa bland våra branschkollegor. Det är vår absoluta övertygelse att relevant information, goda relationer och digitalisering blir allt viktigare för helhetsupplevelsen av en tjänst eller produkt.

TRYGGHETEN

Under 2025 har vi fortsatt det framgångsrika trygghetsarbetet inom ramen för samverkansöverenskommelse med Huddinge kommun, Polisen, Räddningstjänsten, Kriminalvården och Huddinge Samhällsfastigheter.

Vi kraftsamlar inom fyra områden. Det är trygghet i offentlig miljö, våld i nära relationer, välfärdsbrott samt att förhindra rekrytering till och underlätta avhopp från kriminella nätverk.

Och det är en samverkan som nu märks. Under året har tryggheten ökat markant i alla våra områden. Tryggheten är nu 69 %, vilket är i nivå med branschsnitt för andra bostadsbolag. Målet över tid är såklart att alla våra bostadshyresgäster och lokalkunder ska bo och verka i trygga miljöer utan kriminalitet som påverkar vardagslivet.

Under 2025 har vi fortsatt vår satsning på att rusta upp och utrusta alla våra 127 skyddsrum. Snart är vi i mål. Med tiden har vi blivit något av ett föredöme för branschen med återkommande studiebesök och medverkan i offentliga samtal. Satsningen speglar vårt arbete med att ta ett långsiktigt ansvar för tryggheten och beredskapen i lokalsamhället.

NYPRODUKTION

Under året började uthyrningen av våra 335 nyproducerade lägenheter. 125 lägenheter i Trångsund och 210 lägenheter i Flemingsberg, varav 81 är efterfrågade studentbostäder. Det kommer att berika och bidra till en ekonomisk och social utveckling i Huddinge.

På kort sikt möter vi en hyresmarknad med en svagare efterfrågan på nyproducerat. Under 2026 behöver vi troligen öppna upp för fler sätt att hyra av oss.

Långsiktigt ser vi fortsatt möjligheter till ytterligare ett tusental nya hyresrätter. Närmast kommer vi att förtäta i Vårby gård med ett 80-tal nya bostäder, i ett så kallat kombihus med byggstart 2026.

I populära Vårby haga har vi glädjande nog tecknat avtal med Titania om nya bostäder – intill den kommande Spårväg syd. Tillsammans planerar vi att bygga tio bostadshus, varav fem i Hugens regi och fem i Titanias.

MILJÖ OCH KLIMAT

Tidigare farhågor om klimatförändringar visar sig redan i översvämningar, stormar, stora snömängder – och omvänt segdragna värmeböljor med torka. Det är numera fakta och upplevelser som vi behöver hantera.

Jag är djupt imponerad av min omgivning. Från ledamöter i styrelsen till våra serviceinriktade kund- och fastighetsvärdar.

I Visättra har vi under året etablerat vår första dagvattenbädd som ska fånga upp stora regnmängder – och vi planerar för fler. Gärna i samband med efterfrågade gårdsförnyelser där vi tar ett helhetsgrepp om utemiljön. Alternativkostnaden med översvämmade fastigheter är ofta mycket hög.

Under året har vi tillsammans med Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter drivit ett återbruksprojekt. I början av 2026 öppnar vår första hubb för ett systematiskt återbruk av exempelvis innerdörrar, spisar, kyl och frys, beslag med mera.

Under 2025 fortsatte vi att mäta, kartlägga och förstå våra gröna miljöer för biologisk mångfald. Med den så kallade grönytefaktorn kan vi räkna ut hur grön och levande en plats är. Till exempel om det finns stora träd, orörd naturmark, vatten, pollinerande växter eller insekshotell. Därmed har vi lagt grunden för att kunna skapa sammanhängande så kallade blågröna stråk för ett rikare växt- och djurliv.

2025 var också året då vi kunde summera vår satsning på mobila laddstationer för elbilar. Stationerna används frekvent och vi är mycket nöjda med utfallet. Utöver miljöfrågan kan vi räkna hem korta återbetalningstider på investeringarna. Vi ser nu över möjligheten att komplettera med fler ladd-platser.



MEDARBETARE OCH AVSLUTNING

2024 upplevde jag det bästa året i mitt yrkesliv inom fastighetsbranschen. Nu kan jag lägga in 2025 i samma fina upplevelse. Jag har aldrig upplevt så många stora leveranser under ett och samma år – inom ramen för det som är planerat och budgeterat.

Jag är djupt imponerad av min omgivning. Från ledamöter i styrelsen till våra serviceinriktade kund- och fastighetsvärdar. Utan ert engagemang hade vår gemensamma resa inte varit möjlig. Ett extra tack till alla ni som gjort det nya Sjödalskontoret möjligt. Varje dag på arbetet är en njutning. För mig en plats att längta till.

Slutligen har jag fortsatt en stark tro på att Huga tillsammans med många skickliga krafter förblir den goda samhällsbyggaren som kan göra skillnad för dagens och morgondagens Huddingefamiljer.

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM

VD HUGA BOSTÄDER

Karin Strömberg Ekström

Långsiktiga mål för livskraft

Med grund i Huddinge kommuns ägardirektiv och med fokus på en hållbar utveckling har vi på Huge definierat våra långsiktiga mål. Dessa har vi sedan brutit ner och konkretiserat i mätbara mål som vi uppfyller med hjälp av den årliga affärsplanen.

ÄGARNÄ VILL ATT HUGA

Ökar det ekonomiska resultatet | Underhåller och rustar upp husen | Bygger nya hus

VISION

Att skapa livskraft i Huddinge

LÅNGSIKTIGA MÅL

FN:S GLOBALA MÅL - AGENDA 2030



EKOLOGISK HÅLLBARHET

Huge verkar för minskad klimat- och miljöpåverkan



SOCIAL HÅLLBARHET

Huge värnar om sina kunders och medarbetares välbefinnande och utveckling



EKONOMISK HÅLLBARHET

Huge fattar affärsmässiga beslut som ger ett livskraftigt företag



VÄRDEGRUND

Livskraft | Professionell | Omtanke

Huges affärsmodell

Huge är den omtänksamma samhällsbyggaren som skapar livskraft för Huddingefamiljen.

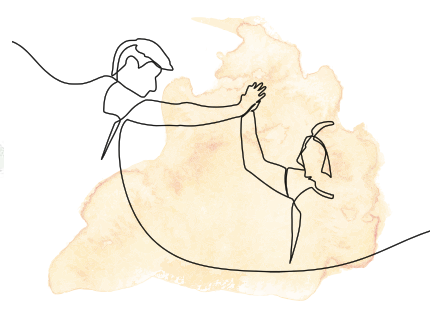
Affärsidé

Med människa och miljö i fokus äger, utvecklar och förvaltar Huge bostäder och lokaler som ökar livskraften i Huddinge.



VI ATTRAHERAR OCH VÅRDAR KUNDER

Genom att erbjuda efterfrågade bostäder, lokaler och miljöer för bostadshyresgäster, verksamheter och allmänhet bidrar Huge till att Huddinge är en attraktiv kommun. Som hyresvärd vill vi även vara lyhörda med en hög servicenivå.



VI ATTRAHERAR OCH UTVECKLAR MEDARBETARE

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare, som erbjuder ansvarsfulla uppdrag i en stimulerande arbetsmiljö, kan vi behålla och utveckla kompetenta och engagerade medarbetare.



VI FÖRVALTAR OMRÅDEN OCH FASTIGHETER

Med en aktiv förvaltning som utvecklar fastigheterna bygger vi en stark fastighetsekonomi. Den ger utrymme för renoveringar, energieffektiviseringar, digitalisering och en biologisk mångfald.



VI UTVECKLAR OMRÅDEN OCH FASTIGHETER

Med grund i ägardirektivet samverkar Huge med andra aktörer. Därför arbetar vi aktivt med att planera för kommande investeringar i underhåll och nyproduktion – samt för projektidéer och byggrätter.



VI TAR ANSVAR FÖR EKONOMI OCH RESURSER

Huge bidrar långsiktigt till att utveckla hela Huddinge kommun. För att klara det arbetar vi med en hållbar ekonomi – där vi tänker långsiktigt och använder våra medel ansvarsfullt och genomtänkt.

Mål och utfall 2025

MÅLOMRÅDE	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Lönsamhet	Justerad soliditet	Justerad soliditet med minst 50 %	50 %	49 %	52 %	55 %
Underhåll	Antal stambytta lägenheter	Samtliga fastigheter från 60- och 70-talen ska vara stambytta	450	507	457	485
Nöjda kunder	Helhetsbedömning hyresvärd, bostäder	Helhetsbedömning hyresvärd ska överstiga 73	För 2025 handlade målsättningen främst om att få en svarsfrekvens i nivå med branschindex för att säkerställa ett rättvisande resultat i kundundersökningen.	73 %	72 %	69 %
	Helhetsbedömning hyresvärd, studentbostäder	Helhetsbedömning hyresvärd ska överstiga 73	För 2025 handlade målsättningen främst om att få en svarsfrekvens i nivå med branschindex för att säkerställa ett rättvisande resultat i kundundersökningen.	69 %	64 %	68 %
	Serviceindex lokaler	Serviceindex lokaler ska överstiga 85	Nytt mål för 2025	78,3 %	73,9 %	69,6 %
	Hyresvärd lyhörd/visar intresse	65 %	60 %	59 %	55 %	52 %
Motverka korruption	Antal fall av korruption	Nollvision	Nollvision	0	0	0
Trygga och trivsamma miljöer	Trygghetsindex, bostäder	Trygg i området 70 %	65 %	69 %	64 %	57 %
	Trygghetsindex, studentbostäder	Trygg i området 70 %	65 %	65 %	72 %	66 %
Medarbetarnas välmående	Temperaturindex	Temperaturindex 8,6	För 2025 handlade målsättningen främst om att öka ENPS-måttet (Employee Net Promoter Score) som visar i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för bolaget.	8,5	8,4	8,4
Säker arbetsmiljö	Antal skador	Nollvision	0	14	7	8



MÅLOMRÅDE	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Energianvändning	Kilowattimmar per bruttoarea (kWh/BTA)	Energianvändningen ska minska med 30 % till 2030 från 2010. Den totala minskningen är 27 %	2 % minskning	2,5 %	2,5 %	0 %
Klimatpåverkan	Koldioxidekvivalenter (CO ₂ e)	Halverad klimatpåverkan till 2030	Genomföra aktiviteter för minskad klimatpåverkan fokus på återbruk och avfall	Samtliga aktiviteter är påbörjade men inte slutförda. Aktiviteterna fortsätter under 2026	Ingen tidigare data finns, då vi inte redovisat detta tidigare.	Ingen tidigare data finns, då vi inte redovisat detta tidigare.
Cirkulär ekonomi	Andel källsorterat avfall	Andel källsorterat avfall ska vara 60 %	35 %	33 %	33 %	29 %
	Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	Erbjuda matavfallsinsamling till 100 % av våra kunder	100 %	89 %	72 %	70 %
Biologisk mångfald	Grönytefaktor (GYF)	Huge bidrar aktivt till att bevara och öka den biologiska mångfalden. Huge är med och utvecklar en sammanhängande grönstruktur i Huddinge	Arbeta strukturerat med grönytefaktorn	Vi har identifierat viktiga spridningssamband som ett underlag för att främja biologisk mångfald och utveckla en sammanhängande blå-grönstruktur i Huddinge	Nytt mål för 2025	Nytt mål för 2025
Hållbar upphandling	Andel upphandlingar där miljömässiga krav är ställda (%) samt uppföljning är genomförd (%)	Huge ska ställa och följa upp miljömässiga krav i upphandling	100 % / 100 %	100 % / 75 %	100 % / 75 %	100 % / 75 %
	Andel upphandlingar där sociala krav är ställda (%) samt uppföljning är genomförd (%)	Huge ska ställa och följa upp sociala krav i upphandling	100 % / 100 %	100 % / 50 %	100 % / 50 %	100 % / 50 %



Året som gått



Ökad kundnöjdhet i alla områden

Att mäta och följa upp kundnöjdheten hos våra hyresgäster är en viktig del i vårt arbete med att utveckla både verksamheten och våra områden. Under året har vi sett betydande framsteg. Samtliga förvaltningsområden har bättre betyg när det gäller helhetsbedömningen av oss som hyresvärd jämfört med samma period förra året.



Att våra kunder är nöjda med sitt hem eller sin lokal och närmiljö är viktigt för oss. För att ta reda på hur våra bostadshyresgästers och studentboendes kundupplevelser ser ut använder vi oss av verktyget LiveSteps. Enkäten skickas ut löpande under året vilket innebär att hyresgästerna får svara på frågor vid olika tillfällen. Kundupplevelsen följs sedan över tid och återspeglar de åtgärder som vi gjort i ett område. För lokalhyresgästerna använder vi AktivBo som skickas ut en gång per år.

Det finns flera delar i årets betyg som vi är extra stolta över. Vi ligger i topp 5 i branschen när det gäller Bästa utveckling för upplevd trygghet, vilket betyder att vi har gjort en stor förbättring jämfört med föregående år.

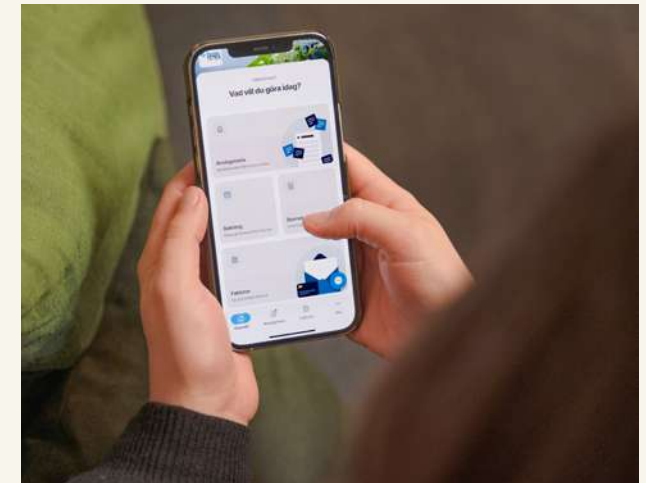
BOSTADSHYRESGÄSTER - ÖKAT RESULTAT FÖR TRYGGHET OCH INFORMATION

Vi har under året fortsatt förbättra vår hyresgästnära information och hur vi skickar ut den till hyresgästerna. Bland annat har vi jobbat med funktioner i vår boendeapp för att möta hyresgästernas efterfrågan på att sköta sina boendeärenden digitalt. Arbetet har resulterat i en ökning på båda frågorna: "Hur bra är hyresvärderna på att informera?" +1,5 % och "Hur enkelt är det att få tag i information?" + 2,7 %. Även på frågan "Hyresvärderna är lyhörd/visar intresse" ser vi en ökning på +3,1 % från föregående år. Kundnöjdheten totalt för bostadshyresgäster landade i år på 73 vilket innebär en ökning på 1 enhet jämfört med förra året. Resultatet för studenter blev 69.



73 %

helhetsbedömning hyresvärd



Fortsatt fokus på hyresgästnära information

Kundnöjdheten avseende hur bra hyresvärderna är på att informera har fortsatt öka och vi ligger över branschsnittet i Livesteps. Under 2025 har vi fortsatt att förbättra hyresgästenkätens information och hur den skickas ut. I vår boendeapp har vi tagit fram fler digitala lösningar för att möta hyresgästernas efterfrågan på att kunna sköta boendeärenden digitalt. Arbetet har resulterat i en ökning av digitala utskick via e-post, sms och boendeappen. Som en bonus innebär detta också färre utskrifter, minskat antal lappar i trapphusen och en effektivisering av arbetet för våra medarbetare i fastigheterna.

Bli mer tillgängliga

Under året som gått har vi genom organisationsförbättringar och tydliga rollfördelningar jobbat för att vara mer tillgängliga och att höja betyget i bemötandet mot hyresgästerna. Trots ett högt betyg går trenden inte uppåt och här har vi utvecklingspotential att jobba med under 2026.



LOKALHYRESGÄSTER - DET PERSONLIGA MÖTET GER RESULTAT

Vi mäter även kundnöjdheten hos våra lokalhyresgäster. För tredje året i rad gjorde vi kundenkäten via AktivBo vilket nu ger oss möjlighet att jämföra resultatet med tidigare år – och även jämföra oss med andra fastighetsbolag, både allmännyttiga och privata. Under året har vi gjort stora förbättringar som visar på en kraftigt ökad kundnöjdhet. NKI för 2025 ligger på 65, att jämföra med tidigare år som låg på 62.

Hela 56 % av lokalhyresgästerna svarade på enkäten, vilket är en nästan dubbelt så hög svarsfrekvens (cirka 30 %) som vanligtvis betraktas som ett mycket bra deltagande i kundenkäter. Årets resultat visar en glädjande ökning när det gäller lokalhyresgästernas upplevelse av vår service. Serviceindex är baserat på flera olika frågeområden, till exempel ”Ta kunden på allvar”, ”Rent snyggt & tryggt” och ”Hjälp när det behövs som mest” och landade i år på 78,3 % (+4,4 %). Produktindex mäter kundens upplevelse av lokalen samt allmänna utrymmen och utemiljö och inkluderar underhåll, utrustning och trivsel i lokalen. Årets resultat är 72,7 % (+4,5 %).

Sedan förra årets mätning har vi satsat extra mycket på det personliga mötet och att kontinuerligt kommunicera om pågående arbeten och projekt i fastigheten. Våra stora stambytesprojekt och platsutvecklingsprojekt har också inneburit högre närvaro av Huges medarbetare vilket bidragit till att



stärka våra kundrelationer. Mätningen visar att kundnöjdheten vid kontakt med Huga ligger på 96 % för hela företaget.

Ett av de områden som genererat en betydande ökning i årets mätning är ”Allmänna utrymmen och utemiljö”. En bidragande faktor till det höga betyget för utemiljö är med stor sannolikhet att vi under 2025 anställt egna medarbetare för att ta hand om utemiljön istället för att lägga ut det på entreprenad. Även den nya rollen floor manager, med uppgift att fokusera på ”kundens väg” det vill säga helt, rent och snyggt, har troligtvis haft positiv inverkan på det fina resultatet.

Kundnöjdhet Lokaler

78,3 %

Serviceindex 2025 (+4,4 %)



+7,4 %

Rent snyggt & tryggt

+3,1 %

Ta kunden på allvar

+9,5 %

Hjälp när det behövs som mest

72,7 %

Produktindex 2025 (+4,5 %)



+8,5 %

Allmänna utrymmen och utemiljö

+10,9 %

Underhåll

+7,7 %

Utrustning

+6,2 %

Trivsel i lokalen

2025: Ett lyft för våra centrum

2025 har varit ett händelserikt år för våra centrum. För att möta framtidens krav på moderna och attraktiva platser har vi under föregående år planerat två stora platsutvecklingsprojekt som nu är i full gång. Efter ett antal intensiva månader kan vi konstatera att utvecklingen hittills har varit mycket gynnsam för våra lokalhyresgäster.



Just nu arbetar vi med en omfattande modernisering av Skogås centrum.

I samband med projekten har flera lokalhyresgäster fått möjlighet att byta lokal, anpassa butiksytan och hjälp att uppdatera sina koncept. Vi har också åtgärdat vissa över-etableringar av verksamheter samt etablerat nya efterfrågade kedjor, vilket tillsammans med upprustningen har resulterat i ökad omsättning för våra lokalhyresgäster.

FYSISK MILJÖ PÅVERKAR TRYGGHET

Vår styrka som fastighetsbolag är att vi äger både bostäder, garage och centrumanläggningar. På så sätt får vi rådgivet över platser – en viktig förutsättning för att kunna genomföra lyckade platsutvecklingsprojekt. För att skapa trivsel på en plats krävs att vi som hyresvärd tar ett större grepp. Människor rör sig inte bara i sin trappuppgång utan promenerar också över torget, parkerar i garaget och handlar i centrum.

Den fysiska miljön har stor betydelse för trygghetskänslan. Det är inte byggnaderna i sig som är avgörande för platsens attraktivitet utan människorna som befolkar och ger liv åt platsen. Även verksamheter som skapar flöde tack vare ett brett utbud av varor, tjänster och upplevelser bidrar till trivsamma miljöer där besökare vill stanna lite längre än att bara utföra sitt ärende. En modern, attraktiv plats med rätt mix av

verksamheter skapar trivsel och ger intryck av att platsen är omhändertagen. En plats där folk vill stanna skapar trygghet.

Som kommersiell fastighetsägare behöver vi hålla oss uppdaterade på vad som skapar flöde just nu. Förr besökte kunder ett centrum eftersom det var en förutsättning för att kunna handla och uträtta olika ärenden. Detta gäller inte längre då både shopping och bankärenden enkelt kan göras på nätet. Idag behöver våra centrum vara så tilltalande och attraktiva att människor vill besöka platsen, inte för att de måste. Under året har därför två stora platsutvecklingsprojekt startat i Skogås centrum och Flemingsberg centrum.

Under året har vi sett en tillströmning av besökare och ett ökat intresse från nya aktörer som vill etablera sig i våra centrum, vilket är ett kvitto på att inte bara Huges tror på och vill investera i platserna, det gör även marknaden.

PLATSUTVECKLING SKOGÅS CENTRUM

Att skapa en modern handelsplats i en äldre centrumbyggnad som under åren genomgått ett antal på- och tillbyggnader är ett omfattande arbete som måste få ta lite tid. Målbilden är en attraktiv, levande och trivsamt mötesplats för besökare som erbjuder ett varierat utbud av butiker, restauranger och verksamheter. Platsutvecklingsprojektet omfattar både åtgärder

som byte av tak, stammar, elledning och brandlarm, men även ytskiktsförbättringar och förnyelse av inomhus- och utomhusmiljöer. Som en del i skapandet av enhetliga och harmoniska miljöer har vi också tagit fram ett skyltprogram för butiker och verksamheter.

Runt Skogås centrum finns många ytor som får en omfattande uppfräschning i senare etapper av platsutvecklingsprojektet. Under kommande år asfalteras kundparkeringen om, körriktningen förändras och efter önskemål från både lokalhyresgäster och besökare snedställs parkeringsrutorna för att underlätta parkering. Belysningen ska också ses över och vi kommer att plantera nya buskar och träd samt placera ut nya bänkar kring centrumbyggnaden. Även ny markbeläggning och installation av belysta cykelställ finns med i projektet.

Första etappen avklarad

Första veckan i september nådde platsutvecklingsprojektet en viktig milstolpe i form av flera synliga och efterlängtade förändringar. Åtta butiker och restauranger flyttade då in i nyrenoverade lokaler med uppdaterade koncept. Klippoteket har fått ny placering precis vid huvudentrén, vilket gör salongen mer tillgänglig för både nya och återkommande kunder. På övre plan öppnade Kundens trafikskola, Skogås grill & pizzeria samt Skogås sushi & wok i fräscha och moderna lokaler. Utanför de båda restaurangerna finns nu också en trivsamt utservning där gästerna kan blicka ut över centrumet medan de umgås över en måltid.

På övre plan har en helt ny lekyta för barn byggts upp samt nya gästtoaletter med skötrum vilket underlättar för barnfamiljer som besöker centrumet. Här öppnade också en ny pakethubb för Instabox och Budbee. Utvändigt har Venus nails och Dragonen fått nya placeringar med entréer och nya stora fönsterpartier ut mot parkeringen, ett lyft för både verksamheterna och gatulivet. I januari 2026 öppnar butikskedjan Normal i Skogås centrum. Normal's lokal är en sammanslagning av flera tomställda lokaler där byggarbete har pågått under större delen av hösten 2025.





Coworking i egen regi

NÄR COWORKING-TRENDEN flyttar ut från innerstan öppnas nya möjligheter för både lokala företagare och fastighetsägare som äger stadsdelscentrum. Efterfrågan på arbetsplatser och mötesplatser för företagare i Huddinge har under en längre tid varit stor. För att möta detta behov, och som fint komplement till övrigt utbud i Skogås centrum, valde Huga att öppna vår första coworking i egen regi. I oktober 2025 invigdes co/working Skogås centrum som en del i det stora platsutvecklingsprojektet.

Co/working Skogås centrum är mer än bara kontorsplatser. Vår ambition är att främja lokalt näringsliv genom att skapa en inspirerande mötesplats där företagare, frilansare och distansarbetare kan arbeta, nätverka och växa tillsammans. Mitt i hjärtat av ett välbesökt centrum.

Genom att driva coworking i egen regi får vi möjlighet att

skräddarsy både miljö och erbjudande efter vad företagare i Huddinge faktiskt behöver, samtidigt som vi skapar trygghet och aktivitet i Skogås centrum under dagtid. Vi ser co/working Skogås centrum som en naturlig förlängning av vår roll: att inte bara erbjuda byggnader, utan också att bidra till miljöer där människor vill vara, arbeta och mötas. På det här sättet kan vi garantera kvalitet, långsiktighet och en tydlig koppling till det lokala.

På co/working Skogås centrum finns även plats för kulturen. I stället för att köpa in konst till coworkingen samarbetar vi med lokala konstnärer, fotografer, konstelever samt Kulturskolor i upptagningsområdet för att låta dem ställa ut kvartalsvis i coworkingen. Huga står för vernissage och all konst är till salu.

Huddinge Centrum

Under sommaren flyttade Huddinge Vårdcentral, Huddinge Barnvårdscentral, BUP Huddinge och Martina BUMM Huddinge in i nyrenoverade lokaler på Patron Pehrs väg. Flytten var en del av evakueringsplanen för att ge plats åt Huddinges nya kommunhus och huvudbibliotek som nu byggs på Paradisbacken. Denna centrering av vårdverksamheter skapar ett nytt vårdkluster precis intill Huddinge Centrum och kommunikationsnavet med både bussar och pendeltåg.

I Huddinge Centrum pågår nu ett större flyttpussel. Flera av butikerna önskar större eller mindre lokal, i vissa fall ett annat läge, i andra fall en mer ändamålsenlig lokal vilket kan åstadkommas genom ett byte. Att butiker byter lokal efter förändrade behov är något som vi prioriterar, då det innebär att lokalen får nyrenoverade ytskikt samt kedjornas nya uppdaterade koncept. En dylik uppgradering gör en väldigt stor skillnad för besökarens kundupplevelse och för platsens attraktivitet. Vi ser också ett ökat intresse av att etablera sig i Huddinge Centrum och vi kommer även i detta flyttpussel att kunna erbjuda lokaler för nya butikskedjor.



Platsutveckling Flemingsberg centrum

Flemingsberg står inför en spännande utveckling. I september 2025 påbörjades arbetet med att modernisera och förnya Flemingsberg centrum som under 2026 faktiskt firar 50-årsjubileum. Även här är målbilden att forma ett levande och attraktivt centrum som knyter samman boende, studenter, forskare och besökare. Renoveringen beräknas ta cirka två år och lagom till jubileet får centrumet en helt ny, uppgraderad kostym.

Sammanfattningsvis renoveras köpstråket som löper genom centrumet och får nya ytskikt på tak, väggar och golv. För att skapa ett harmoniskt helhetsintryck i centrumet som byggts om ett antal gånger tidigare har vi valt att använda lugna kulörer och

naturmaterial. Även belysningen ses över för att samspela med den nya innemiljön. En självklar del under moderniseringen är att samtliga åtgärder och materialval ska vara så lättförvaltade som möjligt.

I samband med platsutvecklingsprojektet sker också viss omdisponering av ytor för att öppna upp för nya verksamheter och komplettera befintligt utbud med nya aktörer. Som en del av detta invigde DOZ apotek i november 2025 sin nyrenoverade lokal med uppdaterat koncept mitt i köpstråket. Deras tidigare lokal blir ny hemvist för livsmedelsbutiken Plusen som under en tid önskat större lokal för sin verksamhet.

Förbättringar i våra fastigheter



Nytt hållbart växtprogram

I början av året grävde vi upp många planteringar och rabatter som fungerade som tillhåll för skadedjur. Istället har vi satt nya växter enligt ett nytt växtprogram som innefattar olika typer av mindre tätvuxna perenner och buskar. Perenner är växter som kommer igen år efter år och skapar goda förutsättningar för pollinatörer och andra insekter. Genom att använda oss av sådana växter som kommer igen är vi också klimatsmarta genom att vi minskar konsumtion och onödiga transporter.

Utöver planteringarna ser vi regelbundet över platser att skapa ängsmark på för att även här skapa hem åt insekter och pollinatörer som bidrar till biologisk mångfald.

Digitala trapphustavlor

Digital uppdatering. För att lätt kunna ge uppdaterade kontaktuppgifter och relevant information har vi under året installerat digitala trapphustavlor i flera av våra hus, ett arbete som fortsätter även nästa år.

Belysning för trygghet

Ljusare utemiljö för trygghet. På flera gårdar har vi under året installerat ny belysning för att skapa en trygg och trivsamt känsla. Bland annat har flera gårdar fått nya pollare, 90 cm höga stolpar med belysning, som ska göra utemiljön ljusare för våra boende. Vi har arbetat med att renovera befintlig belysning på murar, fasader och gårdar. Många hus har också fått ny fasadbelysning för att lysa upp mörka vägar.

Under vintern lägger trädgårdsgruppen stort fokus på trygghetsbeskäring. Det innebär att grenar och buskar som skymmer sikt eller belysning beskärs för att skapa en trygg och inbjudande miljö i våra områden.



Nytt säkert passersystem

Vi fortsätter resan mot att modernisera passersystemet för att komma in i våra hus - ett projekt som sträcker sig till 2027 och omfattar alla fastigheter. Hyresgästerna får nya passerbrickor, ny porttelefon med utökad snabbuppringningsfunktion, nya kortläsare till entré, allmänna utrymmen och parkering samt ny bokningstavla vid tvättstugan. Moderniseringen av systemet höjer också säkerheten i husen och ger ökad trygghet för hyresgästerna.



Trivsamma trapphus

Under året har vi gett extra kärlek till våra trapphus. Många har fått ny färg på väggar och tak och portar har renoverats eller bytts ut där det har behövts. Vi har även målat om loftgångsdörrar och monterat nya handtag och lagat trappor som är välanvända. I många trapphus byter vi till led-belysning, som ger bättre ljus och lägre energiförbrukning. Ett helt och rent trapphus gör mycket för känslan att komma hem, och vi vill att våra hyresgäster ska trivas där de bor.

Uppfräschat miljörum

Miljöhuset på Spelvägen 24 har fått ett efterlängtat lyft - där det nya golvet blev det allra sista att fixas. Golvet är slitstarkt och gjort av ett så kallat epoximaterial. Därmed är miljöhuset färdigrenoverat - det inbyggda fågelkvittret hoppas vi upplevs som en bonus.



Rena fasader

Rena hus ger ett tryggare intryck. På flera hus har vi gjort rent fasaden med hjälp av olika tekniker, bland annat med drönare. Vi vill att våra hyresgäster ska komma hem till rena hus, och när vi tar hand om våra hus håller de sig också fina i många år framöver.



Renoverade hissar

Trygga felfria hissar. Många av hissarna i våra områden har använts flitigt och länge. Vi har under året bytt ut många av de gamla hissarna mot nya som ska hålla i många år till. De nya hissarna ska fungera felfritt, vara tystare, säkrare och mer energieffektiva, vilket är bra både för våra hyresgäster och för miljön.

För att underlätta för dem som har svårt att gå i trappor har vi vid flera hissbyten erbjudit bärhjälp och placerat ut vilstolar på varje våning i trapphuset.

Gårdar att samlas på

En plats att samlas på. Vi ser ständigt över våra gårdar för att skapa platser mellan husen för våra hyresgäster att samlas på. Under året har vår egen hantverksgrupp byggt flera pergolor. Vi har ställt i ordning grillplatser och bord och stolar har tillkommit. På Diagnosvägen 1, 3 och 5 har till exempel en ny paviljong byggts för att skapa en självklar mötesplats för de boende när vådret tillåter.

Även grönområdena har fått tillskott av bland annat ätbara bär och växtlighet som bidrar till en trivsamt känsla. Fler bokningsbara odlingslådor har också fått ta plats i utemiljön – där hyresgästerna kan odla på egen hand.



Trygg parkering

Trygg plats för parkering. Vissa av våra garage har behövt lite extra omvårdnad och har renoverats under året. Vi har bland annat målat om väggar, tvättat fasader och installerat trygghetskameror. Vi har också breddat parkeringsplatser för att underlätta smidig parkering. Ny belysning har kommit på plats där det funnits behov. Allt för att det ska kännas tryggt där våra hyresgäster rör sig.



Rena, upprustade tvättstugor

Vi ser kontinuerligt över våra tvättstugor för att allt ska vara i sin ordning. När vi märker att något blivit lite för gammalt renoverar vi eller byter ut. Under året har flera av våra tvättstugor fått nya moderna tvättmaskiner, som är mer energieffektiva och driftsäkra. Vi har även grovstädat många av våra tvättstugor under året efter önskemål från hyresgästerna.

Behagligt inomhusklimat

Inomhusklimatet är viktigt för att trivas i hemmet. I 410 lägenheter runt om centrala Huddinge har vi därför installerat temperaturmätare i hallen hos våra hyresgäster. Mätarna ger oss möjlighet till en samlad överblick över temperaturen inomhus. Utifrån resultatet kan vi sedan korrigera där det behövs för att skapa ett behagligt inomhusklimat.



Postboxar i entrén

På många adresser runt om våra områden har vi monterat upp nya postboxar i entrén. Det gör det både säkrare för hyresgästerna och smidigare för brevbäraren.

Vi håller vakanserna nere

Vårt mål är att kunna erbjuda trygga, attraktiva bostäder för alla våra hyresgäster. Ett viktigt mått på hur väl vi lyckas är vakansgraden. Året har präglats av framgångsrika insatser för att minska vakanser, effektivare samverkan och strategiska renoveringar som stärker attraktiviteten i vårt bestånd.



Bostadsvakanserna under 2025 var lägre än föregående år. Däremot har antalet vakanta parkeringsplatser ökat. Denna utveckling kan kopplas till höjda avgifter samt tillfälliga utflyttningar i samband med pågående upprustningsprojekt.

Den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Huges bestånd är cirka 10 år. I likhet med övriga Stockholm ser vi en tydlig trend: bostäder med hög standard och attraktivt läge är fortsatt lätta att hyra ut, även vid något högre hyresnivåer. Denna trend är märkbar också inom Huges utbud.

Under 2025 har vi sett över våra processer, policys och rutiner kring uthyrningen. Översynen landade i ett förslag på uppdaterad uthyrningspolicy och förändrade arbetssätt. Genom regelbundna möten mellan förvaltare, uthyrare och fastighetsvärdar har vi kunnat följa upp vakanser och planera åtgärder mer effektivt. Dessutom har kontinuerlig dialog med ombyggnadssamordnare bidragit till kortare ledtider mellan projekt och förvaltning, vilket har möjliggjort snabbare uthyrning av lägenheter. Det arbetssättet har gett gott resultat i Flemingsberg

där samtliga studentbostäder är uthyrda (ej nyproduktionen), och alla lägenheter som kan hyras ut är belagda. Detta visar att insatserna har haft stor effekt på uthyrningsgraden.

Samtidigt har omfattande renoveringar i Skogås medfört att vissa hus behövt stå tomma inför och under arbetet, vilket tillfälligt ökat vakansgraden. Erfarenheten visar dock att helrenoverade lägenheter snabbt hittar nya eller återflyttande hyresgäster efter färdigställandet.

Även i Vårby har renoveringar och stambyten påverkat vakansgraden, men utöver dessa projekt är den fortsatt mycket låg. Under renoveringarna har vi höjt standarden i tomställda lägenheter, vilket gör dem extra attraktiva efter färdigställandet. Trots något högre hyror har dessa lägenheter visat sig vara lätta att hyra ut.

NYPRODUKTION

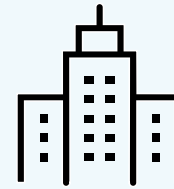
I Studenten 1, på Medicinvägen/Hälsovägen i Flemingsberg, har vi släppt 53 vanliga lägenheter och 81 studentlägenheter med inflyttning strax innan årsskiftet 2025/2026.

Av dessa är 37 % respektive 7 % uthyrda vid inflyttningsdagen. Intresset har varit fortsatt svalt via internkön och bostadsförmedlingen trots flera riktade digitala marknadsföringsinsatser. Vi fortsätter att utveckla strategier för att nå rätt målgrupper för lägenheterna och ser över möjligheter till att utöka erbjudandet kring studentbostäderna.

Samtidigt i Trångsund har arbetet med uthyrningen av nyproduktionen Bonden 7, på Trångsundsvägen, startat. De första 55 lägenheterna publicerades på bostadsförmedlingen i slutet av november och intresset visade sig vara positivt.

UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER

Vi har sett ökade vakanser på parkeringsplatser, främst i garage med stora renoveringsbehov. Samtidigt är våra nyrenoverade garage i Skogås fullbelagda – trots högre månads-kostnad. I vissa områden påverkar hyreshöjningar efterfrågan, men vi arbetar aktivt för att möta dessa utmaningar och upplever inte att det är ett problem idag.



800

lägenheter har förmedlats under 2025, vilket är en minskning med 9 % från 2024.

21

nyproducerade vanliga hyresrätter hyrdes ut under 2025.

2 år

drygt var kötiden för nyproducerade lägenheter.



51 %

av Huges förmedlade lägenheter 2025 var en studentbostad.

408

studentlägenheter har förmedlats under 2025, vilket är en ökning med 16 % från 2024.



10 år

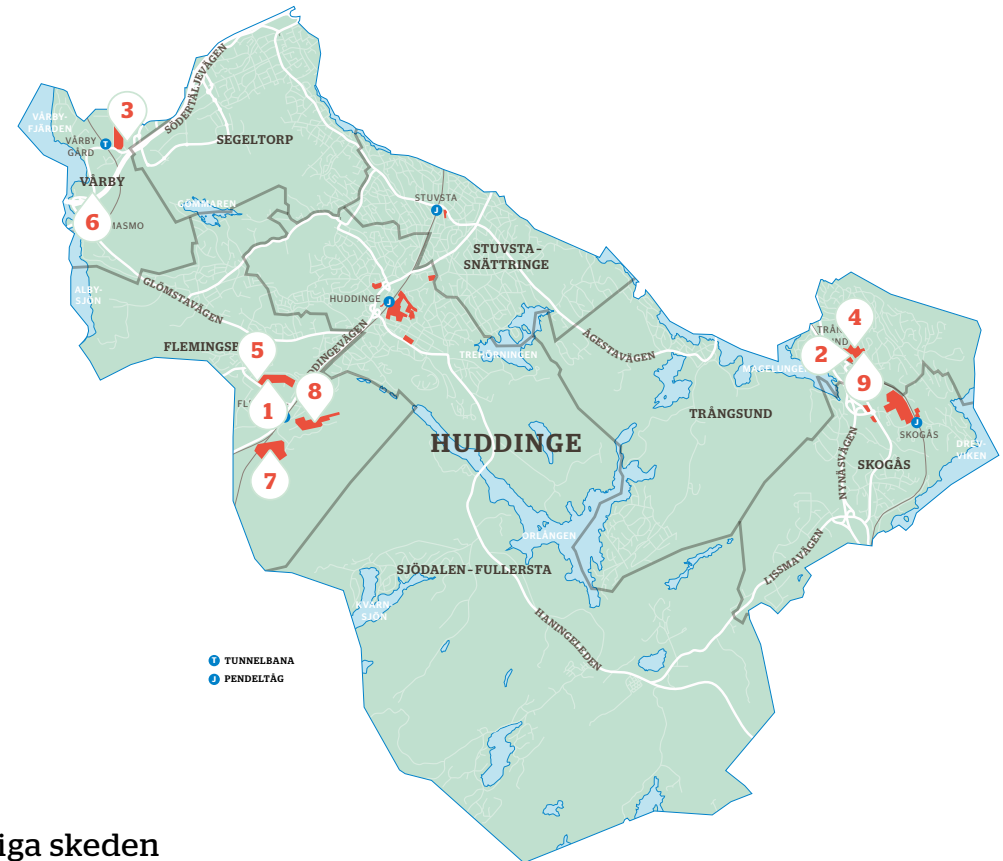
är den genomsnittliga kötiden för en lägenhet hos Huga. En kötid på över tio år har legat stadigt senaste fem åren. Totalt inom Stockholms län är den sex år. (2025)

3 år

är den genomsnittliga kötiden för en studentlägenhet hos Huga. För de nyproducerade studentbostäderna var dock genomsnittet drygt ett år.

Vi rustar upp och bygger nytt

Huge strävar efter att vara en pålitlig samhällsbyggare. För att vara en del av det attraktiva Huddinge i framtiden pågår ett trettiotal projekt som omfattar både nybyggnation och renovering av befintliga bostäder och lokaler.



Pågående nyproduktioner

- 1. Studenten 1, Hälsövägen, Flemingsberg**
Nybyggnation av 210 lägenheter, fem butikslokaler och en förskola. Inflyttningsklara 2025-2026.
- 2. Bonden 7, Trångsundsvägen, Trångsund**
Nybyggnation av 125 lägenheter. Inflyttningsklara 2026.

Planerade nyproduktioner

- 3. Ängsgården 1, Lammholmsbacken, Vårby**
Nyproduktion av bostäder. Arbetet med detaljplan pågår. Preliminär byggstart 2026.

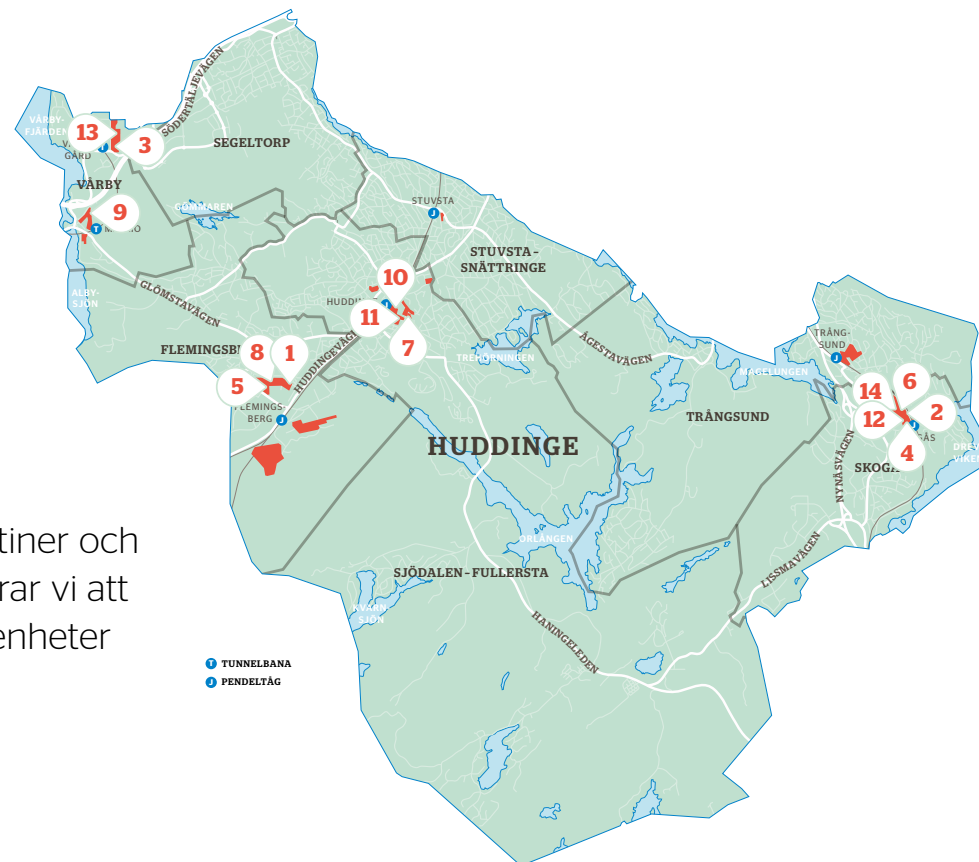
Nyproduktioner i tidiga skeden

- 4. Kungen 9, Hammartorpsvägen 1, Hammartorpsvägen 19-21 och Norströms väg 12, Trångsund**
Nyproduktion av 100 bostäder och centrumlokaler. Byggrätt finns.
- 5. Medicinaren 21, Hälsövägen, Flemingsberg**
Nyproduktion av 70 studentlägenheter. Arbetet med detaljplan pågår.
- 6. Drakskeppet 1, Solhagavägen 1, Vårby**
Nyproduktion av bostäder. Arbetet med detaljplan pågår.
- 7. Björnkulla**
Planprogram - Huges driver tillsammans med Huddinge kommun ett planprogram för 1300 nya bostäder samt förskolor och skola, park med mera.
- 8. Visättra**
Planprogram - Huges arbetar med att utveckla och förtäta inom bostadsområdet Visättra, vilket omfattar centrumbildning med bostäder, två förskolor och uppskattningsvis 350 bostäder.
- 9. Prinsessan 1/ Nytorp 2:5, Tjäderstigen, Trångsund**
Nyproduktion av bostäder. Arbetet med detaljplan pågår.

Pågående renoveringar

- 1. Terapivägen 4 A-H, 6 A-D, 8 A-D, Vårdaren 2-4, Flemingsberg**
Renovering av 397 lägenheter. Beräknas klart 2027.
- 2. Fäbodvägen 2-26, Kammaren 2, Skogås**
Renovering av 85 lägenheter. Beräknas klart 2026.
- 3. Mogårdsvägen 3-19, Ängsgården 8 Vårby**
Renovering av 190 lägenheter. Byggstart 2025.
- 4. Skogås centrum**
Renovering och förnyelse av centrumanläggningen. Byggstart 2025.
- 5. Flemingsberg centrum**
Renovering och förnyelse av centrumanläggningen.
- 6. Stintavägen 1-7, Pelaren 5-8, Skogås**
Renovering av 198 lägenheter och 4 lokaler. Byggstart 2025.
- 7. Sjödalsbacken 7A-C, Mörten 1, låghus, Centrala Huddinge**
Renovering av 35 lägenheter. Byggstart 2025.
- 8. Terapivägen 4-8 och Diagnosvägen 1-17 och 4, Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10 och Medicinaren 13, Flemingsberg**
Byte av värmestråk, undercentraler och värmesystem för 1200 lägenheter. Beräknas klart 2026.

Tack vare goda rutiner och bra samarbete klarar vi att renovera 500 lägenheter per år.



Avslutade renoveringar

- 9. Botkyrkavägen 1-11, Skeppet 1, 3, 4 och Ormen långa 3, 2, 1, Vårby**
Energieffektiverande fasadrenovering, nya fönster, balkonger och installation av solceller.
- 10. Sjödalsstorget 3 A-B, Kommunalvägen 14-16, Forellen 11, hus E, Centrala Huddinge**
Renovering av 112 lägenheter och 5 lokaler.
- 11. Sjödalsbacken 1, 9 & Sjödalsvägen 11, Siken 3, Mörten 1 & Forellen 3, Centrala Huddinge**
Renovering av 124 lägenheter.
- 12. Kullstigen 16, Taket 3, Skogås**
Renovering av 53 lägenheter.
- 13. Bäckgårdsvägen 34-40, Ängsgården 1, Vårby**
Renovering av 99 lägenheter.
- 14. Studievägen 43, Loggian 1, Skogås**
Renovering av 25 lägenheter.



På Solhagavägen i Vårby planerar vi för ny ventilation och solceller på taket.



Planerade renoveringar

1. **Mogårdsvägen 21-39, Ängsgården 7, Vårby**
Renovering av 196 lägenheter. Byggstart 2026.
2. **Diagnosvägen 1 A-F, 3 A-E, 5 A-E, Kirurgen 4, 9, 10, Flemingsberg**
Renovering av 257 lägenheter. Byggstart 2026.
3. **Diagnosvägen 7 A-D, 9 A-E, 11 A-E, Kirurgen 3, 7, 8, Flemingsberg**
Renovering av 224 lägenheter. Byggstart 2028.
4. **Diagnosvägen 13 A-E, 15 A-E, 17 A-D, Kirurgen 2, 5, 6, Flemingsberg**
Renovering av 227 lägenheter. Byggstart 2029.
5. **Diagnosvägen 4 A-G, Medicinaren 13, Flemingsberg**
Renovering av 113 lägenheter. Byggstart 2030.
6. **Forellvägen 10-14, Forellen 11, hus D, Centrala Huddinge**
Renovering av 28 lägenheter. Byggstart 2026.
7. **Solhagavägen 6-36, Ormen länge 5, 6, 7, 8, Vårby**
Byte av ventilation för 423 lägenheter, förtättningsarbete på tak och installation av solceller på tak. Byggstart 2026.

Renoveringar som lyfter boendet

Under 2025 renoverade vi på Hüge 507 lägenheter, vilket ligger i linje med vårt mål. Vi ser att det goda resultatet har ett tydligt samband med vår väl fungerande projektorganisation och goda relationer till hyresgäster och entreprenörer.

EN STOR DEL av våra bostäder är byggda på 50-, 60- och 70-talen och är i behov av renovering. För att uppgradera bostäderna till moderna hem behöver vi bland annat byta stammar för vatten, avlopp och el. Samtidigt renoverar vi alla badrum till modern standard med kaklade väggar, klinkergolv och nytt badrumsporslin. För att uppnå dagens krav på elsäkerhet ingår även ny elcentral med jordfelsbrytare och nya eluttag. De flesta av hyresgästerna flyttar till tillfälligt boende för att komma undan byggstöket, medan vissa får bo kvar under renoveringen. Hyran efter renoveringen förhandlas med Hyresgästföreningen. Många av hyresgästerna väljer även nytt kök i samband med renovering – och får då ett lite större tillägg på hyran. Inför och under varje renovering arbetar vi strukturerat med kommunikation och dialog. Vi håller informationsmöten och träffar hyresgästerna personligen inför renoveringsstart, tar fram informationsmaterial och skickar ut regelbundna nyhetsbrev för att hålla alla uppdaterade. Ofta ordnar vi en visningslägenhet där hyresgästerna kan få en känsla för hur deras lägenhet kommer se ut efter renovering. Vi bjuder också in till event där hyresgästerna under trevliga och lättsamma former får träffa oss på Hüge tillsammans med entreprenören som arbetar med renoveringen. På så sätt bygger vi förtroendefulla relationer till våra hyresgäster, vilket underlättar vårt arbete med renoveringarna.



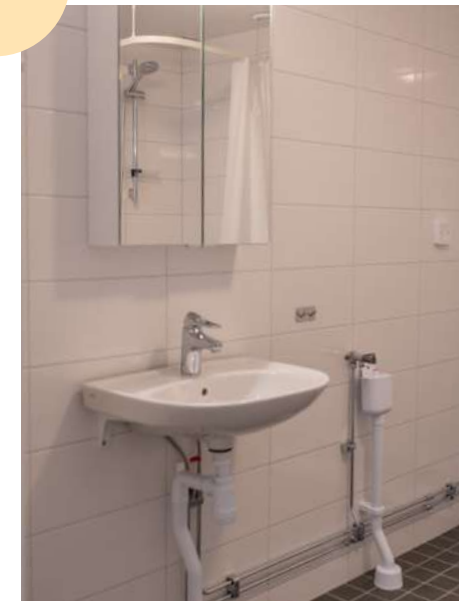


Före



Efter

Bilder före och efter stambyte och renovering på Terapivägen 4-8 i Flemingsberg. I samband med renoveringen har hyresgästerna även haft möjlighet att välja till nytt kök.



Huges nyproduktioner skapar framtidens Huddinge

Under 2025 har Huge fortsatt att utveckla och planera för framtidens nya bostäder. Genom långsiktiga investeringar och strategiska samarbeten skapar vi attraktiva och hållbara områden för människor i olika livsskedet.

Fastighetsutveckling är en långsiktig process som kräver noggrann planering och balans mellan ekonomi, samhällsnytta och hållbarhet. Huges fastighetsutvecklingsplan 2026-2030 ligger till grund för hur vi bygger och förvaltar våra bostäder. Vi strävar efter ett bestånd med blandade åldrar på fastigheterna, vilket ger stabilitet ur ett förvaltningsperspektiv. Trots ökade byggkostnader, och i förlängningen ökade hyror, är det viktigt att hålla en kontinuerlig produktion för att möta framtidens behov. Varje projekt är en del av ett större pussel där vi skapar möjligheter för kommande generationer och bidrar till ett hållbart samhälle.

När vi planerar var och hur vi ska utveckla våra fastigheter tar vi också hänsyn till våra kommersiella centrum. Vi vill stärka centrumen genom att skapa ett starkt kundunderlag med boende i nära anslutning. På så sätt skapar vi levande stadsdelar med god service och sociala mötesplatser.



Interiör från vår visningslägenhet i nyproduktionen Bonden 7 i Trångsund.



Vår nyproduktion Studenten 1 i Flemingsberg har tagit form under 2025.

UTHYRNING OCH INFLYTTNING PÅBÖRJAD I NYPRODUKTIONERNA

Nyproduktionsprojektet Bonden 7 startar uthyrningen av lägenheterna under slutet av året och blir ett viktigt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i centrala Trångsund. Genom att bygga i olika delar av kommunen skapar vi en jämn fördelning av bostäder och stärker våra områden.

Under året har nyproduktionen rullat på enligt planerat och projektet Studenten 1, på Medicinvägen/Hälsövägen i centrala Flemingsberg, har börjat hyras ut. Här erbjuder vi både moderna studentbostäder, som bidrar till att möta behovet av små och prisvärda studentlägenheter, och vanliga hyresrätter i olika storlekar.

FRÅN LAMELLHUS TILL STADSDEL - STORA SATSNINGAR I TRÅNGSUND

I slutet av november gav kommunstyrelsen klartecken för att starta detaljplanearbetet för två lamellhus på Tjäderstigen i Trångsund. Husen planeras på delar av fastigheterna Prinsessan 1 och Nytorp 2:5 och omfattar totalt 46 nya bostäder i fyra till fem våningar. Området är ett prioriterat utvecklingsområde i kommunens översiktsplan. Visionen är att erbjuda bostäder för en mångfald av människor – unga, äldre och familjer.

Under året har vi också arbetat med detaljplanen för Kungen 9 i Trångsund. Huddinge kommun arbetar med en ny detaljplan för Norströms väg, där vår fastighet ingår. Med den nya detaljplanen prövas möjligheten att bygga cirka 330 bostäder, förskola, bibliotek och service i anslutning till Trångsund centrum. Samråd för arbetet genomfördes i början av 2025 och arbetet fortsätter under 2026, med ett planerat antagande under tredje kvartalet 2026.



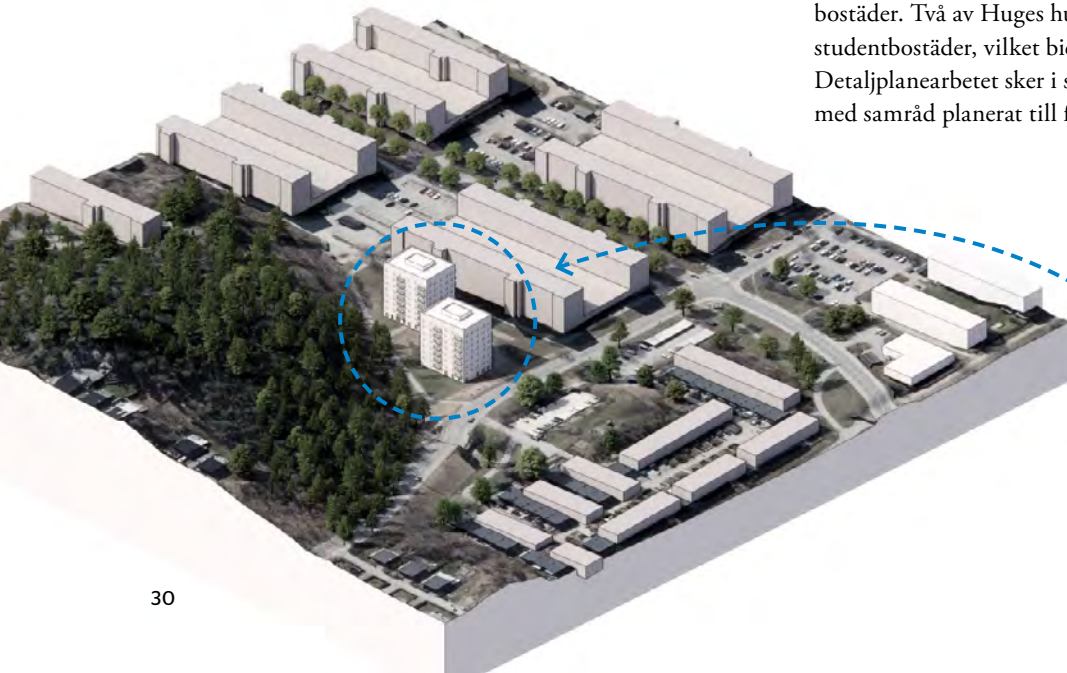
DRAKSKEPPET I VÅRBY HAGA - SAMARBETE FÖR VARIATION

I Vårby Haga har vi arbetat med projektet Drakskeppet, där vi sålt 47,1 % av fastigheten till Titania. På fastigheten planeras sammanlagt tio bostadshus, där Hüge och Titania står för hälften var. Titania har för avsikt att påbörja byggnationen så snart detaljplanen vinner laga kraft, medan Hüge planerar att bygga i ett senare skede. Huges planer omfattar över 200 hyresbostäder, varav flera kommer att vara mindre bostäder. Två av Huges hus blir ungdomshus och ett annat studentbostäder, vilket bidrar till en varierad bostadsmix. Detaljplanearbetet sker i samarbete mellan Hüge och Titania, med samråd planerat till första kvartalet 2026.



FLEMINGSBERG - EN NY STADSDEL VÄXER FRAM

Flemingsberg fortsätter att utvecklas som en allt starkare innovativ och kreativ mittpunkt för hela södra Stockholm. I våra områden i Björnkulla och Visättra är planprogrammen klara och kommunen påbörjar nu detaljplaneringen.



ÄNGSGÅRDEN 1 - KOSTNADSEFFEKTIVA KOMBOHUS

Arbetet med Ängsgården 1, två Kombohus om totalt cirka 86 lägenheter i blandade storlekar, går framåt. Anledningen till att vi bygger Kombohus är att Sveriges Allmännyttas ramavtal kring dessa typer av hus, vilket gör det billigare för oss att bygga. Detaljplanen för Ängsgården 1 var ute på samråd från mars till april 2025, men redan i november 2024 bjöd vi in våra hyresgäster in till dialog om projektet. Planerat första spadtag är hösten 2026.

Nya digitala tjänster stärker service och tillgänglighet

Genom nya digitala lösningar som chatbot, digital posthantering och digitala medgivanden möter vi hyresgästernas efterfrågan på smidigare service. Samtidigt effektiviserar vi processer och minskar pappershanteringen.

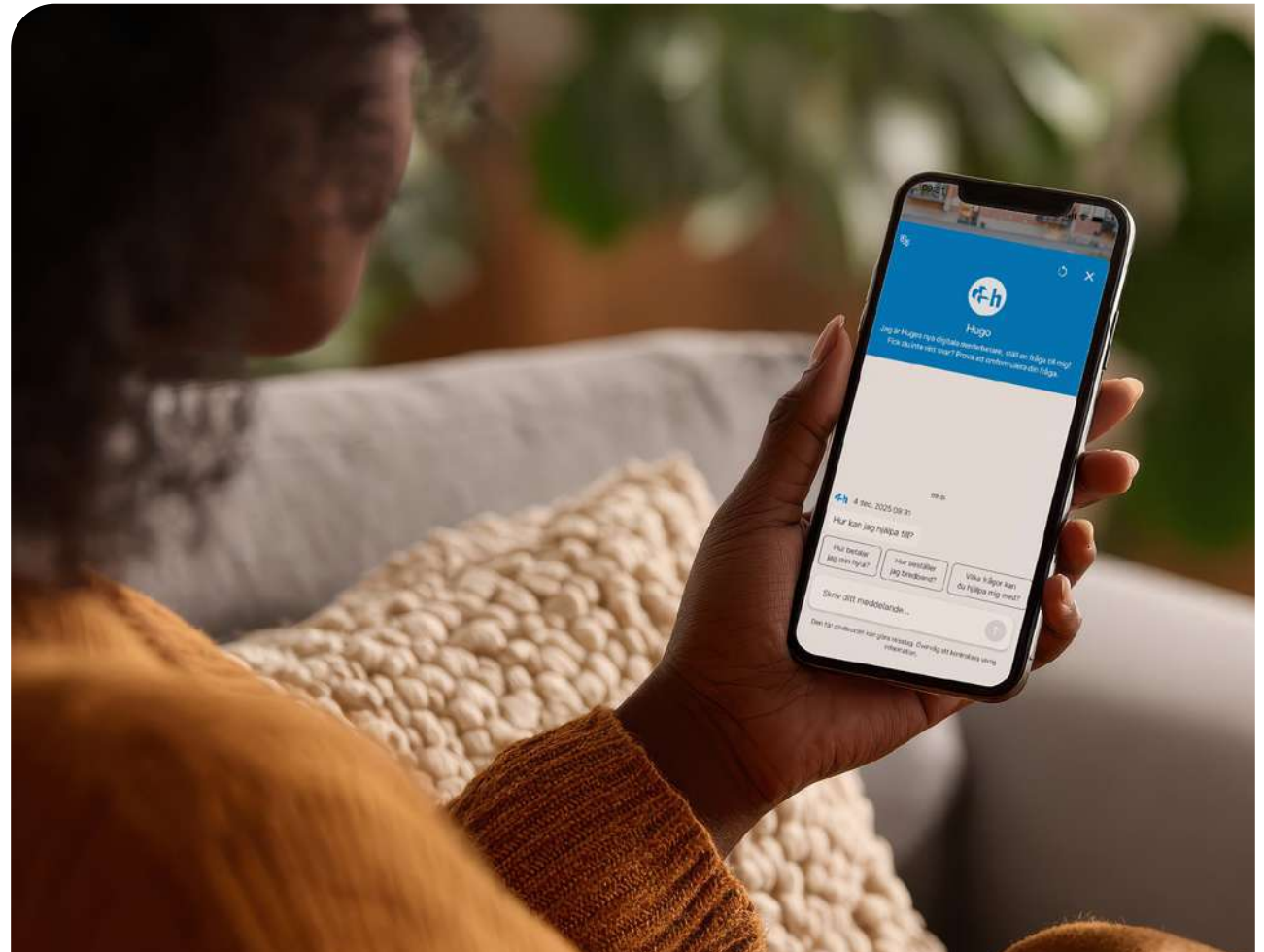
Chatboten Hugo lanserades

I november fick 800 hyresgäster möjlighet att ställa kundfrågor via vår nya chatbot Hugo.

Under året har vi samlat in matnyttig och strukturerad information i boendeappen. Allt för att vår nya chatbot Hugo ska kunna svara på kundfrågor på bästa sätt.

Målet med Hugo är att minska antalet inkommande samtal, förbättra servicen och möta efterfrågan från hyresgästerna på att kunna sköta sina ärenden digitalt. Vi vill även minska de generella ärenden som kommer in till oss och förbättra vårt NKI-resultat kopplat till kundservice.

Under november lät vi cirka 800 hyresgäster i Flemingsberg att testa Hugo. Tanken är att alla hyresgäster ska få tillgång till chatboten under 2026.



Posten digitaliserades

Som en del i vårt mål att digitalisera verksamheten kom turen under 2025 till posthanteringen. Från och med 9 december tar Huge emot posten digitalt.

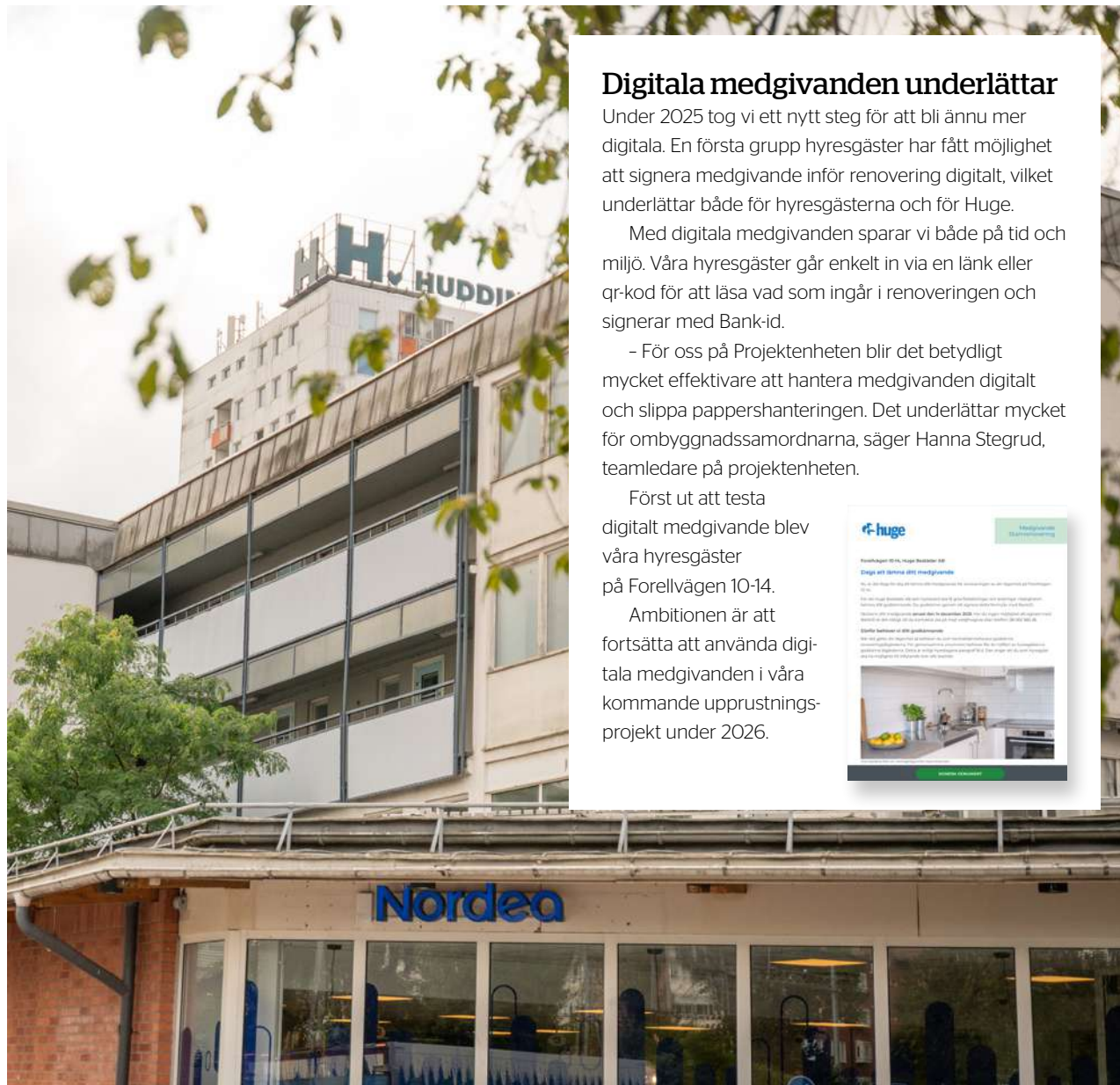
– Digital posthantering har många fördelar, bland annat förenklas hanteringen av allmänna handlingar och det blir enklare för Huge att leva upp till lagkrav, förklarar Cathrine Waldenvik, digitaliseringsutvecklare/IT-projektledare på Huge.

Säkerheten ökade också i och med den digitala övergången. Känsliga dokument kommer att krypteras från obehörig åtkomst, vilket säkerställer att informationen förblir privat och säker.

– Digital posthantering möjliggör spårning av dokumentets livscykel och loggning av all kommunikation för ökad transparens och ansvar, förklarar Cathrine.



Digital posthantering möjliggör spårning av dokumentets livscykel och loggning av all kommunikation för ökad transparens och ansvar.



Digitala medgivanden underlättar

Under 2025 tog vi ett nytt steg för att bli ännu mer digitala. En första grupp hyresgäster har fått möjlighet att signera medgivande inför renovering digitalt, vilket underlättar både för hyresgästerna och för Huga.

Med digitala medgivanden sparar vi både på tid och miljö. Våra hyresgäster går enkelt in via en länk eller qr-kod för att läsa vad som ingår i renoveringen och signerar med Bank-id.

– För oss på Projektgruppen blir det betydligt mycket effektivare att hantera medgivanden digitalt och slippa pappershanteringen. Det underlättar mycket för ombyggnadssamordnarna, säger Hanna Stegrud, teamledare på projektgruppen.

Först ut att testa digitalt medgivande blev våra hyresgäster på Forellvägen 10-14.

Ambitionen är att fortsätta att använda digitala medgivanden i våra kommande upprustningsprojekt under 2026.





FAKTA SKYDDSRUM

- Huge investerar cirka 30 miljoner kronor för att rusta upp alla sina 127 skyddsrum till full funktion.
- Under 2025 rustades ytterligare 45 skyddsrum upp. Totalt är nu 106 av 127 klara.
- Huge har en egen hubb för återbruk av utrustning från skyddsrum. Under 2025 återbrukades material för 250 000 kronor.
- Myndighet för civilt försvar (MCF) har tillsynsansvar. Under året har MCF gjort cirka 10 tillsyner Huges skyddsrum med godkända resultat.

Fortsatta insatser för stärkt beredskap

Runt om i Sverige finns cirka 65 000 skyddsrum, många av dem är i behov av upprustning. På Huge fortsätter vi arbetet med att säkerställa att våra 127 skyddsrum är funktionella och redo vid behov. Samtidigt stärker vi kunskapen om beredskap hos både medarbetare och allmänhet.

Som fastighetsägare har Huge det lagstadgade ansvaret för att underhålla och utrusta skyddsrummen. Vi tar vårt ansvar som fastighetsägare på största allvar. Därför investerar vi cirka 30 miljoner kronor för att inventera och rusta upp bolagets samtliga 127 skyddsrum under åren 2023 till 2026. Totalt har vi rustat upp 106 av skyddsrummen, varav 45 under 2025. Huge har även ansvar för att skyddsrummen vid förhöjd beredskap ska kunna tas i bruk inom 48 timmar. Det innebär att rummen ska tömmas på föremål från förråd och cykelrum och ställas i ordning med toaletter, vattenkär, ventilation och annan nödvändig utrustning.

En manual med text och bild har tagits fram och finns tillgänglig i varje skyddsrum för att underlätta iordningställandet.





Ökat fokus på beredskap och kunskap

Under den nationella beredskapsveckan (vecka 39) deltog Hüge återigen genom att öppna upp två fullt utrustade skyddsrum – ett i Flemingsberg och ett i Skogås. Nytt för i år var att visningar hölls på kvällstid för att ge fler hyresgäster möjlighet att delta.

Årets tema var "Du är en del av Sveriges totalförsvar". I Flemingsberg deltog Michael Malm från Försvarsmakten som berättade om omvärldsläget och hur vi som samhälle kan bidra vid höjd beredskap. Besökarna fick också möjlighet att prata med Huges sakkunnige inom skyddsrum, Jörgen Frändén, samt ta del av utrustning som används i skyddsrum.

– En stor del av beredskapsveckan handlar om att öka medvetenheten och kunskapen hos allmänheten om beredskapsfrågorna, exempelvis skyddsrum. Därför är det extra roligt att lokaltidningen Mitt i Huddinge uppmärksammade evenemangen i både reportage och på omslag, vilket bidrog till att öka intresset för Huges arbete med beredskap, säger Anders Sundqvist, kommunikationschef på Hüge.

Arbetet med att iordningställa skyddsrum och sprida budskapet om skyddsrum och hemberedskap fortsatte under året. Bland annat fick vi i november besök av HSB och branschkollegor som ingår i Allmännyttans säkerhetsnätverk vid skyddsrummet i Skogås.



Krisberedskap och planering

Under 2025 har vi fortsatt arbetet med att utveckla och testa våra beredskapsplaner för olika typer av händelser som kan påverka både människor och fastigheter. Planerna omfattar till exempel väderrelaterade risker som snöfall, översvämningar och värmeböljor, störningar i el, vatten och IT, desinformation samt social oro.

Vi har övat på att hantera dessa scenarier med stöd av våra beredskapsplaner, med deltagare från berörda funktioner och Huges kommunikatörer. Övningarna syftar till att vidareutveckla planerna samt att stärka både den praktiska och mentala beredskapen, samtidigt som de breddar kunskap och medvetenhet om beredskap inom hela Hüge.

Festligheter som skapar trygghet och gemenskap

Under 2025 har vi anordnat en rad evenemang i våra centrum och områden, med aktiviteter för både barn och vuxna. Syftet är att skapa levande mötesplatser, öka tryggheten och stärka gemenskapen. Dessutom bidrar eventen till att stödja handeln och göra våra lokala centrum mer attraktiva.

I avsnittet "Relations-
skapande, gemenskap
och trivsel" på sidan
76 kan du läsa om fler
arrangemang vi genom-
förde under året.



Flyttkarusellen i Skogås centrum

Under 2025 nådde platsutvecklingsprojektet i Skogås centrum en viktig milstolpe. Nyrenoverade lokaler invigdes och flera butiker och restauranger flyttade in med uppdaterade koncept. Övre plan fick moderna restaurangytor med uteserveringar, ny lektya för barn och en pakethubb, medan entréplan stärktes med nya placeringar för verksamheter som Dragonen och Venus nails.

I början av september firade vi Flyttkarusellen, en vecka med aktiviteter, överraskningar och erbjudanden.



Gårdsfester

Under 2025 har vi anordnat många uppskattade gårdsfester för våra hyresgäster. Tillställningarna har firat allt från starten av nya renoveringsprojekt till uppnådda delmål. Samtidigt har hyresgästerna fått möjlighet att träffa oss på Huga, ställa frågor och dela sina synpunkter. Med god mat från food trucks, korvgrillning, underhållning och medverkan från lokala föreningar har fokus varit på att främja gemenskap och sprida glädje i våra bostadsområden. Vi ser fram emot att fortsätta skapa mötesplatser där trivsel och delaktighet står i centrum.



Valborgsfirande i Sjödalsparken

Efter flera års paus anordnade vi ett efterlängtat valborgsfirande i Sjödalsparken - tillsammans med Huddinge hockey och Huddinge kommun. Evenemanget bjöd på majbrasa, musik, sång, vartal och minivoli för barnen. Det kom fler besökare än vad någon av oss arrangörer hade kunnat förutspå, vilket såklart är positivt, men som också resulterade i långa köer. Detta tar vi med oss till nästa år, så att vi kan ha fler försäljare i parken. Trots köer har vi nästan bara fått positiv respons på eventet och det är bestämt att Huddinge Centrum är med och genomför firandet även nästa år.



Oktoberfest i Huddinge Centrum

Under 2025 introducerade vi ett nytt och uppskattat koncept i Huddinge Centrum - Oktoberfest på Sjödalsorget. I ett stort festtält bjöds besökare på bayersk mat, dryck och livemusik, med underhållning av Tyrolerbandet och gästen Edward Blom.

Evenemanget arrangerades i samarbete med hyresgästen Folkes, som serverade klassiska oktober-



festrätter såsom tyska korvar, tyrolergulasch, knödel och bretzel. Hela familjen välkomnades till en festlig helg som skapade gemenskap och liv i centrumet.

- Det var spännande att testa ett nytt koncept och se besökarna njuta av bayerska smaker och musik, säger Sandra Stenberg, centrumledare på Huge.



Nationaldagsfirande

Nationaldagsfirandet på Sjödalsorget fortsätter att vara en uppskattad tradition. Under dagen fylldes torget av allsång, aktiviteter och festlig stämning i Huddinge Centrum. Barnen kunde bland annat prova på ansiktsmålning och jonglering, vilket blev populära inslag. Årets program bjöd även på dans från Move Company samt uppträdanden av Minou och Cazzi Opeia, och den gemensamma nationalsången blev en stämmningsfull avslutning på en minnesvärd nationaldag.



Huddingedagen

Under våren deltog Huge i den traditionsenliga Huddingedagen i Sjödalsparken. Vårt fokus låg på att visa upp nyproduktion, centrumförnyelser och att fira Huges 70 år som omtänksam samhällsbyggare. Barnen bjöds in till en aktivitet där de fick rita sina drömhäus, medan vuxna kunde delta i en "Hitta skylten"-promenad i Huddinge Centrum. Dagen blev välbesökt och gav oss möjlighet att möta många hyresgäster, prata om framtidens Huddinge och dela minnen från Huges 70 år.



Höstlovsaktiviteter

Under höstlovet anordnade vi aktiviteter för barn och ungdomar i Huddinge. I Huddinge Centrum erbjöds höstlovshäng med muralmålning, DJ-skola, filmvisning, pingis och brädspel. I Skogås centrum bjöd vi på läskig ansiktsmålning under Halloween. Alla aktiviteter var gratis och öppna för alla, med syftet att skapa roliga och inkluderande mötesplatser i våra centrum.



Jokkmokksdagarna

Huddinge Centrum förvandlades i oktober till Jokkmokks marknad i miniatyr. Besökare fick uppleva samiska delikatesser som renkött, Jokkmokkskorv och nygräddade gahkku, tillsammans med same-slöjd, smycken och textilier. Nytt för året var barnens



slöjdvärkstad och workshop i bandvävning, liksom en inspirerande jolkworkshop. Kombinationen av mat, hantverk och kultur gjorde Jokkmokksdagarna till ett uppskattat inslag för både stora och små.



Påsk i våra centrum

Under 2025 breddade vi påskaktiviteterna i Huddinge, Skogås och Flemingsberg centrum för både barn och vuxna. Barnen kunde pyssla och träffa påskkärringen Greta, medan vuxna deltog i äggjakt med presentkort och utlottning av delikatesskorgar. Evenemanget skapade gemenskap och engagemang samtidigt som handeln i butikerna fick en skjuts.

Ekonomi & finans

Vi är inne i ett intensivt skede med omfattande förnyelser och stora investeringar för att möta underhållsbehovet och säkra en långsiktig lönsamhet. Med en stabil finansiell ställning och extern finansiering som grund fortsätter vi både att renovera i högt tempo och att bygga nytt.



Lägg därtill nyproduktioner av cirka 350 lägenheter under åren 2024–2026 och flera centrumförnyelser. Totalt skapar investeringarna över tid långsiktigt marknadsmässiga och uthålliga driftnetton i hela fastighetsbeståndet.

I ett kortare perspektiv belastar de omfattande investeringarna våra synliga resultat och ställning. I Huges stora och långsiktiga åtagande ingår ambitiösa mål för såväl renoveringar som nyproduktioner. Totalt handlar det om cirka 5 200 upprustade lägenheter och en målsättning om att nyproducera uppemot ett tusental nya hyresrätter under en tioårsperiod. Därtill arbetar vi med att utveckla detaljplaner och ytterligare byggrätter runt om i kommunen, för eget bruk eller för försäljning till andra fastighetsbolag.

För att klara de ambitiösa målen och leverera enligt ägardirektivet behöver vi en långsiktig lönsamhet, med branschmässigt driftnetto och en marknadsmässig avkastning.

För att klara de ambitiösa målen och leverera enligt ägardirektivet behöver vi en långsiktig lönsamhet, med branschmässigt driftnetto och en marknadsmässig avkastning.

Därför behöver arbetet med att underhålla och investera i bolagets fastigheter fortsätta för att säkra vår framtida lönsamhet, finansiella styrka och en god värdeutveckling av fastigheterna.

STARK ORGANISATION SOM LEVERERAR

Vi har över tid byggt en stark organisation för att uthålligt kunna leverera en professionell förvaltning i kombination med stora investeringar i omfattande projekt. Steg för steg har bolaget även utvecklat verksamhetsstödet inom bland annat projektstyrning, upphandling, ekonomisk uppföljning, kompetensförsörjning och kommunikation. Det underbygger ett effektivt och kundnära arbete i vardagen, vilket i sin tur underlättar projektens genomförande.

INVESTERINGAR GER ÖKADE KAPITALKOSTNADER

Vår verksamhet har under senare år, som samhället i stort, påverkats av förändrade ekonomiska förutsättningar med tydligt märkbara kostnadsökningar och en högre räntenivå. Samlat minskar detta på kort sikt bolagets resultat samtidigt som lönsamma investeringar i fastigheterna ökar Huges resultatet på lång sikt.

Under 2025 var det framför allt ökade kostnader för drift, taxebundna kostnader, planerat underhåll av äldre fastigheter och finansiering som belastade vårt redovisade resultat. Sammantaget redovisar bolaget som planerat ett något lägre resultat. Efter finansiella poster uppgår resultatet till 11 miljoner kronor för 2025, med en överskottsgrad i nivå med föregående år.

Under de kommande åren kommer vi öka fokuset på att effektivisera bolagets processer, arbetssätt, prioriteringar och kostnader, vilket kommer att förstärka bolagets driftnetto.

I november 2025 ingick vi ett avtal med Hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2026. Avtalet innebär en höjning av bostadshyrorna med 3,45 % från och med 1 januari 2026. Hyresavtalen för lokaler är bundna till KPI. För 2026 kommer lokalhyrorna att höjas med 0,92 procent.

POSITIV UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDEN

Under 2025 har ränteläget och avkastningskraven stabiliserats på en i övrigt försiktig fastighetsmarknad. Inkluderat årets investeringar på drygt 1,2 miljarder har det samlade marknadsvärdet för våra fastigheter ökat med cirka 1,4 miljarder, vilket ger fortsatt betydande och ökade övervärden.

Huges mål är att över tid ha en justerad soliditet på minst 50 procent. Under år av stora investeringar får soliditeten understiga 50 procent. Bolagets justerade soliditet i årsboks slutet för 2025 uppgår till 49 procent. Tillsammans med betydande övervärden och låg belåningsgrad ger det bolaget en stabil finansiell ställning samt en stadig grund för kommande investeringar och finansieringsbehov.

Under året har vi renoverat 507 lägenheter samtidigt som vi gått in i slutfasen av två stora nyproduktioner. Bedömningen är fortsatt att en betydande del av framtida investeringar kommer att behöva finansieras med lån. Som planerat kommer framtida finansieringsbehov att minska samtidigt som finansieringskostnaderna ökar under de närmaste fem åren.

JUSTERAD SOLIDITET

49 %

OMSÄTTNING

1 076

MILJONER KRONOR

RESULTAT EFTER FINANSNETTO

11

MILJONER KRONOR

		2025	2024	2023
Omsättning	mnkr	1 076	1 023	984
Resultat efter finansiella poster	mnkr	11	39	51
Fastighetslån	mnkr	5 900	4 800	3 900
Investeringar under året	mnkr	1 232	1 162	762
Driftnetto	mnkr	464	450	454
Överskottsgrad	%	43	44	46
Justerad soliditet	%	49	52	55
Direktavkastning fastigheter	%	6	6	7
Avkastning på totalt kapital	%	2	3	3
Avkastning på eget kapital	%	1	2	3

Nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Huges organisation

Huges ambition är att ha en effektiv och omtänksam organisation med stort fokus på hyresgäster, fastigheter och samhällsnytta. Flera av Huges funktioner är decentraliserade och finns i förvaltningens områdesorganisationer.

FÖRVALTNINGEN AV HUGES fastigheter är indelad i två distrikt: Skogås/Trångsund och Vårby samt Centrala Huddinge och Flemingsberg/Visättra.

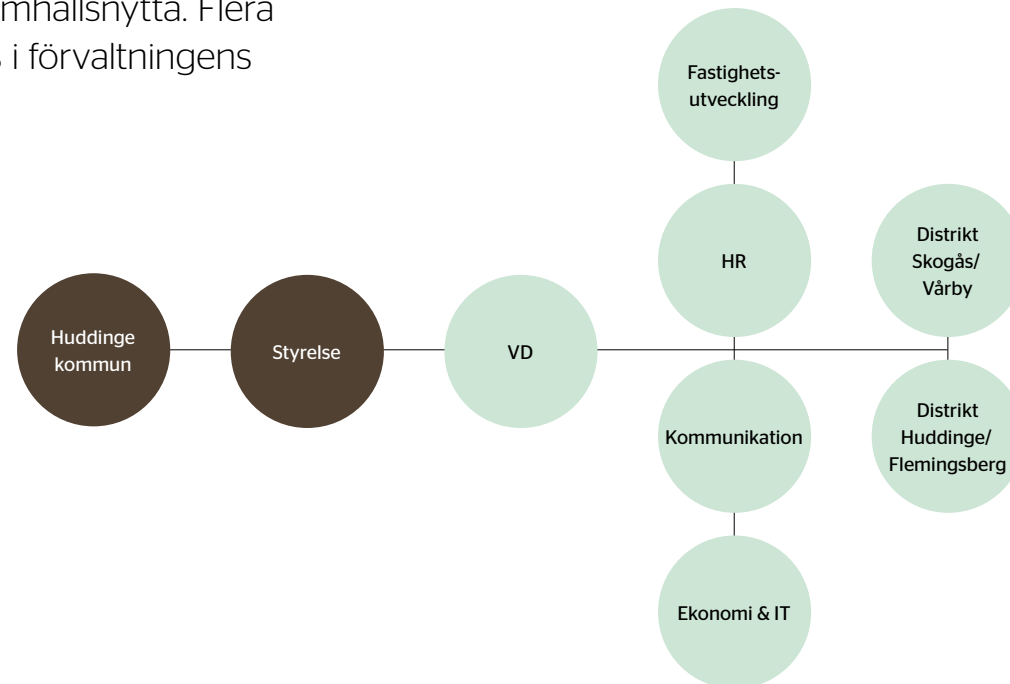
På distrikten finns alla roller inom förvaltning och skötsel. Exempelvis fastighetsförvaltare, drifttekniker, förvaltare, trädgårdsspecialister och fastighetsvärdar. Även Huges hantverksgrupp har sin dagliga utgångspunkt från distriktens områdeskontor.

Bland de decentraliserade funktionerna finns ansvaret för uthyrning, kundservice, felanmälan och områdesutveckling. Funktionerna för olovlig andrahandsuthyrning, boendekonsulent samt kommersiella lokaler finns på kontoret för Centrala Huddinge och Flemingsberg/Visättra.

Inom Fastighetsutveckling finns organisationen för byggprojekt i tidiga skeden, nyproduktion, upprustningar av bostäder och centrumförnyelser. Här finns även enheten Teknisk utveckling med tekniska specialister av olika slag samt Huges hållbarhetsstrateg.

SOM STÖD FINNS FYRA STABSENHETER.

- HR har det övergripande ansvaret för personalfrågorna och säkerställer bland annat bolagets kompetensförsörjning, ledar- och medarbetarutveckling, arbetsmiljö samt lönebildning.



- Kommunikation ansvarar för att stödja och vägleda hela verksamheten med såväl strategisk som operativ kommunikation – internt och externt. Enheten äger ansvaret för Huges varumärkesplattform.
- Ekonomi har ansvaret för controlling, redovisning, analys och uppföljning, upphandling samt hyresadministration.
- IT & digitalisering är en egen stab inom Ekonomi. Enheten har en stödjande, vägledande och utvecklande roll inom digitalisering, AI, IT-säkerhet, systemdrift, systemförvaltning, GDPR-frågor och arkiv. Man ansvarar även för den centrala IT-driften.



Företagsledning

Huges vd är Karin Strömberg Ekström. Vice vd är Greger Nilsson. Ledningsgruppen består av vd, två förvaltningschefer, chef för Fastighetsutveckling, ekonomichef, HR-chef och kommunikationschef.

Ledningen styr över bolagets verksamhet genom den årliga affärsplanen som innehåller övergripande mål, mål för året och stödande aktiviteter. Bolagets chefer arbetar tillsammans fram årliga mål, aktiviteter och ansvar. Arbetet följs upp kvartalsvis med sammanfattande rapporter från alla delar av bolaget.

Företagsledning (2025-12-31)

Karin Strömberg Ekström, Vd
Anders Daniels, Chef fastighetsutveckling
Frida Jonsén, HR-chef
Anders Sundqvist, Kommunikationschef
Ola Salemyr, Ekonomichef
Tommy Ålund, Förvaltningschef Vårby och Skogås/Trångsund
Rosa Vitreza Luiga, Förvaltningschef Flemingsberg/Visättra och Centrala Huddinge

Styrelse

Huge Bostäders styrelse utses av fullmäktige i Huddinge kommun och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av 13 ledamöter och sex suppleanter. Under 2025 har styrelsen haft nio ordinarie möten, och en ordinarie bolagsstämma. Till styrelsen rapporterar vd kontinuerligt om verksamhet och ekonomi.

Kommunen följer upp Huges arbete löpande, bland annat genom så kallade ägardialoger och ägarmöten, specificerade i ägardirektiven till bolaget.

* Till och med 31 mars 2025 var Martin Nigals (SD) ledamot i styrelsen, men ersattes från april av Felix Byström (SD). Under samma period var även Rolf Johansson (KD) suppleant tills han ersattes av Simon Westberg (KD).

Styrelsen (From 2026-01-01)

1. **Ann-Marie Högberg** (S)
2. **Britt Björneke** (V)
3. **Gunilla Helmersson** (M)
4. **Emil Buskas** (S)
5. **Leif Nysmed** (S)
6. **Victor Sund** (C)
7. **Carina Sundström** (MP)
8. **Lars Björkman** (HP)
9. **Kennet Bergh** (M)
10. **Anna Bredin** (M)
11. **Patrik Rahm** (M)
12. **Emil Holmlund** (DP)
13. **Felix Byström** (SD)*

Styrelsesuppleanter

Tomas Henriksson (S)
Carina Paulsson Ellert (S)
Kjell Bertilsson (S)
Tora Rosengren (V)
Petra Nilsson (L)
Simon Westberg (KD)*

Hållbarhetsrapport

EU beslutade 2025 att skjuta upp de nya omfattande kraven på hållbarhetsrapportering (CSRD) för bolag i vår storlek. Vi är säkra på att hållbarhetsrapportering är en viktig del i utvecklingen av vårt hållbarhetsarbete. Och därför beslutade Huga att hållbarhetsrapportera enligt VSME (Voluntary Standard for non-listed small and medium-sized enterprises) för att säkerställa en strukturerad och transparent redovisning av vårt hållbarhetsarbete. Samtidigt har vi tillämpat den dubbla väsentlighetsanalysen, i linje med EU:s CSRD-principer, för att identifiera och prioritera de frågor som är mest betydelsefulla både ur ett påverkansperspektiv och ur ett finansiellt perspektiv. Detta innebär att vi inte bara beaktar hur vår verksamhet påverkar människor och miljö, utan också hur hållbarhetsfrågor kan påverka vår långsiktiga lönsamhet och riskhantering.

Med VSME får vi bra draghjälp i vårt fortsatta hållbarhetsarbete inom hela bolaget. Standarden ger oss en struktur för att driva hållbarhetsarbetet framåt och se till att det är jämförbart, spårbart och relevant över tid.

Huga rapporterar enligt grundmodul och utökad modul.



Så styrs hållbarhetsarbetet på Huge

Som kommunalt fastighetsbolag ska vi agera föredömligt och arbeta för en långsiktig hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete bygger på engagemang och delaktighet och är en naturlig del av vår verksamhet. Med affärsplanen finns tydliga mål för att nå visionen – att skapa livskraft i Huddinge.



Affärsplan tydliggör hållbarhetsmålen

Utifrån våra ägardirektiv och verksamhetens behov tar vi fram Huges affärsplan. I den finns långsiktiga och kortsiktiga mål för miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Dessa hjälper oss att nå vår vision – att skapa livskraft i Huddinge. De kortsiktiga målen säkerställer att vi når våra långsiktiga uppsatta hållbarhetsmål. I affärsplanearbetet identifierar vi

också ett antal aktiviteter som ska hjälpa oss att nå våra mål. Detta följer vi upp kvartalsvis. Utveckling och uppföljning av hållbarhetsarbetet är en naturlig del av bolagets strategiska arbete. Huges hållbarhetsstrateg gör uppföljningar och driver hållbarhetsarbetet framåt tillsammans med ledning och medarbetare.

Värdekedja och väsentliga hållbarhetsfrågor

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor visar var Hüge har störst påverkan och var risker och möjligheter finns. Genom att analysera hela värdekedjan, från leverantörer till hyresgäster och lokalsamhälle, tar vi ansvar för människor, miljö och vår långsiktiga affär.

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Dubbel väsentlighetsanalys används för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som Hüge påverkar och påverkas av. Dubbel väsentlighet består av två dimensioner, påverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet. En hållbarhetsfråga är väsentlig, det vill säga av betydelse, om den överskrider tröskelvärdet för antingen påverkansväsentlighet, finansiell väsentlighet eller båda. Påverkansväsentlighet utgår från ett inifrån-ut-perspektiv och tar hänsyn till företagets påverkan på hållbarhetsfrågor, till exempel bidrag till klimatförändringarna. Finansiell väsentlighet refererar till ett utifrån-in-perspektiv och beaktar externa aspekters inverkan på företaget och dess ekonomiska resultat, till exempel kostnader för anpassning till klimatförändringen. Styrelsen beslutar om de väsentliga frågorna.



Värdekedja

En förenklad illustration av vår värdekedja ser du på nästa sida.

Värdekedja

Vår värdekedja beskriver de aktiviteter och processer som skapar och levererar värde i förvaltning, utveckling och användning av fastigheter. Vi behöver därför förstå vår påverkan på miljö eller människor längs hela vår värdekedja. Det innebär att vi behöver granska hela värdekedjan, inklusive leverantörer och kunder, för att identifiera risker och möjligheter till förbättring. Begrepp som uppströms och nedströms används för att förstå vår påverkan. Ett exempel på ett nyckelområde uppströms för oss på Hüge är resursintensiv användning av byggmaterial. Att framställa betong, stål och trä genererar betydande koldioxidutsläpp. Vår påverkan uppströms finns också i leverantörskedjan där arbetsvillkor är relevant. Nedströms hittar vi våra hyresgäster och vår påverkan på lokalsamhället. Frågor som trygghet och relationsförvaltning är relevanta.



VÄSENTLIG FRÅGA

HÅLLBARHETSPÅVERKAN

VÄRDEKEDJAN

RISKER / MÖJLIGHETER

Klimatpåverkan	Huges verksamhet ger upphov till klimatutsläpp, en stor del av utsläppen kan kopplas till inköp av bygg- och förvaltningsmaterial.	Hela värdekedjan.	Regelverksrisker, varumärkesrisker, marknadsrisker (lokalhyresgäster). Ökade driftkostnader och förlorade fastighetsvärden på grund av extremväder.
Anpassning till klimatförändringar	Ett systematiskt och proaktivt klimatanpassningsarbete minskar risken för skador, minskar klimatpåverkan och kan genom naturbaserade lösningar stärka den biologiska mångfalden.	I Huges verksamhet.	Extremväder kan orsaka akuta skador på fastigheter och ökade kostnader. Långsiktiga klimatförändringar, såsom stigande temperaturer och förändrade nederbördsmonster, kan leda till minskade fastighetsvärden samt högre kostnader för råvaror och material.
Energianvändning	Huges fastigheter är till stor del från 1950-70-talen, vilket innebär hög energianvändning. Tre solcellsanläggningar finns.	Uppströms.	Huges verksamhet är starkt beroende av energi, med ökat kylbehov framöver. Ökade energikostnader. Solceller bidrar till fossilfri elproduktion.
Vattenanvändning	Huges fastigheter ligger inte i områden med hög vattenstress men vatten en ändlig resurs som ska hanteras sparsamt och effektivt.	I Huges verksamhet.	Ökade vattenpriser och avgifter för avloppsvatten kan öka driftkostnaderna. Vattenrestriktioner kan påverka fastighetsdrift, särskilt vid bevattning.
Biologisk mångfald	Stora bostadsgårdar med stora äldre träd är en möjlighet att påverka den biologiska mångfalden positivt. Hårdgjorda ytor påverkar t.ex. spridningssamband negativt.	I Huges verksamhet.	Exploatering av nya fastigheter kan begränsas. Negativ påverkan på naturens resiliens och Huges förmåga att hantera extremväder. Ökade kostnader i och med ett ökat behov av att bekämpa invasiva arter.
Cirkulär ekonomi	Resursinflöden av nytt bygg- och förvaltningsmaterial. Vår verksamhet genererar stora mängder avfall huvudsakligen från våra byggprojekt och hyresgäster.	Hela värdekedjan.	Lagefterlevnadsrisker, ökade kostnader till följd av osäker resurstillgång och höga kostnader för avfallshantering. Att välja material med lång livslängd och att arbeta med återbruk skapar betydande möjligheter men kan innebära högre initiala investeringskostnader.
Hållbar leverantörskedja - miljö	Tydliga miljökrav styr värdekedjan mot lägre miljöpåverkan. Upphandlingar ett av Huges viktigaste verktyg för att driva hållbar utveckling.	Uppströms.	Brister i avtalsuppföljning kan leda till ökade kostnader och utebliven effekt av ställda hållbarhetskrav.



VÄSENTLIG FRÅGA

HÅLLBARHETSPÅVERKAN

VÄRDEKEDJAN

RISKER / MÖJLIGHETER

<p>Medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa och säkerhet</p>	<p>Huge ska säkerställa goda arbetsvillkor, hög kompetens och en trygg, inkluderande och säker arbetsmiljö.</p>	<p>Uppströms och i den egna verksamheten.</p>	<p>Genom att investera i medarbetarnas hälsa, utveckling och trivsel stärker bolaget sin långsiktiga förmåga att leverera värde, samtidigt som risker kopplade till arbetsmiljö, kompetensförsörjning och attraktionskraft minskar.</p>
<p>Trygga och trivsamma miljöer</p>	<p>Vi kan bidra positivt till våra hyresgästers och besökarens trygghet och trivsel, hälsa och säkerhet genom såväl fysiska åtgärder som sociala insatser och samverkan.</p>	<p>I Huges verksamhet och nedströms.</p>	<p>Social utsatthet och otrygghet i våra områden innebär risker i form av både direkta och indirekta kostnader såsom exempelvis lägre betalningsvilja, kostnader för slitage och nedskräpning, otillåten andrahandsuthyrning, kostnader för omflyttning samt bostädernas och områdenas attraktivitet vilket kan innebära svårigheter att hyra ut och uppsägningar samt kan påverka fastighetsvärden, affärsmöjligheter och Huges varumärke.</p>
<p>Samverkan</p>	<p>Genom ett aktivt samhällsansvar i samverkan med andra aktörer så kan vi bidra till förbättrade livsvillkor, social gemenskap, hälsa och därmed livskraft i Huddinge.</p>	<p>I Huges verksamhet och nedströms.</p>	<p>Brister i samverkan för trivsel, trygghet och brottsprevention kan innebära försämrade livsvillkor och sociala nätverk vilket kan innebära samma risker som ovan avseende både direkta och indirekta kostnader samt fastighetsvärden, affärsmöjligheter och Huges varumärke.</p>
<p>Hållbar leverantörskedja - mänskliga rättigheter</p>	<p>Genom våra inköp påverkar vi arbetsvillkor och sociala förhållanden i hela leverantörskedjan. Genom tydliga krav och uppföljning minskar risken för brott mot arbetsrätt, oetiska arbetsförhållanden.</p>	<p>Uppströms.</p>	<p>Brister i avtalsuppföljning kan leda till ökade kostnader och utebliven effekt av ställda hållbarhetskrav.</p>
<p>Anti-korruption</p>	<p>Huges verksamhet påverkar samhället genom de processer där vi söker bygglov, upphandlar entreprenörer och förvaltar fastigheter. Eftersom dessa steg innebär stora ekonomiska värden och nära samverkan med myndigheter och leverantörer, kan vårt agerande antingen stärka eller underminera transparens och rättvisa villkor i branschen.</p>		<p>Genom att arbeta systematiskt mot korruption bidrar vi till en mer transparent bygg- och fastighetssektor och sund konkurrens. På motsvarande sätt kan bristande styrning riskera att skapa osunda affärsrelationer och snedvridda konkurrensen.</p>

Intressenterna visar vägen

En kontinuerlig dialog med våra intressenter är central för Huges utveckling. Genom att kartlägga intressenternas förväntningar och behov kan vi bedriva ett effektivt och målinriktat hållbarhetsarbete, med rätt ställda prioriteringar.



Intressentdialog

 INTRESSENT	 VIKTIGA FRÅGOR	 KANALER FÖR DIALOG
Intresseorganisationer	Hyresnivåer. Trygga och hälsosamma miljöer. Boendeinflytande. Energianvändning. Avfallshantering. Klimatpåverkan. Säker arbetsmiljö. Nöjda medarbetare.	Hyresförhandlingar. Samrådsmöten. Operativ samverkansgrupp. Avtalsmöten. Samverkan.
Ägare	Ägardirektiv. Lönsamhet och avkastning. Nöjda kunder. Trygga och trivsamma miljöer. Klimatpåverkan.	Styrelsemöten. Löpande dialog med vd. Styrelseutbildning. Rapportering och prognoser. Års- och hållbarhetsredovisning.
Kunder	Trygghet. Rent och snyggt i allmänna utrymmen och utemiljö. Avfallshantering. Felanmälan och hantering av ärenden. Hälsosamma och funktionella inomhusmiljöer, klimatpåverkan, sänkt energianvändning.	Årlig kundundersökning. Boendedialoger. Samtal och möten med kundservice, kundvärdar, fastighetsvärdar och förvaltare. Mina sidor. Sociala kanaler (Facebook, Instagram, LinkedIn). Möten vid upprustningar. Trygghetsvandringar.
Leverantörer	God relationer. Relevanta krav. Professionell beställare.	Upphandlingar, avtalsmöten och avtalsuppföljning.
Medarbetare	Arbetsmiljö. Arbetssituation. Kompetens och utveckling. Likabehandling. Förmåga att rekrytera och behålla talanger.	Medarbetarundersökning. Plus-samtal. Lönesamtal. APT-möten. Samverkan. Skyddskommitté.
Naturen	Naturen är en tyst intressent, vars behov och gränser är viktiga för att säkerställa hållbar utveckling och minska risker kopplade till klimat och resursbrist.	Miljödata och indikatorer. Forskning och rapporter.
Sårbara grupper - barn	Trygga och trivsamma bostadsområden, hälsa och god inomhusmiljö, lek, fritidsmöjligheter och tillgång till grönområden, tillgängliga miljöer för alla barn, delaktighet, vråkningsförebyggande arbete och minskad trångboddhet, minskad klimatpåverkan och skydd av natur i barnens närområde.	Genom samverkan med skola och fritidsverksamhet, i hyresgästträffar och på områdesdagar, genom feriepraktik.



Ekologisk hållbarhet

Därför är ekologisk hållbarhet viktigt för oss

Ekolologisk hållbarhet är mycket viktigt i vårt arbete eftersom vi tar ansvar för den påverkan vi har på miljön. Som fastighetsbolag har vi en betydande negativ miljöpåverkan, men också stora möjligheter att bidra till positiva förändringar. Vår verksamhet påverkar klimatet, naturresurser och ekosystem – och vi har både ett ansvar och en möjlighet att agera.

Den största negativa miljöpåverkan kommer från klimatutsläpp längs hela värdekedjan. De största utsläppsposterna är; inköp av byggmaterial vid nyproduktion och renovering, energianvändning i våra fastigheter och hyresgästers utsläpp, främst från bilkörning och restavfall.

Samtidigt har vi stora möjligheter att bidra till en positiv utveckling. Vår största möjlighet är att förvalta och främja den biologiska mångfalden på våra bostadsgårdar. Genom att skapa gröna miljöer som gynnar växter och djur bidrar vi till den biologiska mångfalden. Vi kan också producera egen förnybar energi, genom solceller, vilket minskar vårt klimatavtryck och stärker vår energiförsörjning.

Flera av våra väsentliga frågor inom ekologisk hållbarhet är starkt kopplade till driftkostnader och hyresgästernas trivsel. Resurseffektivitet och återbruk minskar både klimatpåverkan och kostnader, samtidigt som gröna bostadsgårdar och fräscha miljöer ökar trivselen för våra hyresgäster.

Vi påverkas också av klimatförändringarna. Som fastighetsbolag är vi särskilt utsatta för extremväder som skyfall och värmeböljor. Därför behöver vi säkerställa att våra fastigheter

och utemiljöer klarar framtidens klimatutmaningar genom till exempel naturbaserade dagvattenlösningar.

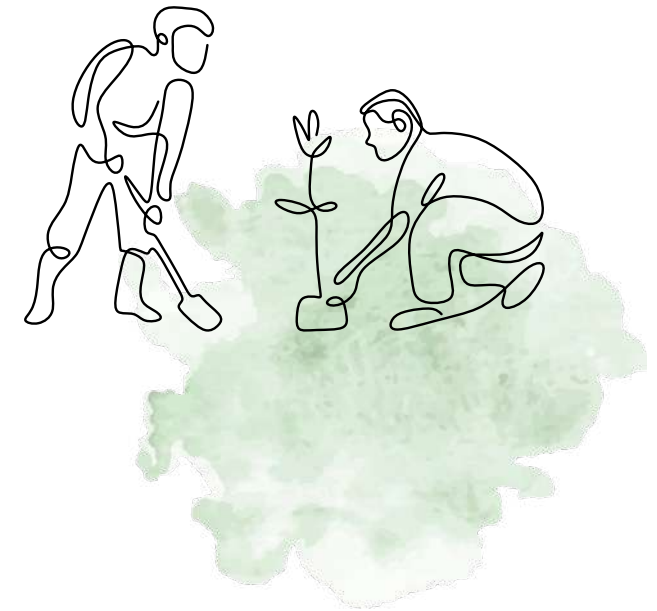
Arbetet med ekologisk hållbarhet styrs av internationell och nationell lagstiftning. Enligt vår miljöpolicy är lagefterlevnad vår grundnivå – men vi strävar efter att gå längre.

Vår ambition är att skapa verklig nytta för miljön genom att:

- Minska klimatutsläppen längs hela värdekedjan.
- Främja biologisk mångfald på våra bostadsgårdar.
- Öka resurseffektiviteten och återbruket.
- Producera förnybar energi genom solceller.
- Klimatanpassa våra fastigheter för att möta framtidens utmaningar.

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

- Klimatpåverkan
- Anpassning till klimatförändringar
- Energianvändning
- Vattenanvändning
- Biologisk mångfald
- Cirkulär ekonomi
- Hållbar leverantörskedja - miljö



Så styr vi arbetet med ekologisk hållbarhet

- Miljölagstiftning (Miljöbalken, EU:s avfallstrappa m.fl.)
- Ägardirektiv
- Huddinge kommuns miljöprogram
- Hållbarhetspolicy
- Klimatinitiativ 2.0
- Handlingsplan för biologisk mångfald
- Genom vårt miljöledningssystem (ISO 14001) säkerställer vi ett systematiskt miljöarbete där vi ständigt förbättrar bolagets miljöprestanda

Mål och utfall ekologisk hållbarhet

HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Klimatpåverkan	Koldioxidekvivalenter (CO ₂ e)	Halverad klimatpåverkan till 2030	Genomföra aktiviteter för minskad klimatpåverkan med fokus på återbruk och avfall	Samtliga aktiviteter är påbörjade men inte slutförda. Aktiviteterna fortsätter under 2026	Ingen tidigare data finns, då vi inte redovisat detta tidigare.	Ingen tidigare data finns, då vi inte redovisat detta tidigare.
Energianvändning	Kilowattimmar per bruttoarea (kWh/BTA)	Energianvändningen ska minska med 30% till 2030 från 2010. Den totala minskningen är 27 %	2 % minskning	2,5 %	2,5 %	0 %
Biologisk mångfald	Grönytefaktor (GYF)	Huge bidrar aktivt till att bevara och öka den biologiska mångfalden. Huge är med och utvecklar en sammanhängande grönstruktur i Huddinge	Arbeta strukturerat med grönytefaktorn	Vi har identifierat viktiga spridningssamband som ett underlag för att främja biologisk mångfald och utveckla en sammanhängande blå-grön struktur i Huddinge	Nytt mål för 2025	Nytt mål för 2025
Cirkulär ekonomi	Andel källsorterat avfall	Andel källsorterat avfall ska vara 60 %	35 %	33 %	33 %	29 %
	Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	Erbjuda matavfallsinsamling till 100 % av våra kunder 2023	100 %	89 %	72 %	70 %
Hållbar upphandling	Andel upphandlingar där miljömässiga krav är ställda (%) samt uppföljning är genomförd (%)	Huge ska ställa miljömässiga krav i upphandling	100 % / 100 %	100 % / 75 %	100 % / 75 %	100 % / 75 %

ANALYS UTFALL 2025

För 2025 redovisar vi två nya mål: ett för minskad klimatpåverkan och ett för ökad biologisk mångfald. Dessa områden har varit prioriterade även tidigare år, men redovisas nu i en mer strukturerad form. Ambitionen är att på sikt följa upp båda målen med mätbara nyckeltal, men under 2025 har fokus främst legat på att identifiera och genomföra aktiviteter som bidrar till måluppfyllelsen. Samtliga planerade aktiviteter har påbörjats, men inte kunnat slutföras, och fortsätter därför

under 2026. Arbetet har bland annat omfattat implementering av återbruksprojekt och identifiering av spridningssamband för biologisk mångfald.

Vi når målet för minskad energianvändning och rör oss i riktning mot målsättningen för 2030. Måluppfyllelsen förklaras främst av en välfungerande och drivande energiorganisation samt genomförda tekniska åtgärder såsom fönsterbyten och installation av värmepumpar.

Målet om 100 procent insamling av matavfall uppnås däremot inte, vilket främst beror på kvarstående tekniska utmaningar i vissa fastigheter.

Vi har etablerat fungerande arbetssätt och samarbeten med Huddinge Samhällsfastigheter och kommunen för att säkerställa att relevanta miljökrav ställs i upphandlingar. Arbetet med att vidareutveckla metoder för uppföljning av dessa krav fortsätter, med fokus på att skapa effektiva och tillförlitliga rutiner.

Klimat- påverkan

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, och utöver detta tillkommer utsläpp från importerade varor.

Klimatförändringarna är en av vår tids största globala utmaningar och påverkar ekosystem, samhällen och ekonomier världen över. Att minska vår klimatpåverkan är därför avgörande för att skapa en framtid som är både hållbar och trygg.

För oss som fastighetsbolag innebär klimatförändringarna flera risker. Extremväder kan skada våra fastigheter och leda till ökade underhållskostnader. Dessutom riskerar kostnaderna för bygg- och förvaltningsmaterial att stiga, både på grund av brist på råvaror och klimatrelaterade störningar i leverantörskedjorna.

Huges arbetar för att minska utsläppen längs hela vår värdekedja. Störst utsläpp finns uppströms (scope 3) i råvaruutvinning, tillverkning och transport av byggmaterial och förvaltningsprodukter.

På Huga redovisar vi klimatpåverkan enligt GHG-protokollet.



För att minska vår klimatpåverkan behöver vi bygga nytt och renovera med material och metoder som ger låg klimatpåverkan.

Så jobbar vi med klimatpåverkan

Klimatinitiativet

Vårt övergripande klimatmål är att halvera vår klimatpåverkan till år 2030. Som underlag har vi tagit fram ett representativt basår baserat på data från 2022–2024. Under 2025 uppdateras Allmännyttans Klimatinitiativ 2.0, och för varje utsläppspost finns nu ett nedbrutet mål att uppnå. De nedbrutna målen är både klimatprestandamål och klimatminskningsmål. Här kan du läsa mer om Klimatinitiativet:

<https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannyttans-klimatinitiativ/>

Att vi har ett långsiktigt klimatmål och nedbrutna delmål är en bra början, men vi behöver också tydliggöra på vilket sätt vi ska nå målen. Vi ska utreda vilka åtgärder som ger störst effekt för att minska koldioxidutsläppen. För att skapa en gemensam riktning behöver vi ett strategiskt styrdokument som beskriver Huges tidigare, nuvarande och framtida arbete för att minska klimatpåverkan – en klimatfärdplan. Planen ska tas fram under 2026.

Vi har redan identifierat aktiviteter baserade på våra största utsläppsposter för att minska klimatpåverkan. Det handlar om att renovera varsamt, bygga nytt och renovera med material och metoder som ger låg klimatpåverkan. Vi ska öka sorteringen av plast – både i byggavfallet och i hyresgästernas avfall – samt öka återbruket.

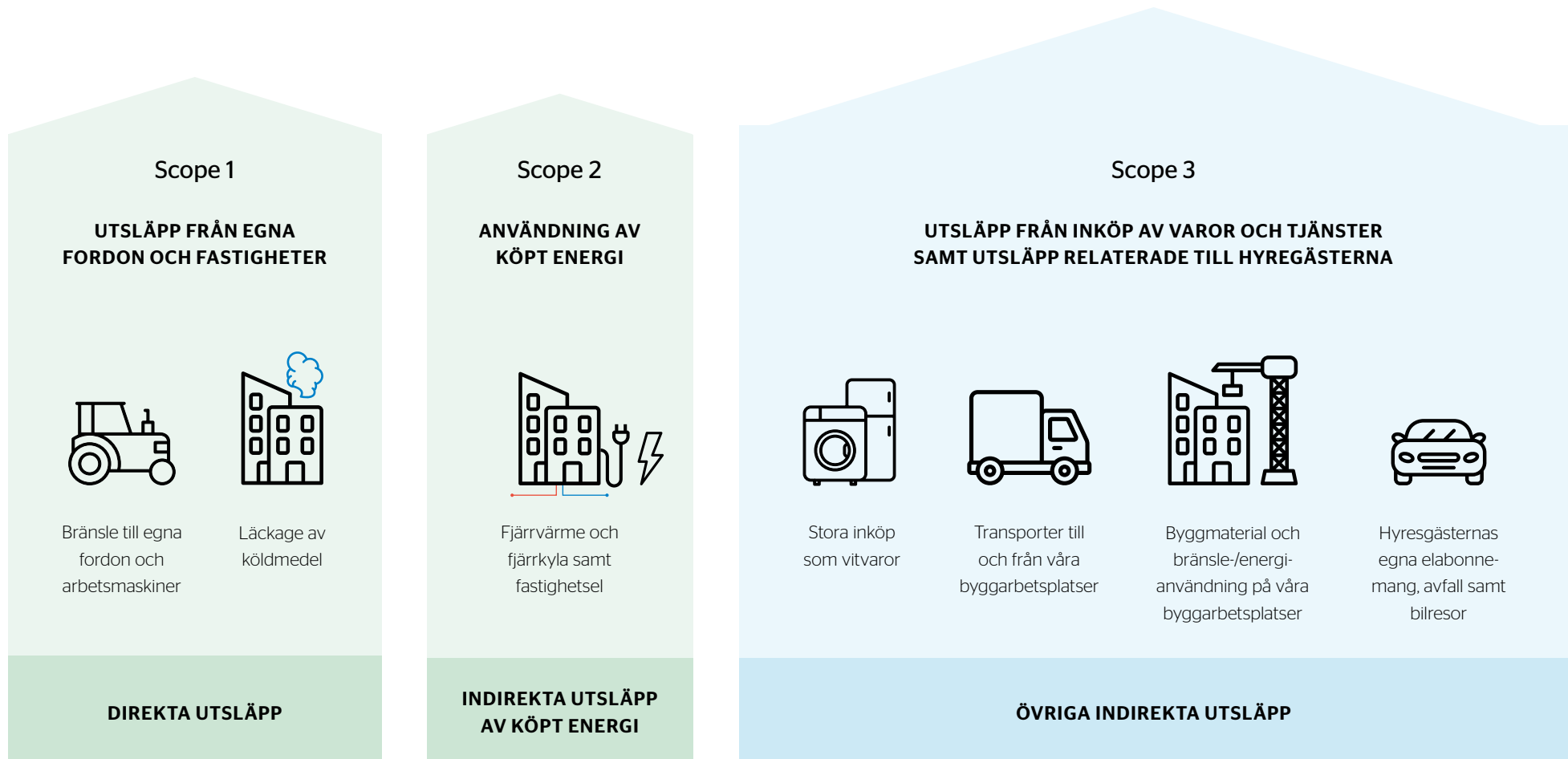
För att stärka vår kunskap om vad som driver klimatpåverkan har vi testat olika typer av klimatberäkningar i större bygg- och renoveringsprojekt. Under 2026 kommer vi att utveckla arbetssättet för klimatberäkningar, från tidiga skeden fram till färdig klimatdeklaration.



GHG-protokollet

På Huge redovisar vi vår klimatpåverkan enligt GHG-protokollets tre utsläppsområden – Scope 1, 2 och 3. Scope 1 omfattar direkta utsläpp från våra egna verksamheter, till exempel våra bensi- och dieselfordon. Scope 2 handlar om indirekta utsläpp från den energi vi köper in till vår förvaltning, såsom el, värme och kyla. Scope 3 avser övriga indirekta utsläpp som uppstår i värdekedjan och som vi på Huge kan påverka, även om de sker hos andra aktörer. Det inkluderar bland annat utsläpp från produktion av byggmaterial, större inköp som vitvaror samt hyresgästernas bilkörning och elanvändning.

Så redovisas utsläpp i olika scope



Mål och utfall klimatpåverkan

Vi har som mål att halvera vår klimatpåverkan i hela vår värdekedja (scope 1, 2 och 3) jämfört med en representativ baslinje för 2022-2024.

HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025
Klimatpåverkan	Koldioxidekvivalenter (CO ₂ e)	Halverad klimatpåverkan till 2030	Genomföra aktiviteter för minskad klimatpåverkan med fokus på återbruk och avfall	Samtliga aktiviteter är påbörjade men inte slutförda. Aktiviteterna fortsätter under 2026

2025 är första året som vi redovisar utfallet för detta mål. Därför finns ingen tidigare data.

ANALYS UTFALL 2025

Fokusaktiviteterna för 2025 var implementering av återbruksprojekt, minskning av restavfall samt ökad sortering av byggavfall.

Implementeringen av återbruksprojektet är till största delen genomfört, bland annat har utbildning i Palats genomförts och återbrukshubbar har identifierats. Men utveckling av arbetsätt och rutiner kvarstår och det arbetet fortsätter under 2026.

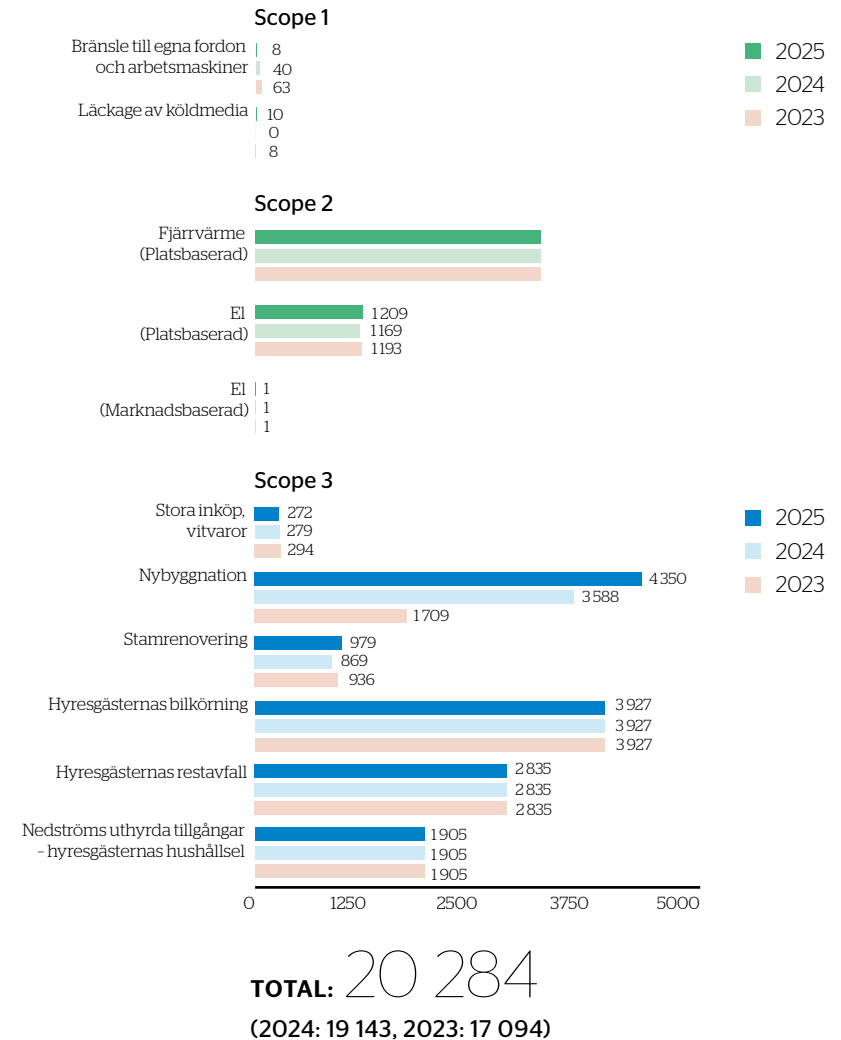
När det gäller restavfall har nivågivare för kärl installerats, men resultat och effekter kommer att analyseras under 2026. För byggavfall är tydliga kravställningar i ramavtal ROT inarbetade.

Urval insatser 2025

- Klimatinitiativet 2.0.
- Återbruk (läs mer under det avsnittet).
- Huga är med i utveckling av ett klimatberäkningsverktyg tillsammans med Sveriges Allmännyttan och andra fastighetsbolag.

HUGES KLIMATPÅVERKAN SCOPE 1,2,3

ton koldioxidekvivalenter

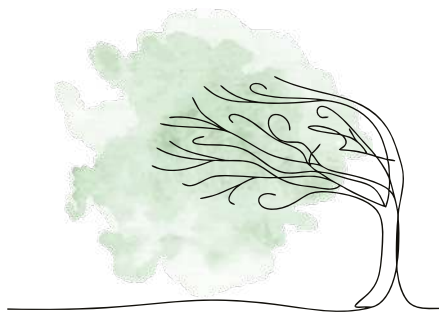


Bilaga 1. Förklaring utsläppsnoter

Klimatförändringar

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar och påverkar både människor, samhällen och företag.

FÖR OSS SOM FASTIGHETSBOLAG innebär det att vi behöver ta ansvar för att minska vår klimatpåverkan och samtidigt anpassa våra fastigheter till ett förändrat klimat. Detta är inte bara en fråga om hållbarhet – det är en strategisk fråga som påverkar vår långsiktiga lönsamhet och attraktionskraft. Skyfall och värmeböljor är extremväderhändelser som redan nu drabbar våra byggnader och hyresgäster i allt större omfattning. Genom att agera nu minskar vi framtida kostnader.



Mål och utfall klimatförändringar

Huge har idag inget mätbart mål för klimatförändringar.

Så jobbar vi

Idag arbetar vi med klimatanpassningsåtgärder både i de tidiga skederna av våra byggprojekt och i vår löpande förvaltning. I tidiga skeden fokuserar vi på att identifiera klimatrelaterade risker och integrera anpassningsåtgärder i planeringen av nyproduktion. I förvaltningen handlar arbetet ofta om att hantera stora vattenmängder som annars riskerar att orsaka skador på fastigheter och egendom.

Under 2026 kommer Huddinge kommun att driva ett koncernövergripande projekt för att revidera handlingsplanen för klimatanpassning. Huge kommer att vara en aktiv part i projektet och samtidigt genomföra en fördjupad analys av våra egna klimatrisker. Vi ska också utveckla ett systematiskt arbetssätt och identifiera konkreta anpassningsåtgärder för att möta de utmaningar som klimatförändringarna medför. Genom att arbeta strukturerat kan vi prioritera rätt insatser, följa upp resultat och säkerställa att våra fastigheter är rustade för framtidens klimat. Vi vill att klimatanpassning ska vara en möjlighet att skapa mervärde – genom att kombinera tekniska lösningar med naturbaserade kan vi bidra till att främja den biologiska mångfalden och bidra till trygghet och trivsel för våra hyresgäster. Vi har under 2025 påbörjat detta arbete genom ett bostadsutvecklingsprojekt i Skogås.

Urval insatser 2025

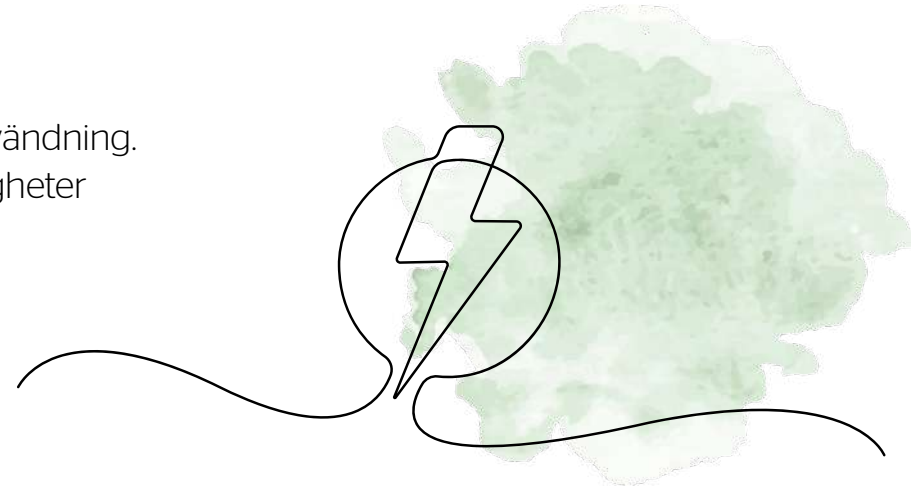
- Förstudie genomförd för tre fastigheter i Skogås avseende bostadsgårdsutveckling med utgångsläge i klimatanpassning genom naturbaserade lösningar. Syftet är att lära oss mer om lösningar för klimatanpassning, riskeliminera och samtidigt skapa värden som biologisk mångfald och trygghet. Beslut taget i affärsrådet om att gå vidare med projektet. Styrelsen tar beslut i början av 2026.
- Beslut taget om att sätta i gång förstudier för utemiljöerna i Vårby Haga och på Myrstugeberget samt på Härbrevägen i Skogås med utgångsläge i klimatanpassning.
- En stor regnbädd anläggs just nu vid Visättra centrum. Den kommer ta hand om takvatten och vatten som rinner från hårdgjorda ytor.



Regnbädd i Visättra centrum med nyplanterade växter.

Energianvändning

Byggnader står för cirka 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Det innebär att Huga behöver säkerställa att energin i våra fastigheter används på ett så effektivt och resurseffektivt sätt som möjligt.



Genom att minska energianvändningen kan vi sänka våra driftkostnader och minska känsligheten för kraftiga prisökningar. Kostnaden för energi är en av våra största utgiftsposter, vilket gör detta arbete avgörande för vår ekonomi.

Vi har dessutom möjlighet att installera solcellsanläggningar där förutsättningarna är rätt, vilket bidrar till ökad förnybar energi och minskade driftkostnader. Utöver att minska energianvändningen arbetar vi också med att aktivt kapa effekttoppar. Genom att jämma ut belastningen på både fjärrvärme- och elnätet undviker vi onödiga kostnader och skapar ett mer stabilt energisystem.

Så jobbar vi

Vi arbetar dagligen med energieffektivisering, där vår energispecialist tillsammans med driftpersonalen har tagit fram ett effektivt och systematiskt arbetssätt. Varje månad hålls gemensamma energiuppföljningsmöten där vi analyserar energistatistik, följer upp genomförda åtgärder och identifierar nya insatser. Extra fokus ligger på att optimera driften av Huges stora antal luftvärmepumpar.

Vi har en modern styr- och övervakningsanläggning som

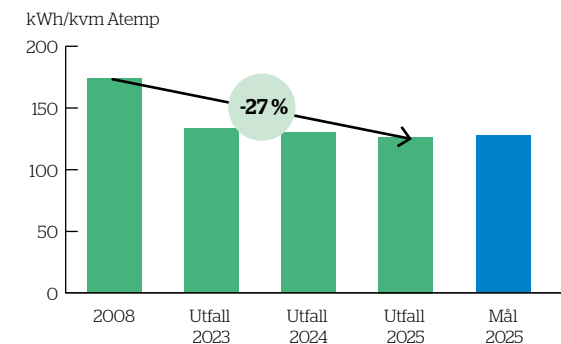
underlättar driftteknikernas arbete med felsökning och driftoptimering. Tack vare att systemen kan identifiera återkommande fel har våra tekniker möjlighet att arbeta mer proaktivt. Genom att installera trådlösa temperaturgivare i varje lägenhet blir det enklare att säkerställa att hyresgästerna har rätt inomhustemperatur, vilket förhoppningsvis leder till högre NKI-värden inom området inomhusklimat. Styrsystemet är också ett viktigt verktyg för smarta funktioner såsom smart heating och effekttstyrning.

Vid nyproduktion ställer vi krav på energieffektivitet enligt Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att energiprestandan ska ligga 20 procent under BBR:s energikrav. Huga köper dessutom endast el från förnybara energikällor.

Sedan ett par år tillbaka arbetar vi systematiskt med att utreda möjligheten att installera solceller i alla stamrenoverings- och takprojekt. Det strukturerade arbetet har redan lett till att fler solcellsanläggningar har installerats – och fler tillkommer framöver.

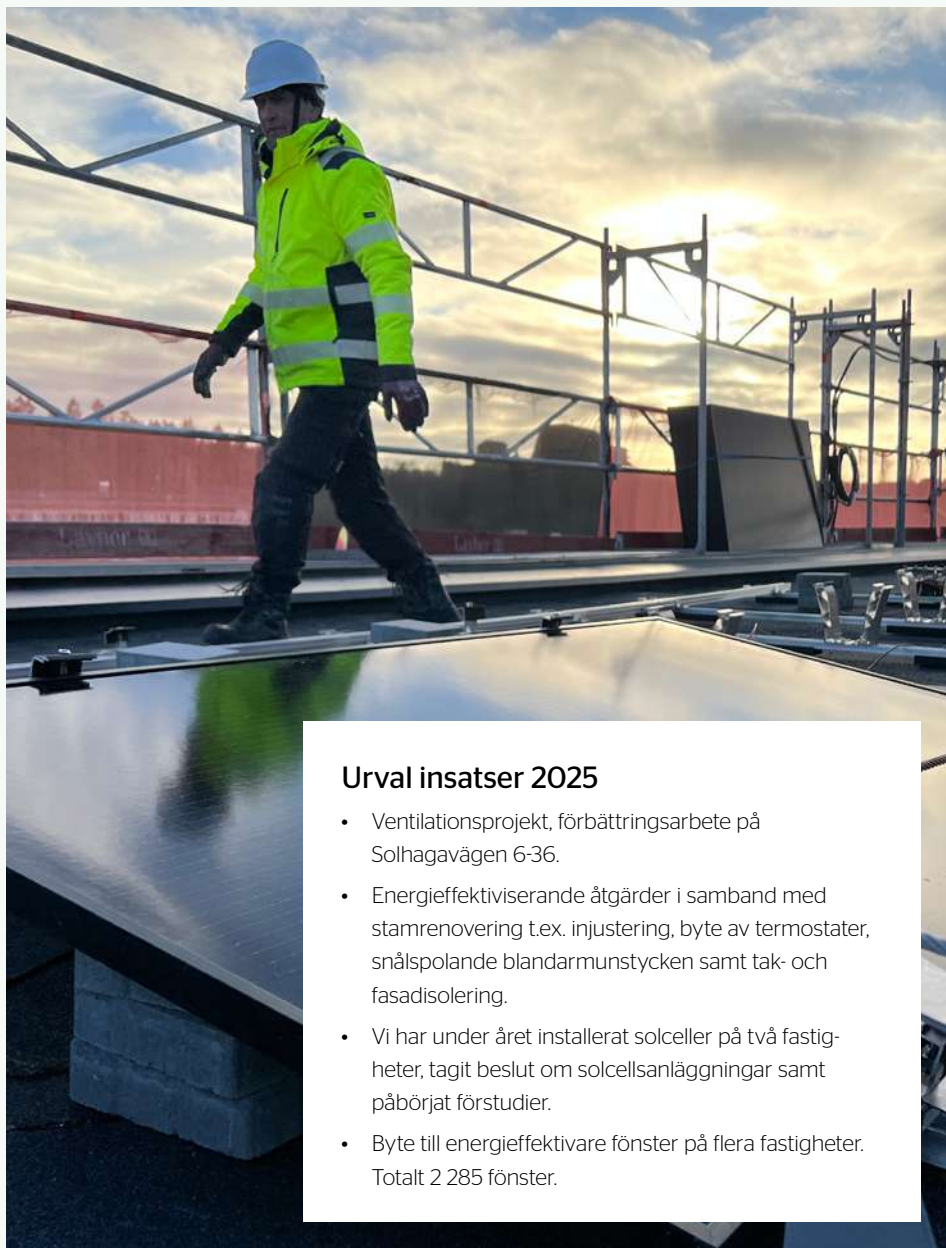
Mål och utfall energianvändning

Långsiktigt mål: Minska energianvändningen med 30 % till 2030 (basår 2008). Den totala minskningen är 27 %.



ANALYS UTFALL 2025

Under 2025 var energianvändningen 126,5 kWh/Atemp jämfört med 130,4 kWh/Atemp året innan, det är en minskning med 2,8 procent och vi når vårt uppsatta mål. Minskningen kan härledas till genomförda energieffektiviseringsåtgärder i samband med stamrenoveringar, såsom byte till mer energieffektiva fönster, nya termostater och snålpolande duschmunstycken. Även installation av frånluftsvärmepumpar, optimering av inomhustemperaturen samt förbättrad daglig drift bidrar till den totala minskningen.



Urval insatser 2025

- Ventilationsprojekt, förbättringsarbete på Solhagavägen 6-36.
- Energieffektiviserande åtgärder i samband med stamrenovering t.ex. injustering, byte av termostater, snålspolande blandarmunstycken samt tak- och fasadisolering.
- Vi har under året installerat solceller på två fastigheter, tagit beslut om solcellsanläggningar samt påbörjat förstudier.
- Byte till energieffektiva fönster på flera fastigheter. Totalt 2 285 fönster.

HUGES ENERGIANVÄNDNING OCH ENERGIINTENSITET

MWh	2025	2024	2023
Användning av icke-förnybart bränsle	6 132	5 327	5 435
Användning av förnybart bränsle	98 384	107 410	108 521
Total energianvändning	104 516	112 834	113 955
Elanvändning	19 591	16 797	17 147
Fjärrvärmearvändning	84 925	96 037	96 808
Energiintensitet kWh/m ₂ BTA	127	130	134

EGEN ELPRODUKTION - SOLCELLER

	2025	2024	2023
Egenproducerad el från solceller (MWh)	15	0	0
Installerad effekt (kWp)	94	24	0

Vatten

Även om Sverige generellt har gott om vatten är dricksvatten en begränsad resurs som kräver både energi och kemikalier för att produceras och distribueras.



Urval insatser 2025

Vi har beslutat att genomföra ett pilotprojekt för individuell mätning (IMD) av vattenförbrukning i ett stambytesprojekt.

STOCKHOLM VÄXER SNABBT, vilket ökar belastningen på vattenförsörjningen. Längre torrperioder och extremväder kan dessutom påverka tillgången och kvaliteten i våra vattentäkter. Genom att minska förbrukningen minskar vi vår sårbarhet.

I augusti 2025 uppstod vattenbrist i Stockholm på grund av höga vattentemperaturer i Mälaren, vilket visar hur känsligt systemet är. Mindre vattenförbrukning är också en viktig ekonomisk fråga, eftersom vattenkostnader utgör en större post av våra driftkostnader.

Så jobbar vi

I samband med underhåll och renoveringar installeras alltid vattenbesparingsteknik, exempelvis snålspolande toaletter och vattenkranar.

IMD (Individuell Mätning och Debitering) finns i Huges nyproduktionsprojekt. När varje hushåll får sin egen vattenförbrukning uppmätt och debiterad, blir det tydligt hur mycket vatten som används. Detta ökar medvetenheten och gör att fler hushåll aktivt försöker minska sin förbrukning. Studier visar att IMD ofta leder till 10–30 % lägre vattenförbrukning.

Syftet med IMD är att minska varmvattenförbrukningen genom att hyresgästerna betalar för sin egen förbrukning. Vi har i dagsläget ingen specifik data över faktisk vattenförbrukning, men vi arbetar med att förbättra våra rutiner för att kunna rapportera in förbrukningsmängder framöver.

Mål och utfall vatten

Huge har idag inget mätbart mål om minskad vattenanvändning.

Biologisk mångfald

Biologisk mångfald är en förutsättning för människors livskvalitet – den ger oss mat, frisk luft och rent vatten. På Huga arbetar vi aktivt för att bidra till biologisk mångfald genom att skapa goda livsmiljöer för olika arter i våra områden.

När nya byggnader uppförs kan den biologiska mångfalden påverkas negativt om naturmark tas i anspråk. Vi påverkar också indirekt den biologiska mångfalden, på andra platser, genom våra inköp av varor och tjänster, till exempel byggmaterial och energi. Därför är det viktigt att vi gör medvetna val och ställer krav på våra leverantörer.

Med våra många bostadsgårdar har vi stora möjligheter att påverka den biologiska mångfalden positivt. Genom att planera för gröna ytor, träd, blommande växter och naturbaserade lösningar skapar vi miljöer som gynnar både människor och arter.



Så jobbar vi

Vi har som övergripande mål att bevara och öka den biologiska mångfalden i våra områden. För att nå detta mål har vi tagit fram en handlingsplan med konkreta åtgärder. En central del av planen är att öka kunskapen om biologisk mångfald – både internt i organisationen och externt hos våra samarbetspartners och kunder.

Vi har valt att använda certifieringssystemet Miljöbyggnads verktyg för Grönytefaktor (GYF). Inventeringen ger oss ett GIS-underlag som gör det enkelt att ta fram nya GYF-beräkningar vid förändringar i skötsel eller gestaltning. Styrkan med GYF är att vi får ett numeriskt värde som kan användas som stöd för att systematiskt öka den biologiska mångfalden på våra bostadsgårdar. För att arbeta strukturerat behöver vi ett eller flera målvärden att arbeta mot. Vår ambition var att ta fram dessa målvärden under 2025, men det har vi inte lyckats med på grund av att vi behöver undersöka vår potential att främja den biologiska mångfalden mer utförligt. Arbetet kommer att fortsätta under 2026.

Beräkningar av grönytefaktor (GYF) är ett bra stöd i vårt arbete för att öka den biologiska mångfalden på våra gårdar.



Mål och utfall biologisk mångfald

För första gången ett mål 2025.

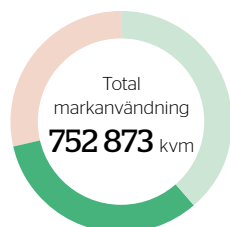
HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025
Biologisk mångfald	Grönytefaktor (GYF)	Huge bidrar aktivt till att bevara och öka den biologiska mångfalden. Huge är med och utvecklar en sammanhängande grönstruktur i Huddinge	Arbeta strukturerat med grönytefaktor	Vi har identifierat viktiga spridningssamband som ett underlag för att främja biologisk mångfald och utveckla en sammanhängande blå-grönstruktur i Huddinge

ANALYS UTFALL 2025

Under året har vi fortsatt arbetet med aktiviteterna i planen för biologisk mångfald. Vi har bland annat jobbat vidare med att mäta och förstå våra gröna miljöer – genom något som kallas grönytefaktor. Vi har också påbörjat arbetet med att ta fram ett måltal för GYF, det är ett arbetet som fortsätter under 2026.

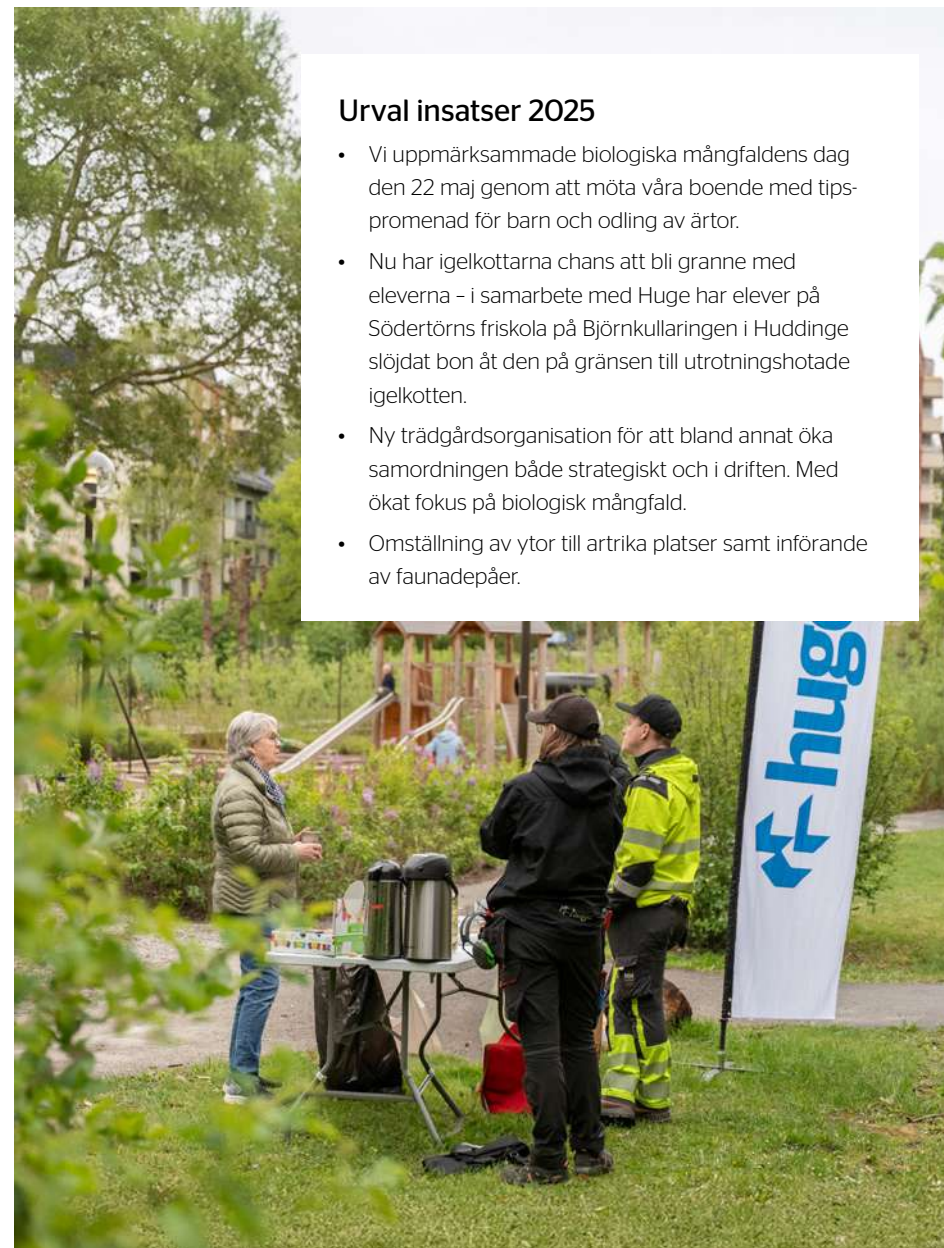
Tillsammans med ekologer har vi även analyserat spridningssamband i Huddinge för att bättre förstå hur vi kan bidra till att stärka den blågröna strukturen i kommunen.

HUGES MARKANVÄNDNING 2025 (KVM)



Total hårdjordyta	292 478
Total grönyta	245 818
Total naturmark	214 577

I maj 2025 uppmärksammade vi biologiska mångfaldens dag med event på flera platser ute i våra områden. Det blev ett uppskattat tillfälle att prata plantering, biologisk mångfald och mycket annat med våra hyresgäster.



Urval insatser 2025

- Vi uppmärksammade biologiska mångfaldens dag den 22 maj genom att möta våra boende med tipspromenad för barn och odling av ärtor.
- Nu har igelkottarna chans att bli granne med eleverna – i samarbete med Huge har elever på Södertörns friskola på Björnkullaringen i Huddinge slöjdat bon åt den på gränsen till utrotningshotade igelkotten.
- Ny trädgårdsorganisation för att bland annat öka samordningen både strategiskt och i driften. Med ökat fokus på biologisk mångfald.
- Omställning av ytor till artrika platser samt införande av faunadepåer.

Cirkulär ekonomi

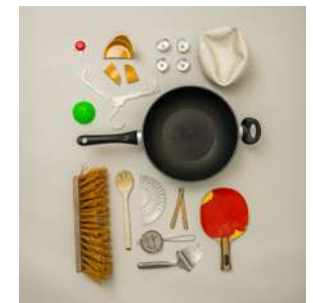
I en cirkulär ekonomi används saker och ting så länge som möjligt. När de går sönder lagas de, görs om till något annat eller återvinns. Att gå mot en cirkulär ekonomi är nödvändigt eftersom vår konsumtion har utvecklats på ett sätt som inte är hållbart.

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll av Huges fastigheter. Material som används ger upphov till en stor klimatpåverkan när de utvinns, produceras och transporteras. Att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda återbrukat byggmaterial samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara är därför kritiska åtgärder för att minska vår klimatpåverkan. Vi vet också att en del råmaterial som används i byggnation är på väg att slut, sand till fönstertillverkning är ett sådant exempel.

Avfall uppstår i flera delar av Huges verksamhet. I våra byggprojekt genereras stora mängder bygg- och rivningsavfall. I den dagliga driften tillkommer avfall från underhållsarbeten, såsom utbytta installationer, trasiga vitvaror, lampor och elektronik. Även trädgårdsavfall från skötsel av grönytor är en del av flödet. En betydande mängd avfall kommer dessutom från våra hyresgäster och verksamheter i våra fastigheter – allt från matavfall och förpackningar till grovsopor och farligt avfall. Avfallshantering är betydande kostnad för Huges och skötseln av våra miljörum är en viktig trivsel fråga för våra hyresgäster.



Under 2025 tog vi fram nya skyltar till våra miljörum med bilder på avfall fotograferade som stilleben, som ett sätt att uppvärdera avfallens betydelse som resurs.



Så jobbar vi med cirkulär ekonomi

I Huddinge kommuns avfallsplan finns information om nuläge, mål och förslag på åtgärder för avfallshanteringen i kommunen. Ett viktigt fokusområde, både för oss på Hüge och för Huddinge kommun, är att ta hand om avfall på bästa sätt. Det är i sin tur EU:s avfallstrappa som styr vårt sätt att arbeta med avfall. Avfallstrappan går ut på att i första hand undvika att avfall uppstår. Om det inte går ska material i stället återbrukas eller återvinnas för att minimera andelen som går till förbränning eller deponi. Att förflytta oss uppåt i avfallstrappan är en nyckelåtgärd för att minska vår klimatpåverkan.

Återbruk

Vi ingår i det kommunövergripande återbruksprojektet. För att möjliggöra ett effektivt återbruk har två viktiga förutsättningar fallit på plats under året: tillgång till lämplig lokal och ett fungerande systemstöd. Som systemstöd har vi upphandlat Palats.

Återbruk var en prioriterad aktivitet i affärsplanen för 2025. Under året har vi fått utbildning och testat att genomföra inventeringar i Palats. I samband med detta bildade vi en intern återbruksgrupp på Hüge. Gruppen har träffats vid flera tillfällen för att genomföra olika aktiviteter.

Den interna arbetsgruppen arbetar också med frågor som hur vi bäst kan återbruka vitvaror och andra produkter i gott skick i våra renoveringsprojekt och vid tillval. Det handlar bland annat om var vi kan mellanlagra material samt hur de bäst tas tillvara och återanvänds senare.

Att logga material i SundaHus ger oss kontroll och transparens över vilka produkter som används i våra byggprojekt. Det minskar risken för farliga ämnen, underlättar framtida underhåll och rivning samt bidrar till en cirkulär ekonomi genom att göra återbruk enklare. Dessutom stärker det vårt arbete för att skapa hälsosamma och hållbara byggnader.

Avfall

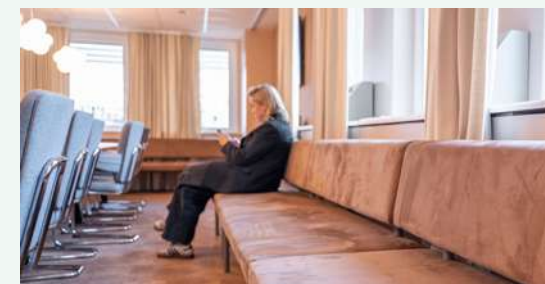
Hantering av byggavfall regleras i avfallslagstiftningen och krävställs i samband med upphandling av entreprenörer. Hüge följer upp kraven bland annat genom avfallsstatistik. Stora delar av detta avfall kan förebyggas genom varsam renovering, återbruk och bättre planering av materialflöden – områden där vi fortsatt behöver utveckla vårt arbetssätt.

Vi ska erbjuda samtliga bostadshyresgäster möjlighet till matavfallsinsamling. Under året har vi utökat insamlingen, vilket innebär att totalt 89 procent av våra hyresgäster nu kan sortera ut sitt matavfall (89 procent 2024). Att vi ännu inte når 100 procent beror på att tekniska lösningar fortfarande utreds för vissa fastigheter. Det insamlade matavfallet omvandlas till klimatsmart biogödsel och biogas som kan användas för att driva biogasfordon.

För att göra det så enkelt som möjligt att återvinna erbjuder Hüge fastighetsnära insamling av källsorterat avfall. Nästan alla våra hyresgäster kan sortera sitt hushållsavfall i anslutning till bostaden. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra förutsättningarna för sortering, bland annat genom utveckling och upprustning av våra miljörum.

Urval insatser 2025

- För att öka vår kunskap bjöd vi in till en återbruksworkshop med inbjudna företag med olika lösningar för att främja återbruk. Från återbruk i rivning till lösningar för att renovera varsamt.
- Påbörjat pilotprojekt med att renovera ett kök varsamt genom att bland annat behålla befintliga köksstommar.
- Installation av nivåmätare i ca 150 avfallskärl för att kunna mäta mängden restavfall, fyllnadsgrad samt effekt av förbättringsåtgärder.
- Hittat en samarbetspartner för återvinning av fönsterglas i samband med fönsterbyten. Det betyder att vi flyttar oss två steg upp i avfallstrappan från deponi till återvinning.
- Återbruk i nytt kontor.



En återbrukat soffa, med ny klädsel, har fått nytt liv i våra kontorslokaler.

Mål och utfall cirkulär ekonomi

HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Cirkulär ekonomi	Andel källsorterat avfall	Andel källsorterat avfall ska vara 60%	35 %	33 %	33 %	29 %
	Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	Erbjuda matavfallsinsamling till 100% av våra kunder	100 %	89 %	89 %	72 %

HYRESGÄSTERNAS AVFALL I TON

Energiutvinning	2025	2024	2023
Restavfall	3 851	3 850	4 274
Matavfall	661		
Återvinning			
Förpackningar	1 228	1 245	1 202
Textiler	57	41	29
Farligt avfall	1,9	*	*
Grovavfall	1 235	1 440	1 491

* Data för farligt avfall saknas för 2024 och 2023



**ÅTERBRUK,
UNDBIKNA UTSLÄPP**

15

TON CO₂E
(2024: 14)

ANALYS UTFALL 2025

Målet för andelen källsorterat avfall 2025 var 35 procent, och utfallet blev 33 procent.

Vi når därmed inte det uppsatta målet. Under året har vi genomfört flera insatser för att förenkla för källsortering, men möjligheterna till djupare analys är begränsade eftersom SRV:s statistik till stor del baseras på schabloner. SRV väger

endast grovavfallet, medan övriga avfallsfraktioner endast redovisas genom schablonvärden.

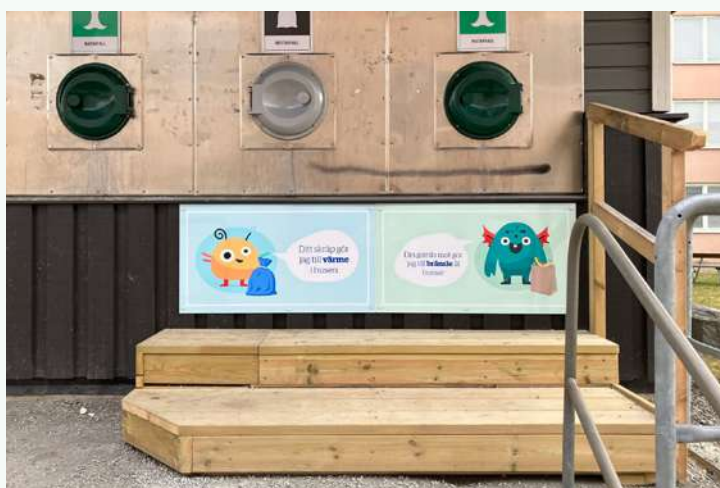
För matavfallsinsamlingen når vi inte heller målet på 100 procent. Detta beror på att vi fortfarande utreder tekniska lösningar för vissa fastigheter.



För att underlätta sortering och återvinning arbetar vi för att våra miljörum ska ha tydlig skyltning både invändigt och på utsidan.



I vissa av våra miljörum har vi återbrukshyllor där hyresgästerna kan lämna fungerande saker – som då kan få ett nytt liv hos grannen.



På Fäbodvägen i Skogås har vi byggt en trappa för att barnen i husen intill ska nå upp att kasta soppåsen rätt. Vi har också barnanpassat skyltningen.



I samarbete med Human Bridge samlade vi in 57 ton textilier under 2025.



För att skapa bättre ordning i våra miljörum har vissa av dem fått inkastluckor på utsidan.

Hållbara leverantörsled – miljö



VÅRT ANSVAR STRÄCKER sig längs hela värdekedjan när vi köper in tjänster. För att vi ska nå våra mål inom miljömässig hållbarhet behöver vi samverka med våra leverantörer. Det gör vi genom att ställa krav, ha dialog och följa upp.

Under 2025 köpte vi varor, tjänster och entreprenader för cirka 1,5 miljarder av cirka 290 leverantörer. Våra största entreprenörer, mätt i inköpsvärde, är de som bygger nytt, renoverar eller levererar energi, el och vatten åt oss.

Så jobbar vi

På Huga följer vi lagen om offentlig upphandling (LOU), vilket betyder att vi ska ställa miljömässiga krav i alla upphandlingar.

De miljömässiga kraven i våra upphandlingar syftar till att minska vår negativa påverkan på omvärlden. Vi ställer krav på aktivt miljöarbete i enlighet med ISO 14001 eller motsvarande. Vi krävställer också materialval och kemikalieanvändning genom SundaHus. När en leverantör kvalificerat sig i upphandlingsskedet gör vi en första uppföljning. Därefter följer vi upp kraven vid avtalsmöten.

Urval insatser 2025

Vi har upphandlat ett nytt ramavtal för stamrenoveringar och vi har krävställt på klimatberäkning, avfallshantering och återbruk. Dessutom utvärderades entreprenörerna på sitt återbruksarbete.

Mål och utfall hållbara leverantörsled - miljö

HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Hållbar upphandling	Andel upphandlingar där miljömässiga krav är ställda (%)	Huge ska ställa miljömässiga krav i upphandling.	100	100 %	100 %	100 %
	Andel upphandlingar där uppföljning av miljömässiga krav är utförd (%)	Huge ska följa upp miljömässiga krav i upphandling.	100	75 %	75 %	75 %



ANALYS UTFALL 2025

Under året har vi ställt miljökrav i flera upphandlingar, bland annat för bygg- och markentreprenader, smed- och elarbeten samt golventreprenader.

En första uppföljning har genomförts i samband med kvalificeringen av leverantörer. Därefter sker uppföljningen löpande genom miljöronder, stickprov samt analys av insamlad statistik. En större upphandling under året var ROT-ramavtalet, där vi ställde tydliga och skärpta krav – från arbetssätt kopplade till återbruk till standardiserad leverans av avfallsstatistik. Fordonskraven följs upp vid avtalsmöten. Vi når inte målet om 100 procent uppföljning, tillsammans med Huddinge Samhällsfastigheter och kommunen fortsätter vi att utveckla resurseffektiva och ändamålsenliga metoder för att säkerställa uppföljning av ställda miljökrav.

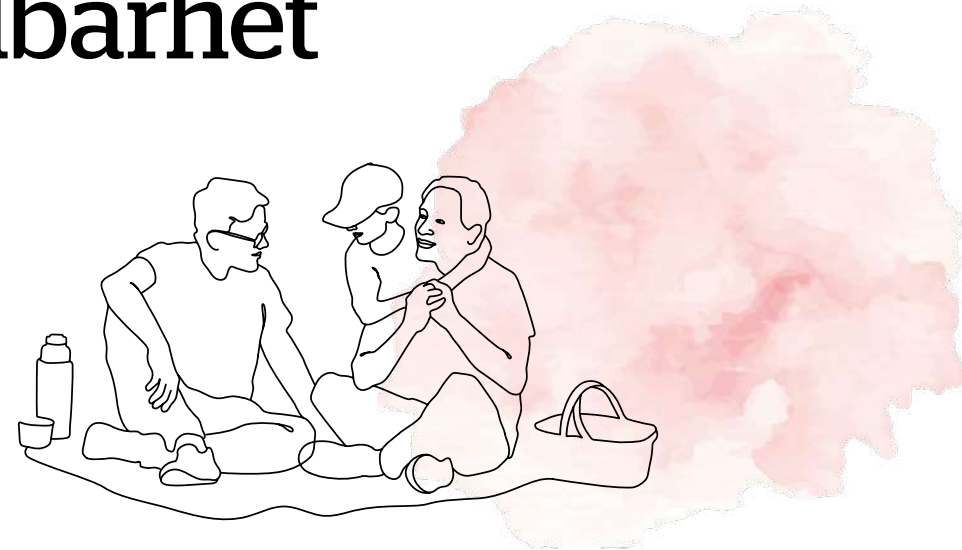




Social hållbarhet



Därför är social hållbarhet viktigt för oss



Social hållbarhet är viktigt för oss i flera hänseenden. Begreppet är brett och innefattar både vårt ansvar som arbetsgivare och den påverkan vi har på våra hyresgäster och samhället i stort.

För oss internt så handlar det om arbetsvillkor, arbetsmiljö och mångfald för vår egen personal där vi arbetar för att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risken för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs. En säker, hälsosam, jämlik och utvecklande arbetsplats med engagerade medarbetare är en framgångsfaktor, både för att attrahera och behålla personal.

Genom vår kärnverksamhet – att äga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler – så påverkar vi direkt våra hyresgästers och besökares boendemiljö och centrum, men vi påverkar även de kommundelar och områden där vi har vårt bestånd. Det betyder att vi har möjlighet och kan göra skillnad genom att bidra positivt till en god samhällsutveckling med förbättrade livsvillkor och social inkludering, attraktiva

och livskraftiga bostadsområden och centrum som ger trygghet, trivsel och hälsa – för våra hyresgäster, besökare och Huddinge kommuns invånare.

Men vårt ansvar sträcker sig även längs hela värdekedjan när vi upphandlar produkter och tjänster. Inköp spelar en central roll i detta arbete eftersom val av leverantörer och kravställning påverkar arbetsvillkor, miljö och sociala förhållanden såväl lokalt som globalt. Genom att ställa krav, följa upp och samarbeta med leverantörer kan vi bidra till att förebygga risker såsom osäkra arbetsförhållanden.

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

- Medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
- Trygga och trivsamma miljöer
- Samverkan för trygghet
- Hållbar leverantörskedja - mänskliga rättigheter

Så här arbetar vi med social hållbarhet

- Ägardirektiv
- Affärsplan
- Arbetsmiljöpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Trygghetsstrategi
- Sponsringspolicy
- Uthyrningspolicy bostäder
- Uthyrningspolicy studentbostäder
- Överenskommelse gällande bostadssocialt arbete mellan Huddinge kommun och Huga Bostäder AB
- Rättvist byggande
- Samverkansöverenskommelse 2025-2026
- Samverkan i Huddinge

Mål och utfall social hållbarhet

HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Medarbetarnas välmående	Temperaturindex	Temperaturindex 8,6	För 2025 handlade målsättningen främst om att öka ENPS-måttet (Employee Net Promoter Score) som visar i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för bolaget.	8,5	8,4	8,4
Säker arbetsmiljö	Antal skador	Nollvision	0	14	7	8
Trygga och trivsamma miljöer	Trygghetsindex	Bostad: Trygg i området 70 %	65 %	69 %	64 %	57 %
		Student: Trygg i området 70 %	65 %	65 %	72 %	66 %
Hållbar upphandling	Andel upphandlingar där sociala krav är ställda (%)	Huge ska ställa sociala krav i upphandling	100 %	100 %	100 %	100 %
	Andel upphandlingar där uppföljning av sociala krav är utförda (%)	Huge ska följa upp sociala krav i upphandling	100 %	50 %	50 %	50 %

ANALYS UTFALL 2025

Årets resultat visar en positiv utveckling. Temperaturindex ligger på en bra hög nivå med 8,5, och den veckovisa uppföljningen via Winningtemp har möjliggjort snabba insatser för ökat engagemang och välbefinnande. Antalet skador och tillbud ökar, men utvecklingen bedöms främst spegla en högre rapporteringsgrad och ett stärkt arbetsmiljöarbete tillsammans med skyddsombuden. Trygghetsindex stiger med 5,2 procentenheter till 69 % och ökar i samtliga områden, vilket placerar oss bland branschens främsta i utveckling.

Uppgången drivs av bland annat omfattande upprustningar, ett ihållande fokus på helt, rent och snyggt, förbättrad belysning, trygghetskameror, digitala passersystem, dialogskapande aktiviteter och bred samverkan med andra aktörer. Under året har vi ställt sociala krav i upphandlingar av bland annat byggtreprenader och trädvårdstjänster. En första uppföljning har gjorts vid kvalificeringen och därefter har vi uppföljt upp genom Rättvist byggande. Vi utvecklar nu rutiner för hur hållbarhetskrav ska följas upp framåt, i samverkan med Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter.





Medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

En bra arbetsmiljö ger goda förutsättningar för välmående och engagerade medarbetare.

Medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa och säkerhet är helt avgörande för Huges framgång.

Huges medarbetare arbetar varje dag med att möta hyresgäster i lokaler och bostäder, förbättra och utveckla boendemiljön och skapa livskraft i våra områden. En förutsättning för att lyckas med det uppdraget är en god och säker arbetsmiljö med välmående och engagerade medarbetare som har goda förutsättningar att utföra sitt arbete.

Huge har en stor påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö och säkerhet och det systematiska arbetet med att följa upp, utvärdera och utveckla arbetsmiljön ger bolaget stora möjligheter att vara en konkurrenskraftig arbetsgivare med medarbetare som attraheras till och stannar kvar inom bolaget.

Så jobbar vi med medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

För att skapa en god arbetsmiljö har Huge fokuserat på att ha tydliga policyer, rutiner och ett systematiskt arbetssätt där risker och problem undersöks, identifieras och hanteras löpande. Det gäller såväl fysiska som psykosociala arbetsmiljörisiker, diskriminering och likabehandling. Årligen följer bolaget upp statistik och data kopplat till arbetsmiljön och hur väl vi nått våra mål inom arbetsmiljö och välmående.

I arbetsmiljöpolicyen beskrivs hur Huge ska bedriva det systematiska arbetsmiljöarbetet samt hur ansvarsfördelningen är inom bolaget. Målet är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risken för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs. Stor vikt läggs på förebyggande arbetsmiljöarbete vilket sker i nära samarbete mellan ledning och chefer, skyddskommitté, skyddsombud och medarbetare – med stöd av företagshälsovård.

Utbildningspaketet för arbetsmiljö och välmående finns på en digital plattform för såväl chefer som medarbetare. De tillgängliga utbildningarna i vår plattform – Hjärnan – spänner mellan personlig utveckling och lagstadgade utbildningar. Därtill anordnar bolaget löpande fysiska utbildningstillfällen internt för en större grupp medarbetare inom olika utbildningsområden och medarbetare kan även på individnivå gå externa utbildningar utifrån behov som identifierats i samråd med chef.

HUGE UNDERSÖKER ARBETSMILJÖN löpande genom Winningtemp som sänder ut frågor till medarbetare varje vecka, där svarsfrekvensen är mycket hög vilket ger oss ett bra underlag på hur våra medarbetare mår. Resultatet från Winningtemp följs upp löpande i respektive team samt årligen i samverkan, skyddskommitté och ledningsgrupp. Därtill arbetar bolaget löpande med skyddsronder, individuella avstämningar, avdelningsmöten/arbetsplatsträffar och planerings- och utvecklingssamtal för att följa hur våra medarbetare mår på grupp- och individnivå.

En aktiv skyddskommitté bestående av chefer, HR och skyddsombud från alla förvaltningsområden samt ett huvudskyddsombud träffas flera gånger per år med fokus på att identifiera och minimera arbetsmiljörisiker på en bolagsövergripande nivå. I skyddskommittén följs löpande upp antalet och vilka typer av tillbud och olyckor som skett inom verksamheten samt vilka utvecklingsbara områden som finns inom bolagets arbetsmiljö och resultatet av utförda insatser för att förbättra arbetsmiljön. Utöver skyddskommittén behandlas även arbetsmiljön med de fackliga representanterna i samverkan. Funktionen hanterar frågor som övergripande verksamhetsplanering, personalpolitik, organisation samt psykosociala arbetsmiljöfrågor.

I syfte att öka medarbetarnas välmående och hälsa har Huge under 2025 ökat friskvårdsbidraget från 3000 kr per år till 4000 kr per år.



På Huge får alla medarbetare svara på frågor om sin arbetsmiljö varje vecka, vilket ger ett bra underlag som löpande visar hur medarbetarna mår.

Urval aktiviteter 2025

- Uppdatering av mallar för protokoll samt rutiner för skyddsronder.
- Införande av system/app för digitala säkerhetsdatablad för kemikalier.
- Upprustning av ventilation och kontorsmiljö för kontoret i centrala Huddinge i syfte att skapa arbetsmiljö som bättre möter behoven i våra arbetssätt.
- Genomförd ADR-utbildning (kring regleringar för transport av farligt gods på väg) för en större grupp medarbetare.

Mål och utfall medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Som målsättning för att skapa en god arbetsmiljö har Huga valt att följa upp två målområden som är tydliga och mätbara. Det ena är en nollvision kopplat till tillbud och olyckor, vilket rör den fysiska arbetsmiljön. Det andra är medarbetarnas generella välmående på arbetsplatsen, som fångas upp genom veckovisa undersökningar med Winningtemp.



HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Medarbetarnas välmående	Temperaturindex	8,6	För 2025 handlade målsättningen främst om att öka ENPS-måttet (Employee Net Promoter Score) som visar i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för bolaget.	8,5	8,4	8,2
Säker arbetsmiljö	Antal skador	Nollvision	0	14	7	8

ANALYS UTFALL 2025

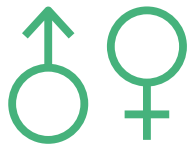
Vi har ett starkt resultat för temperaturindex på 8,5 för 2025 vilket påvisar en positiv trend de senaste åren. Den positiva trenden och det starka resultatet antas bero på att vi kan följa resultatet i medarbetarenkäten Winningtemp veckovis för

hela verksamheten. Det möjliggör tidiga insatser för att förbättra engagemang och välbefinnande.

Antalet skador och tillbud ökar i år vilket är en negativ trend i förhållande till vår nollvision. Samtidigt kan detta ses

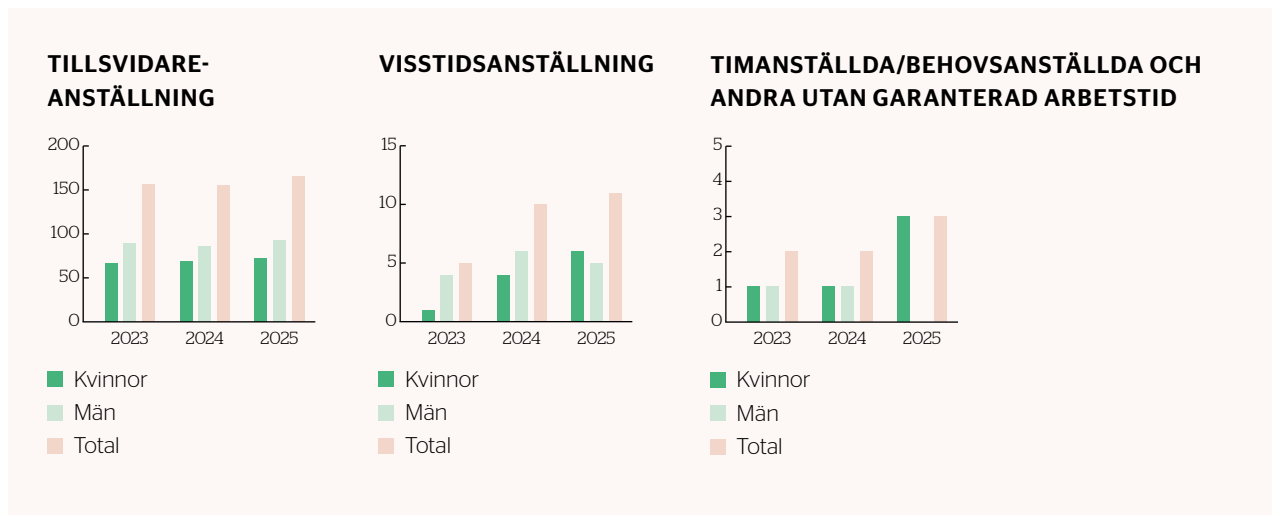
som ett tecken på att arbetsmiljöfrågan är på agendan och att allt fler anmäler händelser i det dagliga arbetet, då vi stärkt vårt arbetsmiljöarbete och samarbetet mellan skyddsombuden under året.

Anställningstyp



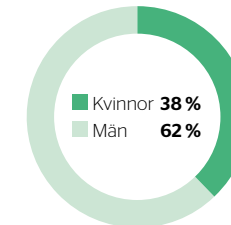
Könsfördelningen inom bolaget visar att yrkesroller inom förvaltning, teknik och projekt är övervägande mansdominerade, medan roller inom kundservice, uthyrning och administration är kvinnodominerade.

Anställningsform

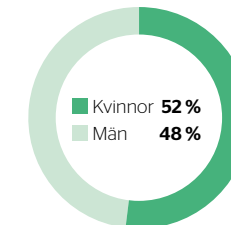


Könsfördelning

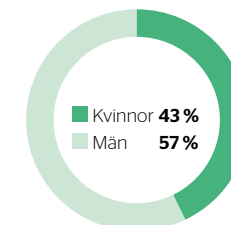
STYRELSE



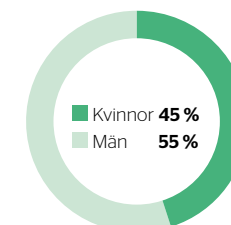
CHEFSPOSITION



LEDNINGSGRUPP

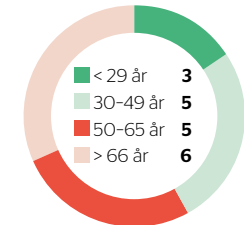


ANSTÄLLDA

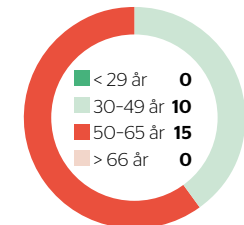


Åldersfördelning

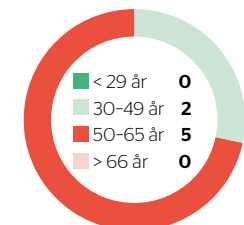
STYRELSE



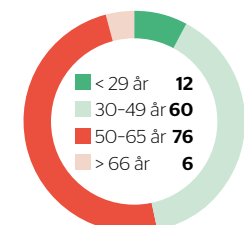
CHEFSPOSITION



LEDNINGSGRUPP



ÖVRIGA



Löneskillnad mellan kvinnliga och manliga anställda

OJUSTERAT LÖNEGAP

3,7 %

(2024: 4,2 %, 2023: 6,3 %)

Ojusterat lönegap: skillnaden mellan mäns och kvinnors löner uttryckt i procent av männens lön. Det ojusterade lönegapet tar bara hänsyn till kön och ignorerar faktorer som faktiskt kan förklara löneskillnaderna. När ett lönegap är negativt så tjänar kvinnor mer än män.

Analys av löneskillnaden baseras på genomförd lönekartläggning och beräknas på antal anställda per 1 oktober under respektive år. Total löneskillnad beräknas enligt formel: $(\text{medellön män} - \text{medellön kvinnor}) / \text{medellön män}$

JUSTERAT LÖNEGAP

-3,0 %

(2024: 0,1 %, 2023: 0,5 %)

Justerat lönegap: skillnaden mellan mäns och kvinnors löner som tar hänsyn till olika faktorer som förklarar delar av det ojusterade lönegapet, tex. arbetskomplexitet och arbetslivserfarenhet. Den procent som blir kvar, som inte kan förklaras, är det som blir det justerade lönegapet. När ett lönegap är negativt så tjänar kvinnor mer än män.

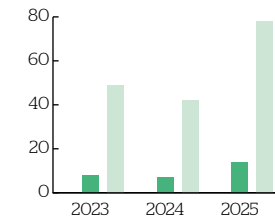
Arbetsrelaterade skador och hälsa

ARBETSRELATERADE DÖDSOLYCKOR

0

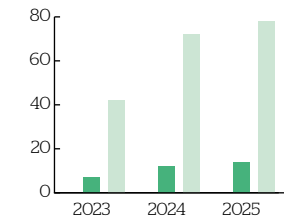
(2024: 0, 2023: 0)

ARBETSSKADOR



■ Antal ■ Frekvens

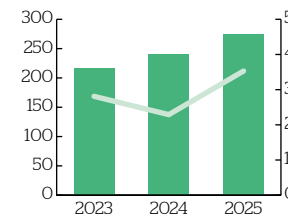
TILLBUD



■ Antal ■ Frekvens

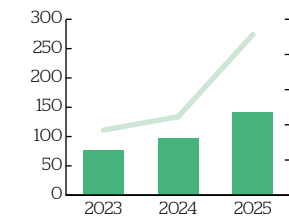
Frekvens per 1000 sysselsatta beräknad enligt Arbetsmiljöverkets formel: $(\text{antal anmälda arbetsskador} / \text{antal sysselsatta}) \times 1000$
Period 1 januari - 31 december

TOTAL SJUKFRÅNVARO I %



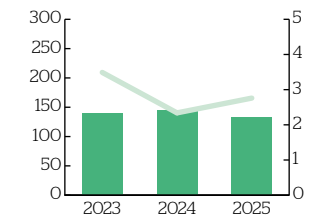
■ Antal ■ Frekvens, %

KVINNOR SJUKFRÅNVARO I %



■ Antal ■ Frekvens, %

MÄN SJUKFRÅNVARO I %



■ Antal ■ Frekvens, %

Total sjukfrånvaro i % av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid (frånvarotid i timmar/schemalagd tid i timmar)
Period 1 januari - 31 december

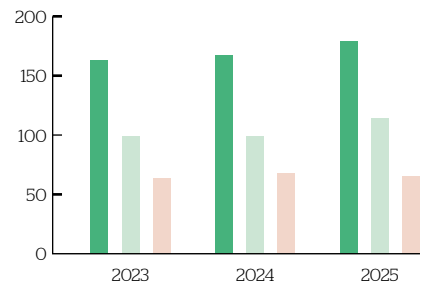
Alla siffror beräknas på antal anställda per 31 december

PERSONAL-OMSÄTTNING

8,2 %

(2024: 9,6 %, 2023: 10 %)

KOLLEKTIVAVTAL



■ Antal anställda med kollektivavtal (100%)
■ Antal tjänstemän
■ Antal kollektivanställda



Invigning av vårt nyrenoverade Sjödalskontor i november 2025.



Samtal om trygghet under Hugedagen, där Huga-medarbetare mötte moderatorn Mi Ridell i ett engagerande panelsamtal.



Möten och mingel mellan kollegor under Hugedagen.



Fikamingel och givande samtal i samband med Hugedagen.



Marschalltändning en tidig Luciamorgon i Vårby Haga - en stämningsfull start på dagen.

Trygga och trivsamma miljöer

Att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer och centrum är en grundläggande del av vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag.



Genom att främja trygghet, trivsel och social sammanhållning på många olika sätt bidrar vi till trivsamma och trygga hem, bostadsområden och centrum.

Genom en närvarande förvaltning som fokuserar på helt, rent och snyggt, kontinuerligt underhåll och utveckling av våra fastigheter samt samverkan med andra aktörer så arbetar vi för att stärka både den fysiska och sociala miljön. Vår ambition är våra hyresgäster och besökare ska känna sig trygga i sina hem, bostadsområden och centrum.

Trygghetsarbete är ett långsiktigt och kontinuerligt arbete som handlar om att främja trygghet, trivsel och social sammanhållning genom både fysiska åtgärder och förbättringar, platsutveckling, sociala insatser och samverkan med såväl hyresgäster som kommunen, polisen och andra fastighetsägare.

Så jobbar vi med trygga och trivsamma miljöer

Relationsskapande, gemenskap och trivsel

Som en del i vårt arbete med hyresgästers trygghet har vi under året fortsatt att träffa våra hyresgäster genom antingen trapphusmöten eller gårdsmöten i alla våra områden. Mötena är värdefulla tillfällen för oss att bygga relationer med våra hyresgäster och fånga upp synpunkter och idéer samt sprida information. Utifrån detta kan vi sedan genomföra specifika åtgärder och insatser i våra områden.

Under 2025 genomfördes gårdsmöten där fokus låg på att nå våra hyresgäster boende i de fastigheter där vi identifierat utmaningar avseende tryggheten. Vi genomförde gårdsmöten i alla våra områden där totalt drygt 4 500 hyresgäster bjöds

in. Många av samtalen under dessa möten har handlat om trygghetsfrågor, förbättringar i utemiljön, miljörummen och sortering av avfall. Ett par tillfällen, då särskilt många hyresgäster kom för att träffa oss, var vid tillfället då vi genomförde ett gårdsmöte i Vårby Haga tillsammans med polisen med anledning av Trygga Trappan. Även den invigning som vi har i Grantorp, när säsongsbelysningen tänds, är särskilt uppskattad och många av våra hyresgäster deltar, men även andra besökare.

Som en återkommande del av våra renoveringsprojekt så bjuder vi in till möten och aktiviteter tillsammans med våra hyresgäster. Vi bygger relationer, skapar dialog och följer våra projekt från start till mål. Vi har under året anordnat flertalet uppskattade gårdsfester för våra hyresgäster i samband med våra renoveringsprojekt.

Genom trivselpotten, som är en del av boinflytandemedlet, ges våra hyresgäster möjlighet att söka bidrag för att öka gemenskapen och trivseln. Varje år beviljas våra lokala hyresgästföreningar medel för att genomföra olika typer av gemensamhetsaktiviteter såsom exempelvis områdesdagar, julbord, midsommarfiranden, handarbete, musikuppträdande, stöd i att fylla i blanketter och myndighetskontakt samt pysselkvällar. Under 2025 så ansökte och beviljades 11 lokala hyresgästföreningar medel för gemensamhetsaktiviteter.

Flemingsbergsfesten är sedan 2023 ett återkommande arrangemang som handlar om att stärka gemenskap, lokalt engagemang och skapa en trygg och levande mötesplats för både våra hyresgäster och besökare. I år fylldes dagen av teater och en mängd aktiviteter för barn som cykling och hoppborgar. Det fanns även möjlighet att träffa lokala föreningar, prova på deras aktiviteter och upptäcka nya intressen. I Huges tält valde drygt 200 barn att delta i vår aktivitet – att dekorera sin egen blomkruka. Flemingsbergsfesten arrangeras av Huge tillsammans med BID Flemingsberg.

Barnens dag arrangeras av Hyresgästföreningen i samarbete



Vid Hela Huge städer passade vi även på att grilla och umgås efter att vi gjort fint i våra områden.

med BID Flemingsberg, med stöd bland annat från oss på Huge. Det är sedan 2021 ett årligt återkommande arrangemang med syfte att stärka gemenskap och trivsel med fokus på aktiviteter och upplevelser för områdets barn. Dagen är fylld med roliga aktiviteter för barnen som hoppborg, hinderbana, godisrace, ansiktsmålning och livemusik. Barnens dag arrangeras av BID i Flemingsberg. Vi på Huge deltar med egna aktiviteter och tält.

Helt, rent och snyggt

En årligen återkommande insats för helt, rent och snyggt är Hela Huge städer. I september genomförde vi internt Hela Huge städer då samtliga medarbetare på Huge var ute i våra områden för att städa och göra fint. Det är också vårt bidrag till Håll Sverige Rents kampanj Hela Sverige plockar skräp, som sker i samband med den internationella FN-dagen World Cleanup Day. Under 2025 deltog 142 367 personer och rensade tillsammans bort nästan 250 ton skräp från gator, torg och naturområden (källa: Håll Sverige Rent). I år fick vi även hjälp av hundratals barn från Visättra och Vårby gård, som



Vid våra gårds- och trapphusmöten får vi tillfälle att prata trygghetsfrågor och förbättringar i boendemiljön med våra hyresgäster.

vi genom ett samarbete med Skräpfria kvarter (Håll Sverige Rent) bjöd på fika och grillning.

Vi stöttar även årligen den städdag som genomförs av Städa Sverige, som jobbar tillsammans med lokala idrottsföreningar för ett skräpfrött Sverige. Huge finansierade sex lag som var ute och städade i våra områden.



Förbättringar i den fysiska miljön

Under 2025 genomförde vi en omfattande upprustning av vårt bestånd och renoverade totalt 507 lägenheter. I samband med större renoveringsinsatser ser vi över behoven i de allmänna utrymmena – såsom trapphus, källargångar, förråd och tvättstugor – för att skapa en helhet där både funktion och trygghet stärks. Våra erfarenheter visar att dessa samlade åtgärder har en positiv påverkan på vårt trygghetsresultat. Arbetet med att förbättra och arbeta med trygghetshöjande åtgärder i våra områden pågår året runt. Det kan handla om att förbättra belysning, renovera garage och källare, tvätta fasader, installera trygghetskameror eller genomföra trygghetsbeskrining av träd och buskar, vilket innebär att grenar och buskar som skymmer sikt eller belysning beskärs. Du kan läsa mer i avsnittet Förbättringar i våra fastigheter på sidan 20.

Arbete mot olovlig andrahandsuthyrning

Vi samverkar med flera samhällsaktörer för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och arbetar systematiskt för att minska förekomsten av den. Olovlig andrahandsuthyrning kan skapa otrygghet eftersom okända personer flyttar in utan kontroll och att bostäder används för svartkontrakt eller kriminell verksamhet. Genom att ha koll på vilka som bor i våra lägenheter skapar vi trygghet för både andrahandshyresgäster och grannar och främjar en trygg bostadsmarknad som förhindrar att människor utnyttjas.

Under 2025 har 32 lägenheter återförts till den vanliga uthyrningen efter att vi utrett misstänkt olovlig andrahandsuthyrning. Vi ser att antalet olovliga andrahandsuthyrningar minskar årligen, mycket tack vare bättre kontroller och uppföljning och samverkan med andra aktörer som gör det svårare att hyra ut olovligt.

Även korrekt folkbokföring är viktigt för att motverka välfärdsbrott och bekämpa organiserad brottslighet. Vi arbetar även kontinuerligt med att anmäla folkbokföringsbrott till Skatteverket.



ANTAL ÅTERLÄMNANDE HYRESKONTRAKT EFTER OLOVLIG ANDRAHANDSUTHYRNING

	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Antal återlämnade kontrakt	32	78	Ca 95



Urval insatser 2025

- Gått med i nätverket "Skräpfria kvarter", en del av Håll Sverige Rent. Det är många som upplever att nedskräpning är ett problem i bostadsområden. När det ser skräpigt ut kan det skapa en känsla av otrygghet och att ingen bryr sig, och mycket resurser läggs på att städa och hålla rent. Nätverket samlar olika aktörer som vill engagera sig och tillsammans bidra till renare, tryggare och mer trivsamma bostadsområden.
- Vi har kompletterat säsongsbelysningen i Grantorp, som 2024 invigdes med ljusälgar och träd, med en ljusportal vid ytterligare ett mörkt parti.
- Vi har infört rollen Miljövärd i Grantorp, vilket är en arbetsmarknadsinsats för ökad trivsel och trygghet.
- Vi har genomfört studentträffar i våra studentbostäder i Flemingsberg med syfte att öka tryggheten och gemenskapen.
- I slutet av 2025 tog vi ett bolagsbeslut om utveckling av vårt arbete med social hållbarhet. Arbetet kommer genomföras under 2026 med bred representation från vår verksamhet. Målsättningen är att vi vid slutet av nästa år har en strategi för social hållbarhet som tydligare kommer styra vår verksamhet.
- Trappa och barnvänliga skyltar på miljöhus i Skogås så att de yngsta hyresgästerna når upp till inkasten.



Mål och utfall trygga och trivsamma miljöer

HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Trygga och trivsamma miljöer	Trygghetsindex	Bostad: Trygg i området 70 %	65 %	69 %	64 %	57 %
		Student: Trygg i området 70 %	65 %	65 %	72 %	66 %

ANALYS UTFALL 2025

En viktig fråga för oss är hur våra hyresgäster upplever tryggheten i sitt bostadsområde. Här ser vi en fortsatt ökning med 5,2 enheter jämfört med 2024, vilket placerar oss på topp 5 i branschen för bästa utveckling. Trygghetsindex ligger nu på 69 och har ökat i alla våra bostadsområden. Under året som gått har vi bland annat fortsatt arbeta med att förbättra belysningen i våra områden, både ute och inne. Vi har också bytt skalskydd till ett digitalt passersystem i många av våra fastigheter – ett arbete som fortsätter under kommande år. De aktiviteter där vi bjuder in hyresgäster till samtal, så som trapphusmöten, bidrar också till att många känner att vi är en närvarande hyresvärd och detta skapar en trygghetskänsla.

Vi når målet för trygghetsindex och ser att våra hyresgäster upplever större trygghet i området där de bor. Samtliga områden har en positiv trendutveckling jämfört med förra året.





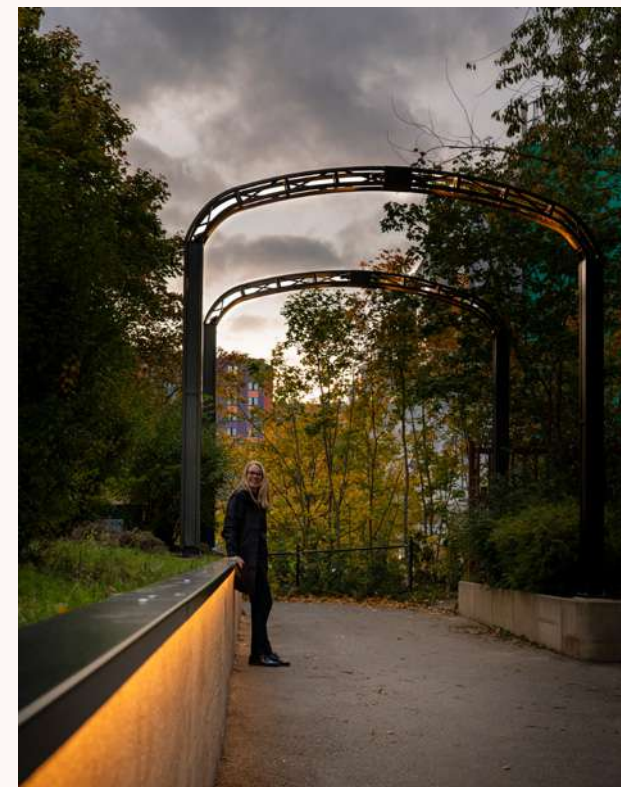
Pyssel och glädje under Flemingsbergsdagen, där våra hyresgäster möttes utomhus i solen.



Ungdomar samarbetar och lär sig nytt under Byggkollo - ett uppskattat inslag i vår satsning på unga.



Inför advent tände vi utebelysningen i Flemingsberg och bjöd på fika samt delade ut brandfilter till hyresgäster.



Ljusportalen i Flemingsberg bidrar till ökad trygghet och trivsel i ett viktigt gångstråk.

Samverkan för trygghet



Genom att ta ett aktivt samhällsansvar tillsammans med andra aktörer bidrar vi till livskraft i Huddinge.

det allmännyttiga uppdraget ingår att ta ett aktivt samhällsansvar där vi genom samverkan med andra aktörer ska bidra till god social gemenskap och integration i våra bostadsområden. Det finns sociala behov i områden där Hüge har bestånd och är verksamma där vi kan göra skillnad och bidra positivt till förbättrade livsvillkor, social inkludering, hälsa och livskraft i Huddinge.

Så jobbar vi med samverkan för trygghet

Samverkansöverenskommelse för ett tryggare Huddinge

Vi har varit en del av samverkansöverenskommelsen* med Huddinge kommun, Huddinge Samhällsfastigheter, Polisområde Stockholm Syd, Södertörns brandförsvärsförbund och Kriminalvården genom Frivården Region Stockholm sedan 2023. I år startade den nya samverkansperioden som sträcker sig 2025–2026. Målet är att tillsammans arbeta för att öka tryggheten och minska brottsligheten i Huddinge genom fyra fokusområden: Trygghet i offentlig miljö, välfärdsbrott, förhindra rekrytering till och underlätta avhopp från kriminella nätverk samt våld i nära relation (se nedan).

ARBETE MOT VÅLD I NÄRA RELATIONER

Varje år, i samband med den internationella dagen Orange Day 25 november, då FN uppmanar hela världen att manifesteras mot våld mot kvinnor, anordnas ”Veckan fri från våld”. En vecka där vi uppmärksammar våld i nära relationer på flera olika sätt. Hüge har sen tidigare ett långsiktigt samarbete med Kvinnojouren och erbjuder utbildning till all

personal samt sprider information till hyresgäster om vart de kan vända sig. För att uppmärksamma veckan så ändrar vi även färgen på hjärtat högst upp på höghuset i Huddinge centrum till orange.

UNGAS PERSPEKTIV

En del av arbetet i samverkan är att Huge har varit en av aktörerna i PAR. PAR står för Polis, Ambulans, Räddningstjänst, men i Huddinge kommun har Huge deltagit i egenskap av Allmännyttan istället för ambulanssjukvårdare. Från september 2025 och framåt ingår ambulanssjukvårdare i PAR istället för Huge, enligt grundupplägget för PAR.

PAR syftar till att skapa tillit och förståelse hos unga innan de blir straffmyndiga, vid 15 år, kring uppdraget i samhället för blåljuspersonal. Ytterligare ett syfte är att informera om vad det innebär att bli straffmyndig och därmed också minska barns brottslighet. Genom PAR har vi årligen träffat hundratals elever i årskurs åtta i Huddinge kommun för att berätta om Allmännyttans uppdrag, Huge och våra olika yrkesroller samt det trygghetsarbete vi gör. Under 2025 träffade vi drygt 250 elever från Huddinge kommuns skolor.

Vi har i samband med PAR passat på att ta del av barnens perspektiv, tankar och idéer. Under drygt ett års tid har vi även låtit barnen svara på en enkät, där de har fått värdera olika hållbarhetsfrågor. Drygt 370 barn har svarat på enkäten under perioden 2024–2025.

De hållbarhetsfrågor som barnen rangordnade högst är social hållbarhet såsom jämlika möjligheter för barn och unga, inkludering och hälsa samt hyresgästernas trygghet, inflytande och sammanhållning. Tätt efter följt av arbetsmiljö och miljömässig hållbarhet, såsom biologisk mångfald och cirkulär ekonomi, som också värderades högt.

Samverkan i Huddinge

Huge är medlem i den ideella föreningen Samverkan i Huddinge, som arbetar för ett tryggare Huddinge för alla som bor och vistas här. Medlemmarna leder och



*Samverkansöverenskommelse

Samverkansöverenskommelsen är en del av kommunens ansvar, som styrs i lag 2023:196 om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete, för det brottsförebyggande arbetet som handlar om att ta fram en lägesbild över brottsligheten i kommunen inklusive åtgärdsplan, samordna det lokala brottsförebyggande arbetet samt verka för skriftliga samverkansöverenskommelser som anger syfte, prioriterade områden och ansvarsfördelning mellan aktörerna.

finansierar Samverkan i Huddinge, med Huges vd Karin Strömberg Ekström som ordförande i styrelsen. Fastighetsägarna bidrar ekonomiskt och med sitt engagemang för att stärka den sociala hållbarheten inom två stora satsningar - sommarjobbssatsningen Unga För Orten (se nedan) och lokal platssamverkan, så kallad BID*, i kommunens prioriterade områden Flemingsberg, Vårby och Skogås.

Inom lokal platssamverkan så genomförs trygghets- och utvecklingsåtgärder i syfte att öka attraktivitet i områdena och att utgöra en inkluderande plattform för samverkan mellan

det offentliga, näringslivet, civilsamhället och invånarna i Huddinge kommun. Årligen återkommande arrangemang är områdesfesterna Flemingsbergsfesten, Barnens dag och Skogåsdagen. I år genomfördes även Vårbydagen, ett efterlängtat återseende, med intention att också bli ett återkommande arrangemang. Ytterligare aktiviteter som genomfördes är exempelvis julmarknad i Vårby Gård centrum, filminspelning i samarbete med Livet Bitch! tillsammans med ungdomar och unga vuxna i området, teaterföreställningen "Black Girl Rising" samt platsvandringar i alla områden. Det

startades även upp ett par platsutvecklingsinsatser där exempelvis en ny tryggare och mer tillgänglig koppling för gående mellan stationen och Visättra kommer anordnas.

SYSELSÄTTNING FÖR UNGA

Unga för orten är en sommarjobbssatsning som har genomförts av Samverkan i Huddinge sedan 2013. Medverkande parter är Huges, Huddinge Samhällsfastigheter, Balder, Victoriahem och Huddinge kommun. Unga för orten sysselsätter ungefär 200 ungdomar varje sommar. Genom att de sommarjobbade ungdomarna får arbeta med att göra fint i områdena där de bor gör de en trygghetsinsats, samtidigt som de får värdefull arbetslivserfarenhet. Unga för orten är också en utbildningssatsning där ungdomarna får träffa och lära sig från olika samhällsaktörer, såsom polis, räddningstjänst och försvarsmakt, men även om ekologisk hållbarhet såsom biologisk mångfald och biodling.

För andra året så genomfördes även sommarjobbssatsningen "Unga samhällsutvecklare" i samarbete med en organisation som är leverantör av sommarjobb inom att främja ungas utveckling och samtidigt bidra till samhällsnytta. Programmet syftar till att ge ungdomar en trygg introduktion till arbetslivet, att bygga självkänsla, ansvarstagande och framtidstro samt att låta unga bidra konkret till aktuella samhällsutmaningar. De samhällsutmaningar som ungdomarna arbetade med i år handlade om framtidens Huddinge och stadsutveckling, digital trygghet, klimatsmart vardag och hur platser utomhus kan göras attraktiva för unga i kommunen.



UNGDOMAR SOM FICK SOMMARJOBB	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Totalt i Unga för orten	181	214	220
Unga samhällsutvecklare	24	25	-

*Business Improvement District

BID står för Business Improvement District och kommer ursprungligen från Kanada och USA och innebär att fastighetsägarna ekonomiskt och med sitt engagemang ökar attraktiviteten och livskvaliteten i området.

Ytterligare samarbeten

BYGGKOLLO

Vi stöttar återkommande Barnens By, vilket är ett kostnadsfritt byggkollo där barn i Huddinge får lära sig att såga, spika, skruva och måla och uppmuntras att uttrycka sina idéer och drömmar för hur deras närområde kan se ut. Kollot genomförs under fyra sommandagar får barn mellan 8–10 år. 2025 deltog ca 40 barn i Skogås och Vårby gård. Byggkollot genomförs i samarbete med bygginspiratören Sandra Mobaraki (Byggsandra), Huddinge Samhällsfastigheter och Cobab.



SKOGÅSLOPPET

Årligen genomförs Skogåsloppet i Skogås. Det är ett arrangemang där anmälan är gratis och det finns två olika lopp att välja mellan – de yngsta springer 800 meter och den som orkar längre springer 5 km. Skogåsloppet har arrangerats sedan 2018, med undantag för pandemiåren.

SOCIALA SAMARBETEN

Som en del av vårt sociala hållbarhetsarbete så bedriver vi sociala samarbeten genom att stödja icke-kommersiella verksamheter och föreningar. Det är ett stöd som ska skapa ökat mervärde och bidra till ett tryggt och trivsamt boende för våra bostadshyresgäster. Vi stödjer i huvudsak föreningar, organisationer och projekt som har en tydlig anknytning till våra områden eller som bedriver verksamhet i de områden där Huges verkar.

Huges samarbeten är inriktade på aktiviteter för våra

hyresgäster med särskilt fokus på barn och unga. Vi stöttar Lika Olika, TalangAkademin Läxhjälp i Vårby-skolan, Föreningen Expose, Huddinge AI Friidrotts öppna terminsträningar och sommarläger, utbildningsmaterial – Trafikkalendern och Natur- och miljöhandboken, Städa Sverige, Träning i livet och Barnens By.



Bosocialt arbete

Vi samverkar med Huddinge kommun genom att upplåta, och på affärsmässiga villkor, anpassa bostäder för kommunens behov av bostadssocialt arbete. I samarbete med kommunen ska vi även säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras.

Enligt avtalet skulle vi under 2025 ställa max 59 lägenheter till kommunens förfogande för deras behov av anpassade bostäder. Under 2024 förmedlades 32 bostäder till kommunens förfogande utifrån efterfrågan. I år har kommunen efterfrågat 38 lägenheter, varav tre har gått till Bostad Först*.

Mål och utfall trygghetssamverkan

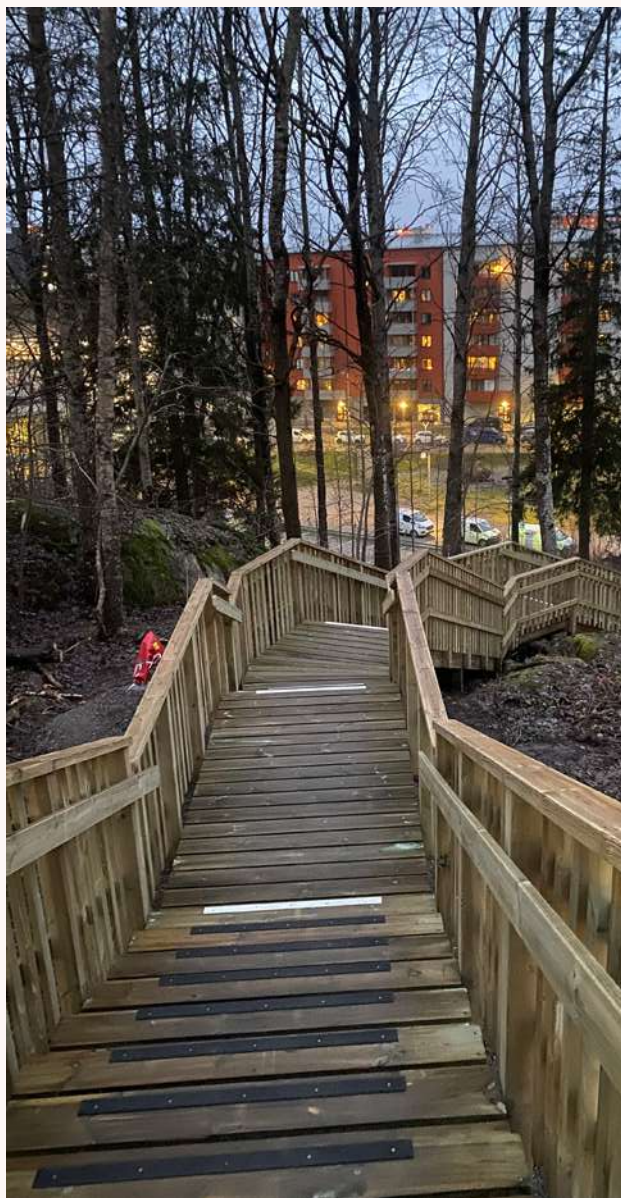
Den samverkan som Huges ingår i syftar till att bidra till vår övergripande målsättning om trygga och trivsamma miljöer. Genom samverkan så arbetar vi trygghetsskapande, brottsförebyggande och inkluderande som långsiktigt ska öka tryggheten, attraktiviteten och verka för social inkludering för våra hyresgäster, besökare och Huddinges kommuns invånare.

*Bostad först

Beslut om Bostad först togs av Socialnämnden i Huddinge kommun 2024. Bostad först är en metod som är utformad för långvarigt hemlösa personer med en samsjuklighet, det vill säga en kombination av beroende, psykisk ohälsa eller sjukdom. Insatsen syftar till att individen ska erbjudas stöd för att kunna behålla sitt boende.

Urval insatser 2025

- Samarbete med Boodla i det ombyggda seniorboendet i Stuvsta som nu även har en del studentlägenheter. Här delar både äldre och studenter på samma innergård och för att skapa trivsel och gemenskap så testar vi gårdsodling med hjälp av Boodla. Upplägget är att träffar om gårdsodling regelbundet anordnas.
- Samarbete med träning i Livet där vi placerat ut små skyltar i våra utemiljöer med gratis lek- och pausövningar med syfte att skapa spontanaktivitet och rörelseglädje.
- Samarbete med PTC Premium Training Center i Vårby Haga om den verksamhet de bedriver för områdets barn, unga och äldre som bidrar till trygghet och inkludering.
- Trygga Trappan i Vårby Haga. Metoden används för att förebygga och motverka oönskat häng och brottslighet som kan uppstå i trappuppgångar och fastigheters allmänna utrymmen. Metoden innebär att fastighetsägaren inrättar ett samarbete med polisen och skriver en stående åtalsangivelse för utpekade fastigheter. Åtalsangivelsen ger polisen rätten att på plats bötfälla personer för olaga intrång.
- Under en vecka fri från våld i år bjöd vi tillsammans med Huddinge kommun in till en föräldraföreläsning om utsatthet och våld i ungas nära relationer. Marcus Antonsson, trygghets- och säkerhetsexpert med bakgrund både som polis och inom kriminalvården, höll i föreläsningen och delade med sig av insikter kring hur verkligheten ser ut – både i fysiska relationer och online.



Ny trappa i Visättra, byggd utifrån trygghetsvandringar som vi genomför tillsammans med Victoriahem och Huddinge kommun.



Dans, färg och gemenskap under Vårbydagen, där olika kulturer möttes på torget.



Barnkul-skyltar i Trångsund som uppmuntrar till lek och rörelse, på plats under 2025.



Sommarjobb genom Unga för orten - en del av vårt arbete för att ge unga möjlighet till arbete och ansvar i kommunen.

Hållbar leverantörskedja - mänskliga rättigheter

Huges ansvar sträcker sig längs hela värdekedjan när vi köper in tjänster. För att vi ska nå våra mål inom social och miljömässig hållbarhet behöver vi samverka med våra leverantörer. Det gör vi genom att ställa krav, ha dialog och följa upp.



Så jobbar vi

VI FÖLJER LAGEN om offentlig upphandling (LOU), vilket betyder att vi ska ställa miljömässiga krav i alla upphandlingar och sociala krav när vi upphandlar tjänster inom service- eller byggsektorn. Dessa är branscher med risk för arbetsrättsliga oegentligheter. Vi ställer krav på socialt ansvarstagande, till exempel att leverantören bland annat ska erbjuda sina medarbetare avtalsenliga löner och rätt till semester.

Sedan 2022 är vi med i föreningen Rättvist byggande för att motverka oegentligheter i byggbranschen. Det innebär bland

annat hårdare krav vid upphandling, kartläggning av hela entreprenörskedjan och oannonserade arbetsplatskontroller.

Under 2025 har vi haft elva oannonserade arbetsplatskontroller i våra byggprojekt. 150 företag och 350 personer har kontrollerats. Då kontrollerades bland annat ID06-kort, ID-handlingar och arbetstillstånd för alla byggarbetare på plats. Avvikelserna har gått igenom med byggtreprenören för att åtgärda de brister som upptäckts. För vissa avvikelser har viten utfärdats, i enlighet med bestämmelserna för Rättvist byggande. Vi kan se tydligt att arbetet med Rättvist byggande

resulterar i förbättringar, både när det gäller antalet anmärkningar vid kontroller och i form av förbättrade rutiner och ökad kunskap hos oss på Hüge och våra byggtreprenörer. Vi låter frågan ta plats internt och har under året involverat en ytterligare resurs i vårt interna arbete. Hos våra byggtreprenörer kan vi se förbättringar i bland annat inskrivningsrutiner. Vi har också bjudit in våra ramavtalade byggtreprenörer till utbildning om Rättvist byggande och tagit stöd av Rättvist byggande i diskussioner om avtalsskrivningar i andra typer av upphandlingar som måleritjänster med mera.

Mål och utfall hållbar leverantörskedja

Under året har vi ställt sociala krav i upphandling av byggtreprenader, storstädning garage, takarbeten och takskottning och trädvårdstjänster. En första uppföljning är gjord vid kvalificeringen och därefter har vi följt upp byggtreprenaderna genom Rättvist byggande. Utöver det har vi inte gjort någon uppföljning. Vi arbetar med att utveckla hur vi ska följa upp hållbarhetskrav i upphandling i samverkan med Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter.

HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2023
Hållbar upphandling	Andel upphandlingar där sociala krav är ställda (%)	Hüge ska ställa sociala krav i upphandling	100 %	100 %	100 %	100 %
	Andel upphandlingar där uppföljning av sociala krav är utförd (%)	Hüge ska följa upp sociala krav i upphandling	100 %	50 %	50 %	50 %

Ansvarsfullt företagande - Antikorruption

För att förebygga och motverka korruption arbetar vi på Huge systematiskt både internt och med våra leverantörer. Genom att säkerställa etiska affärsmetoder, tydliga riktlinjer och ökad transparens skapas förtroende för bolagets varumärke och hållbarhetsarbete.



Så jobbar vi

Vårt arbete mot korruption handlar främst om det vi gör för att förhindra korruption inom bolaget. Utöver det ställer vi också krav på att våra leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

HUGES VARUMÄRKE SKA INGE TRYGGHET

Varumärket Huge ska inge trygghet för såväl våra ägare och kunder som medarbetare och övriga intressenter. Förekomst av mutor skulle allvarligt skada bolagets varumärke och goda rykte. Som ett led i vårt hållbarhetsarbete och för att främja en marknad fri från mutor så har vi valt att införa riktlinjer. Dessa omfattar samtliga medarbetare och bygger på att gällande lagar och regler efterlevs. Riktlinjerna ska fungera som ett stöd i det dagliga arbetet. Målet är att säkerställa etiska affärsmetoder samt att våra ställningstaganden och värderingar kopplas till ett hållbart företagande.

KUNSKAP OM AFFÄRSETIK FÖRS VIDARE

Det finns affärsetiska riktlinjer och vi har utbildat samtliga chefer och medarbetare inom detta område. Vi utbildar fortlöpande nyanställda i de affärsetiska riktlinjerna vid våra introduktionsdagar som HR anordnar ett par gånger per år.

VISSELBLÅSARTJÄNST HÖJER TRANSPARENSEN

För att både medarbetare och externa intressenter ska kunna påtala missförhållanden och oegentligheter på ett tryggt sätt har Huge installerat en visselblåsartjänst. Tjänsten finns på

Huges webbplats huge.se. Visselblåsartjänsten ska fånga upp misstankar om korruption och andra oegentligheter. Till exempel allvarliga lagöverträdelser, bedrägeri eller ekonomisk brottslighet, olovlig andrahandsuthyrning, allvarliga säkerhetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier.

Mål och utfall ansvarsfullt företagande

Huge har inga fällande domar eller böter för korruption under 2025.

HÅLLBARHETSFRÅGA	NYCKELTAL	LÅNGSIKTIGT MÅL	KORTSIKTIGT MÅL	UTFALL 2025	UTFALL 2024	UTFALL 2024
Motverka korruption	Antal fall av korruption	Nollvision	Nollvision	0	0	0

Bilaga 1. Förklaringar utsläppsnoter

AKTIVITET/KATEGORI	DATAKÄLLOR	EMISSIONSFAKTOR	KÄLLA
SCOPE 1			
Bränsle till egna fordon och arbetsmaskiner	Uppgift inköpt fordonbränsle.	HVO: 0 kg CO ₂ e/l Elfordon: 0 gCO ₂ e/km. Elförbrukningen ingår i elförbrukningen i scope 2 Diesel: 2,4 kg CO ₂ e/l	Allmännyttans Klimatinitiativ 2.0 (Naturvårdsverket)
Läckage av köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från varje fastighets köldmediarapport där uppgift om påfylld mängd finns och typ av köldmedia redovisats.	R314A: 1 430 tonCO ₂ e/ton köldmedia R407C: 1 774 tonCO ₂ e/ton köldmedia	Allmännyttans Klimatinitiativ 2.0 (Alltomfgas.se)
SCOPE 2			
Elanvändning	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem	Nordisk elmix platsbaserad: 0,0460 kgCO ₂ e/kWh (Scope 2) EI (marknadsbaserad): Vatten 0 kgCO ₂ e/kWh (Scope 2)	Allmännyttans Klimatinitiativ 2.0 (EPD of Electricity from Vattenfall) Vattenfall 2025
Fjärrvärmeanvändning	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem	SFAB platsbaserad: 60,2 kgCO ₂ e/kWh	SFAB 2025
Fjärrkyla	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem	Nordisk elmix 0,2/69,6 gCO ₂ e/kwh Marknadsbaserad 0,2/69,6 gCO ₂ e/kwh Lokalbaserad 0,2/69,6 gCO ₂ e/kwh	SFAB 2025
SCOPE 3			
<i>Uppströms</i>			
Nyproduktion	Klimatberäkning enligt IVLs anvisning	Faktiska emissionsfaktorer och generisk data	Boverkets klimatdatabas, IVL, One Click LCA
Stamreovering	Klimatberäkning enligt IVLs anvisning för ett projekt används för att beräkna klimatpåverkan för årets antal stambytta lägenheter.	Faktiska emissionsfaktorer och generisk data	Boverkets klimatdatabas, IVL, One Click LCA
Stora inköp-vitvaror	Antal inköpta vitvaror	Schablon	Electrolux
<i>Nedströms</i>			
Hyresgästernas elanvändning	Vidaredebiterad förbrukning samt antal lägenheter	Schablon	Allmännyttans Klimatinitiativ 2.0
Hyresgästernas restavfall	Antal kärl och tömningar	Schablon	Allmännyttans Klimatinitiativ 2.0 (Avfall Sverige)
Hyresgästernas bilresor	Bilstatistik från SCB (2021)	Schablon	Allmännyttans Klimatinitiativ, IVL (Naturvårdsverket, IVL)

VSME-Index

GRI-STANDARD NUMMER	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
Allmänna upplysningar		
B1 Grund för upprättande B4:D27	Information om Huga sid 3 Certifierat miljöledningssystem ISO14001 sid 48	Grundmodul och utökad modul Ingen upplysning är utelämnad Hållbarhetsrapporten är upprättad på individuell basis NACE 68.2
B2 Arbetssätt, policys och framtida initiativ	Dubbelväsentlighetsanalys sid 44-45 Intressentdialog sid 46 Ekologisk hållbarhet sid 47-66 Social hållbarhet sid 67-87	Policys, initiativ och målstyrning beskrivs i varje väsentlig fråga
B3 Energi och växthusgasutsläpp	Sid 50-53, 55-56	
B4 Föreningar av luft, vatten och mark		Är inte bedömd väsentlig i DVA
B5 Biologisk mångfald	Sid 58-60	
B6 Vatten	Sid 57	
B7 Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfall	Sid 61-64	Avfallsdata från byggprojekt redovisas inte på grund av att vi inte kunnat kvalitetssäkra data. Materialflöden är inte redovisade på grund av databrist
B8 Arbetskraft- hälsa och säkerhet	Sid 70-75	

GRI-STANDARD NUMMER	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
B9 Arbetskraft - ersättning, kollektivavtal, utbildning	Sid 70-75	
B11 Fällande domar och böter för korruption	Sid 87	
VSME Utökad moduler index		
C1 Strategi: affärsmodell och hållbarhetsrelaterade initiativ	Sid 9, 48, 68	
C2 Beskrivning av arbetssätt och hållbarhetsrelaterade initiativ	Sid 47-66, 67-87	
C3 Mål för minskning av växthusgasutsläpp och klimatomställning	Sid 50-53	
C4 Klimatrisker	Sid 54	
C5 Ytterligare (allmänna) egenskaper hos arbetskraften	Sid 70-75	
C6 Mänskliga rättigheter för egna anställda	Sid 70-75	
C7 Allvarliga kränkningar av mänskliga rättigheter	Sid 70-75, 86	
C8 Intäkter från vissa sektorer och utelutning från EU:s referensindex		ej väsentligt för Huga Bostäder
C9 Könsfördelning i företagsledning	Sid 73	
Egen upplysning - Trygga och trivsamma miljöer	Sid 76-80	
Egen upplysning - Samverkan för trygghet	Sid 81-85	
Egen upplysning - Hållbar upphandling miljö	Sid 65	
Egen upplysning - Hållbar leverantörskedja - mänskliga rättigheter	Sid 86	

ÅRL-index

Index för hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen 6:10-14, enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024

OMRÅDE	LÄSHÄNVISNING
Affärsmodell	sid 9
Väsentlighetsanalys	sid 44-45
Miljöpåverkan	sid 47-66
Sociala förhållanden	sid 67-87
Personal	sid 70-75
Mångfald och jämställdhet	sid 70-75
Motverkande av korruption	sid 87
Hållbarhetsrisker	sid 44-45

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Huga Bostäder AB, org.nr 556149-8121

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 9 och 41-90 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor



Års- redovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Huga Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

HUGE BOSTÄDER AB

ORG.NR 556149-8121

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Huge Bostäder AB äger, utvecklar och förvaltar bostäder och lokaler i Huddinge kommun. Dessutom äger och förvaltar bolaget Huddinge Centrum samt tre mindre centrumanläggningar. Vår affärsidé är att med människa och miljö i fokus äga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler som ökar livskraften i Huddinge. Bolagets säte är Huddinge.

Bolagets redovisningsvaluta är SEK. Om inte annat anges redovisas belopp i årsredovisningen i tusentals kronor (Tkr).

UTHYRNING

Totalt har bolaget 668 179 kvm uthyrningsbara ytor, varav 506 083 kvm avser bostäder. Totalt var 19 540 kvm av bolagets ytor 2025-12-31 vakanta, vilket motsvarar en vakansgrad på 3 %. Främsta orsaken till att både bostäder och lokaler står outhyrda är att ytor friställts i samband med upprustningsprojekt. För kontrakt och löptider se not 3.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bolaget driver en aktiv fastighetsförvaltning. Fastighetsskötsel och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Verksamheten under 2025 har i stor utsträckning präglats av mycket hög investeringstakt där våra två nybyggnationsprojekt befinner sig i produktionsfas samtidigt som vi fortsätter att hålla hög takt i upprustning av våra befintliga fastigheter. Under 2025 har upprustning av 507 lägenheter färdigställts.

Verksamheten har i hög grad även påverkats av allmänna prishöjningar och ökade räntekostnader som följd av ökad extern finansiering. Den höga investeringstakten och allmänna prisökningar har i betydande grad påverkat redovisat resultat för 2025 och påverkar även prognoser för framtida resultat, investeringar och finansiering.

RESULTATRÄKNING

Hysesintäkterna uppgick till 1 038 miljoner (982), en ökning med 56 miljoner jämfört med föregående år. 2025 års hyresförhandling gav en hyresökning på bostäder med 4,8 procent från 1 januari. Vakanserna har ökat något till följd av fler genomförda upprustningsprojekt.

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 462 miljoner (434), en betydande ökning mot föregående år. Ökningen avser främst reparationer och underhåll och avser både ökning i omfattning och prisökningar på material och tjänster. Taxebundna kostnader har ökat med 11,9 miljoner och avser kostnadsökningar av el, värme och vatten.

Personalkostnader uppgick till 160 miljoner (149). Ökade personalkostnader kan hänföras till lönerevision och lönerelaterade kostnader samt att bolaget hade något fler anställda 2025 jämfört med föregående år.

Avskrivningar har ökat med 13,5 miljoner jämfört med föregående år. I resultatposten Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar ingår i resultatet för 2025 en återföring av tidigare nedskrivning med 20 miljoner.

Räntekostnaderna uppgick till 176 miljoner (165), en ökning med 11 miljoner till följd av fortsatt höga räntenivåer och framför allt ökad nyupplåning med 1 100 miljoner. Huge Bostäder AB har all sin externa finansiering via Huddinge kommuns internbank, vilken ombesörjer extern upplåning. Snitträntan på låneskulden 2025 var 3,2 procent (3,3). Samtliga lån garanteras av Huddinge kommun, som tar ut en borgensavgift om 0,5 procent. Borgensavgiften för 2025 uppgick till 28 (22) mnkr och ingår i årets räntekostnader. Utöver internbankens finansiering har bolaget även en checkkredit om 100 mnkr hos sin externa affärsbank, varav 31 mnkr var utnyttjat per balansdagen. Det utnyttjade beloppet redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen.

Huge Bostäder redovisar ett resultat efter finansiella poster på 11 miljoner (39).

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Under 2025 har bolaget ökat investeringstakten ytterligare. Årets investeringar uppgick till 1 232 miljoner (1 162). Investeringarna avser främst upprustning av befintligt fastighetsbestånd men även en betydande del nybyggnation av fastigheterna Bonden 7 och Studenten 1 vilka hade byggstart 2023 och har under 2024 och 2025 varit i produktionsfas och kommer att färdigställas under 2026. Utförda upprustningsarbeten avser främst stambyten, hissrenoveringar, ventilationsåtgärder, byte av undercentraler samt värme och styrsystem.

RISK- OCH OSÄKERHETSFAKTORER

FINANSIERINGSRISK

Bolagets finansiering sker via Huddinge kommuns internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets och hela kommunkoncernens finansiering.

Bolagets låneportfölj uppgick till 5 900 miljoner (4 800) på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk. Huge Bostäder påverkas i hög grad av ränteutvecklingen och behov av fortsatt extern finansiering.

Huge Bostäder har ett stort behov och en ambitiös plan att årligen upprusta cirka 450 lägenheter i befintligt fastighetsbestånd. Vidare befinner sig våra två nyproduktioner i full produktionsfas och färdigställs 2026. En betydande del av

dessa investeringar behöver finansieras med lån. Bolagets bedömning är därför att bolaget de närmaste åren kommer att ha fortsatt stort behov av extern finansiering som följd av planerade investeringar och att finansieringskostnaderna kommer att fortsätta öka de kommande åren. I ett längre perspektiv förväntas ökade kassaflöden från rörelsen och minskade investeringsvolymerna att minska bolagets behov av ny extern finansiering.

Bolagets belåningsgrad av fastigheternas marknadsvärde är låg och bedöms kunna förbli låg genom planerade upprustningar.

Mål och tillämplade principer för finansiell riskstyrning avseende lån tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhetsrisker vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk. Bolagets lånestruktur framgår i Not 23.

FRAMTIDA UTVECKLING

Huge Bostäder står inför utmaningar. En betydande del av det befintliga fastighetsbeståndet behöver renoveras och upprustas. Huddinge kommun växer och efterfrågan på bostäder är stor.

En ambitiös plan för upprustning av befintliga fastigheter, såväl bostäder som lokaler, finns och håller på att genomföras. Under 2025 har upprustning av 507 lägenheter färdigställts (2024 upprustades 457 lägenheter). Planen är att upprusta ca 450-500 bostäder per år under ett stort antal år framöver.

Under 2023 påbörjades nybyggnation av Bonden 7 (125 lägenheter i Trångsund) och Studenten 1 (209 lägenheter i Flemingsberg), båda projekten har varit i full produktionsfas under hela 2025. Nyproduktionerna har en sammanlagd investering på drygt en miljard kronor. Planer finns för fler nybyggnationer när marknadsförutsättningarna så medger.

Målet för Huge Bostäder är att utveckla våra bostäder, lokaler och centrumanläggningar och tillsammans med andra fastighetsägare bidra till att Huddinge kommun blir en levande och attraktiv miljö för Huddingeborna.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Huge Bostäder AB upprättar från och med 2025 en hållbarhetsrapport i enlighet med den frivilliga standarden VSME (Voluntary Standard for non-listed small and medium-sized enterprises).

Hållbarhetsrapporten är även förenlig med bestämmelserna i Årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet §11 enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorerna samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna som framgår av ÅRL-index på sid 90.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Huge Bostäder AB är helägt av Huddinge kommun, org nr 212000-0068. Bolaget har sitt säte i Huddinge.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter, mnkr	1 038	982	930	865
Resultat efter finansiella poster, mnkr	11	39	51	95
Balansomslutning, mnkr	8 345	7 261	6 245	5 661
Fastighetslån, mnkr	5 900	4 800	3 900	3 400
Medelantal anställda, st.	180	167	165	162
Soliditet, %	20	24	28	32
Justerad soliditet, %	49	52	55	58
Avkastning på totalt kapital, %	2	2	3	3
Avkastning på eget kapital, %	1	3	3	5
Direktavkastning på fastigheter, %	6	6	7	7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
EGET KAPITAL 2024-01-01	300 000	20	1 398 846	15 214	1 714 080
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			15 214	-15 214	0
Utdelning			-6 000		-6 000
Årets resultat				34 545	34 545
EGET KAPITAL 2024-12-31	300 000	20	1 408 060	34 545	1 742 625
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			34 545	-34 545	0
Utdelning			0		0
Årets resultat				-77 817	-77 817
EGET KAPITAL 2025-12-31	300 000	20	1 442 605	-77 817	1 664 808

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till styrelsens förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 442 604 865
Årets resultat	-77 816 976
Kronor	1 364 787 889

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning	0
i ny räkning överföres	1 364 787 889
Kronor	1 364 787 889

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	3	1 038 328	982 437
Övriga intäkter		38 549	41 441
		1 076 877	1 023 878
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-318 931	-298 402
Underhållskostnader		-142 617	-135 975
Fastighetsskatt		-26 467	-25 948
Övriga externa kostnader	6, 7	-69 590	-64 007
Personalkostnader	5	-160 490	-149 470
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar		-167 961	-149 442
Övriga rörelsekostnader		-4 508	-2 465
		-890 564	-825 709
Rörelseresultat		186 313	198 169
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar ägda i intressegemenskap	8	0	4 810
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	705	1 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-176 069	-164 913
		-175 364	-158 916
Resultat efter finansiella poster		10 949	39 253
Bokslutsdispositioner	11	-8 062	65 535
Resultat före skatt		2 887	104 788
Skatt på årets resultat	12	-80 704	-70 243
Årets resultat		-77 817	34 545

Balansräkning

Tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	13	10 085	10 676
Förvaltningsfastigheter	14	6 227 446	5 620 187
Inventarier, verktyg och installationer	15	32 967	20 732
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	2 004 304	1 555 487
		8 274 801	7 207 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	50	50
		50	50
Summa anläggningstillgångar		8 274 851	7 207 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		21	33
Kundfordringar		9 144	6 096
Aktuella skattefordringar		14 876	15 011
Övriga fordringar		28 583	19 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	17 189	13 394
		69 814	54 294
Kassa och bank		0	52
Summa omsättningstillgångar		69 814	54 294
SUMMA TILLGÅNGAR		8 344 665	7 261 426

Balansräkning

Fortsättning från föregående sida

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		20	20
		300 020	300 020
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 442 605	1 408 059
Årets resultat		-77 817	34 545
		1 364 788	1 442 605
Summa eget kapital		1 664 808	1 742 625
Obeskattade reserver			
	21	17 629	9 567
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	464 851	384 147
Summa avsättningar		464 851	384 147
Långfristiga skulder			
Skulder till Huddinge kommun	23	5 900 000	4 800 000
Depositioner		4 762	5 234
Summa långfristiga skulder		5 904 762	4 805 234
Kortfristiga skulder			
Koncernkonto Huddinge kommun		31 337	55 746
Leverantörsskulder		132 420	142 237
Övriga skulder		4 860	4 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	123 997	117 133
Summa kortfristiga skulder		292 615	319 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 344 665	7 261 426

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	26	10 949	39 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	172 469	151 907
Betald skatt		135	4 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		183 553	195 707
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-13 554	-4 580
Förändring av rörelseskulder		-5 455	22 660
Rörelsens kassaflöde		164 544	213 787
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 225 580	-1 160 309
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14 607	-5 459
Investeringsverksamhetens kassaflöde		-1 240 187	-1 165 768
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 100 000	900 000
Utbetald utdelning		0	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 100 000	894 000
Årets kassaflöde		24 357	-57 981
Likvida medel vid årets början			
	27		
Likvida medel vid årets början		-55 694	2 287
Likvida medel vid årets slut		-31 337	-55 694

Noter

Tkr

Not 1: Redovisnings- och värderingsprinciper

Huge Bostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

AVSTÅENDE FRÅN KONCERNREDOVISNING ENLIGT ÅRL 7 KAP. 3 A §

Bolaget är moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning. Undantag från skyldigheten att upprätta koncernredovisning tillämpas enligt 7 kap. 3 a § årsredovisningslagen, då samtliga dotterföretag är av ringa betydelse med hänsyn till kravet att ge en rättvisande bild. Bedömningen omfattar såväl balans- som resultaträkning samt bolagets ställning och resultat.

ANDELAR I DOTTERBOLAG

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar (med tillägg för uppskrivningar).

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten.

AVSKRIVNINGAR

I resultaträkningen har resultatet belastats med avskrivningar enligt plan på maskiner och inventarier, byggnader och markanläggningar.

PENSIONER

Bolaget redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för tjänstemän är tryggade genom försäkring i Alecta medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggade genom försäkring hos FORA.

BYGGNADER, MARK OCH ÖVRIG FAST EGENDOM

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Ränta kopplat till uppförande av anläggningstillgångar aktiveras ej. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande komponentindelning och avskrivningstider tillämpas:

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Maskiner och inventarier	5 år
Fordon	5 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Stomme	100 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Tak	25-50 år
Kök	25-50 år
Vät-/hygienrum	30 år
Hyresgästanpassning	Kontraktstid
VS-stammar	40 år
Ventilation/värme	40 år
El	40 år
Hiss/transport	30 år
Stomkomplettering/Ytskikt	50 år

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inklusive kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt av enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

LEASING

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

INKOMSTSKATT

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas

utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital plus övervärden minskat med uppskjuten skatt dividerat med balansomslutning justerat med övervärden.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital.

Direktavkastning på fastigheter

Driftnetto dividerat med planenligt utgående restvärde.

Justerat eget kapital

Eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala intäkter.

Not 2: Uppskattning och bedömningar

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Se vidare not 14.

Not 3: Hyresintäkter

Specifikation av hyresintäkter	2025	2024
Bostäder	761 329	711 587
Företags- och hyresgäststyrt underhåll	764	1 384
Hyresrabatter, bostäder	-7 539	-7 980
Garage och parkeringsplatser, bostäder	35 744	32 212
Ej uthyrt, bostäder	-22 836	-18 734
	767 463	718 468
Lokaler	285 759	284 886
Hyresrabatter, lokaler	-7 545	-18 970
Garage och parkeringsplatser, lokaler	5 834	6 579
Ej uthyrt, lokaler	-13 183	-8 526
	270 865	263 969
Totalt	1 038 328	982 437

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 3 369 tkr som hyressättningsavgift, boinflytande- och fritidsmedel.

Den avtalade hyreshöjningen för 2025 blev 68kr/kvm/år vilket motsvarar en genomsnittlig höjning om 4,8 % av bostadshyrorna från 1 januari 2025. KPI-reglerad hyresökning för lokaler blev 1,6 % för 2025.

Den avtalade hyreshöjningen för 2026 blev 3,45 % för bostadshyrorna från 1 januari 2026. KPI-reglerad hyresökning för lokaler blev 0,92 % för 2026.

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra, mnkr	Andel (%)
Hyresavtal fördelade på objektstyp:				
Lokaler	1 155	8	280	26
Bostäder	8 070	53	773	70
Garage/P-platser	6 013	39	41	4
Övriga objekt	75	0	3	0
Totalt	15 313	100	1 098	100
Lokalhyresavtal fördelade på löptider:				
Outhyrda lokaler	150	13	16	6
2026	579	50	42	15
2027	199	17	90	32
2028	140	12	66	24
2029	67	6	35	12
2030>	20	2	31	11
Totalt	1 155	100	280	100
Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:				
< 0,5 mnkr	1025	89	61	22
0,5-1,0 mnkr	63	6	48	17
1,0-3,0 mnkr	51	4	85	30
> 3,0 mnkr	16	1	86	31
Totalt	1 155	100	280	100

Av våra lokalhyresavtal hyrs 88 kontrakt ut till Huddinge kommun/Huddinge Samhällsfastigheter AB, vilket motsvarar 28 % av lokalhyresintäkterna. Risken för att kommunen ska avveckla verksamheter förlagda i dessa lokaler får anses som liten.

Nominella värdet av framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2025
Förfaller till betalning inom ett år	457 417
Förfaller till betalning inom två till fem år	470 579
Förfaller till betalning senare än fem år	18 939

Not 4: Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	-99 587	-100 592
EI	-45 054	-38 609
Renhållning	-37 901	-35 903
Snöröjning	-5 233	-7 273
Vatten	-41 341	-36 846
Bevakning	-12 517	-12 163
Inre städning	-16 866	-15 443
Marknadsföring	-4 272	-4 055
Fastighetsförsäkring	-6 110	-5 824
Övrigt	-50 051	-41 694
Totalt	-318 931	-298 402

Not 5: Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025	2024
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-2 467	-2 449
Löner och ersättning till övriga anställda	-96 492	-88 874
Totalt	-98 959	-91 323
Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	-775	-769
Sociala avgifter för övriga anställda	-29 977	-27 533
Totalt	-30 752	-28 302
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-750	-792
Pensionskostnader för övriga anställda	-11 455	-10 769
Totalt	-12 206	-11 561
Övriga personalkostnader	-18 573	-18 284
Totalt	-18 573	-18 284
Summa personalkostnader	-160 490	-149 470
Medelantalet anställda		
Kvinnor	79	73
Män	101	94
Totalt	180	167

	2025	2024
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	5
Män	8	8
Totalt	13	13

Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:

	2025	2024
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	7	7

UPPSÄGNINGSTIDER

Verkställande direktör

Vid egen uppsägning av anställningen gäller för VD en uppsägningstid om sex (6) månader. Om företaget säger upp verkställande direktören från anställningen av annan orsak än sådan som utgör grund för omedelbar hävning av anställningsavtalet gäller sex (6) månaders uppsägningstid.

Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja verkställande direktören från sin befattning med omedelbar verkan. Verkställande direktören är dock skyldig att stå till företagets förfogande för arbete med uppgifter som styrelsen anvisar under sex (6) månader från uppsägningdatumet.

Not 6: Ersättning till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-898	-834
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Totalt	-898	-834
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	-209	-203
Totalt	-209	-203

Not 7: Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	4 220	3 453
Senare än ett år men inom fem år	9 652	7 798
Senare än fem år	0	0
Totalt	13 872	11 251

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till -4 364 tkr (-3 536 tkr), hela beloppet avser maskiner och inventarier.

Not 8: Resultat från andelar ägda i intressegemenskap

	2025	2024
Resultat från fastighetsreglering	0	4 810
Totalt	0	4 810

Not 9: Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter bank	223	480
Övriga ränteintäkter	482	707
Totalt	705	1 187

Not 10: Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränta för fastighetslån, Huddinge kommun	-175 672	-164 891
Räntekostnad till kreditinstitut	-339	-801
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-57	-22
Totalt	-176 069	-164 913

Not 11: Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-8 062	-4 895
Förändring av periodiseringsfond	0	70 430
Totalt	-8 062	65 535

Not 12: Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Skatt avseende tidigare års justering	0	4 612
Uppskjuten skatt	-80 704	-74 855
	-80 704	-70 243
Redovisat resultat före skatt	2 887	104 788
	2 887	104 788
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-595	-21 586
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-620	-1 552
Skatteeffekt av ej skattepliktigt intäkt vid försäljning fastighet	0	991
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-36 168	-28 917
Skatteeffekt av justering skatt hänförlig till tidigare år	0	4 612
Skatteeffekt av justerad periodiseringsfond från tidigare år	0	14 509
Ej redovisad uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	-43 321	-38 299
	-80 704	-70 243
Redovisad skattekostnad	-80 704	-70 243
	-80 704	-70 243

Not 13: Rörelsefastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 914	31 914
Omfördelning från pågående arbeten	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 914	31 914
Ingående avskrivningar	-6 921	-6 330
Årets avskrivningar	-591	-591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 512	-6 921
Ingående nedskrivningar	-14 317	-14 317
Återföring av tidigare nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 317	-14 317
Utgående redovisat värde	10 085	10 676

Not 14: Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 602 755	8 014 314
Försäljningar/utrangeringar	-12 354	-7 110
Inköp	49	377
Omfördelning från pågående arbeten	776 714	595 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 367 165	8 602 755
Ingående avskrivningar	-2 768 350	-2 600 635
Försäljningar/utrangeringar	7 846	4 645
Årets avskrivningar	-184 997	-172 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 945 501	-2 768 350
Ingående nedskrivningar	-214 218	-239 218
Återföring av tidigare nedskrivningar	20 000	25 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-194 218	-214 218
Utgående redovisat värde	6 227 446	5 620 187
Bokfört värde, byggnader i Sverige	5 769 337	5 158 442
Bokfört värde, mark och markanläggningar	458 109	461 745
Utgående redovisat värde	6 227 446	5 620 187

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 16 051 360 (14 671 000) tkr.

BEDÖMNING VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Huge gör årligen en marknadsvärdering av bolagets hela fastighetsbestånd. Enligt fastställd värderingspolicy ger Huge ett externt värderingsinstitut i uppdrag att marknadsvärdera 25 % av bolagets fastigheter enligt ett rullande schema. För resterande fastigheter utförs en intern marknadsvärdering. Över en fyraårsperiod blir därmed samtliga fastigheter externt värderade.

Värderingarna utförs i analysverktyget Datscha med en tio-årig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter lagts in på kontraktsnivå. För lokalslaget bostäder har i möjligaste mån faktiska taxebundna kostnader nyttjats. Med taxebundna kostnader avses värme, el, sophantering och VA-kostnader. För övriga drifts- och underhållskostnader har faktiska kostnader justerats i kalkylen till den nivå som bedömts marknadsmässig.

Vid bedömning av direktavkastningskrav, antagande om långsiktig vakansgrad samt bedömning av marknadshyror har ett representativt urval av externt värderade fastigheter tillsammans med intern kunskap varit vägledande. Bostadsfastigheter har värderats med direktavkastningskrav mellan 3,5-5,35 %. Övriga fastigheter, i huvudsak kommersiella lokaler, har värderats med direktavkastningskrav inom intervallet 5,35-8 %. För pågående nybyggnationer samt större ombyggnationer s k projektfastigheter har ett marknadsvärde åsatts genom att ett bedömt förhandsvärde subtraherats med kvarstående projektkostnader samt en bedömd projektrisk.

Not 15: Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 579	33 482
Inköp	9 688	3 273
Omklassificering från pågående arbeten	4 919	2 186
Försäljningar/utrangeringar	-1 039	-361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 148	38 579
Ingående avskrivningar	-17 847	-16 718
Försäljningar/utrangeringar	1 039	361
Årets avskrivningar	-2 373	-1 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 181	-17 847
Utgående redovisat värde	32 967	20 732

Not 16: Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda utgifter	1 555 487	990 728
Under året nedlagda utgifter	1 232 450	1 162 118
Under året genomförda omfördelningar till resultatet	0	0
Under året genomförda omklassificeringar av byggnad	-783 633	-597 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 004 304	1 555 487
Utgående redovisat värde	2 004 304	1 555 487

Not 17: Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Eget Kapital	Årets resultat
Huge Bostäder Holdingbolag AB	559187-3301	Huddinge	100	50	-1

Not 18: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen bonus HBV	2 025	2 288
Upplupna intäkter	515	526
Förutbetalda driftskostnader	14 480	10 428
Övriga poster	169	152
	17 189	13 394

Not 19: Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 3 000 000 st aktier med kvotvärde 100 kr

Not 20: Förslag till disposition av resultatet

	2025-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	1 442 605
Årets resultat	-77 817
	1 364 788
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Utdelning	0
I ny räkning överförs	1 364 788
	1 364 788

Not 21: Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	17 629	9 567
	17 629	9 567

Not 22: Uppskjuten skatt

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Hänförlig till nedskrivna byggnad och markanläggningar	-42 958	-47 078
Hänförlig till avskrivning av balanslånepost	-4 023	-5 752
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	46 981	52 831
	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	511 832	436 978
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-46 981	-52 831
	464 851	384 147
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt restvärde		
Bokfört värde	6 237 531	5 630 863
Skattemässigt restvärde	-3 980 973	-3 766 071
	2 256 558	1 864 792

Avser skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader, mark och balanslåneposter. Balanslåneposter fullt avskrivna bokföringsmässigt, skrivs av med 3 procent skattemässigt. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Not 23: Upplåning

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Huddinge kommun	5 900 000	4 800 000
	5 900 000	4 800 000
Summa räntebärande skulder	5 900 000	4 800 000

FÖRFALLOTIDER

Inga lån förfaller senare än fem år från balansdagen.

Not 24: Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 786	1 596
Eventualförpliktelser till hyresgäster	1 500	0
	3 286	1 596

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2 procent av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för en eventuell konflikt.

Huge Bostäder gör bedömningen att risken för en sådan konflikt är låg.

Not 25: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	8 881	9 845
Beräknad löneskatt, pensioner	2 925	2 818
Förutbetalda hyresintäkter	65 339	63 015
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	16 458	16 569
Övriga poster	30 394	24 886
	123 997	117 133

Not 26: Betalda räntor och erhållen utdelning

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	705	1 187
Erlagd ränta	-176 069	-164 913
	-175 364	-163 726

Not 27: Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	0	52
Kortfristig skuld Huddinge kommun	-31 337	-55 746
	-31 337	-55 694

Not 28: Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	187 961	174 442
Reversering av nedskrivning	-20 000	-25 000
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	4 508	2 465
	172 469	151 907

Not 29: Händelser efter räkenskapsårets slut

I november 2025 träffade Huga en överenskommelse med hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2026. Avtalet innebär en genomsnittlig höjning om bostadshyrorna med 3,45 % fr.o.m. 1 januari 2026.

Våra hyreslokaler har avtal där hyresjusteringen är bundna till KPI. För 2026 kommer lokalhyrorna att höjas med 0,92 %.



HUGE BOSTÄDER AB
ORG.NR 556149-8121

ÅRSREDOVISNINGENS INNEHÅLL BLEV KLART DEN 19 MARS 2026.
HUDDINGE, DEN DAG SOM FRAMGÅR AV VÅR ELEKTRONISKA UNDERSKRIFT

Ann-Marie Högberg
Ordförande

Britt Björneke
Förste vice ordförande

Gunilla Helmerson
Andre vice ordförande

Emil Buskas

Leif Nysmed

Victor Sund

Carina Sundström

Lars Björkman

Kennet Bergh

Anna Bredin

Emil Holmlund

Felix Byström

Patrik Rahm

Karin Strömberg Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Huge Bostäder AB, org.nr 556149-8121

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Huge Bostäder AB för år 2025-01-01 – 2025-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 9 och 41–90. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 91-105.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Huge Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Huge Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna

kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift

vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Huga Bostäder AB för år 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Huga Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi

går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor



Huge Bostäder AB Års- och hållbarhetsredovisning 2025

PRODUKTION

Marczak Communications

TEXT

Huge

FOTO

Ola Jacobsen

Lukas Lind

Nelly Franzén

Medarbetare på Huge:

Sofia Thorstensson

Maria Wahlberg

Louise Lorander

Maria Frödin

Isabella Frank

Patrik Groop med flera

VISUALISERINGAR

Liljewalls

Common people

Sweco

ILLUSTRATION

Omslagsillustration, sid 2 och 68 av

Christina Heitmann

Alla kartor av Martin Thelander

Övriga illustrationer från Shutterstock och

Adobestock