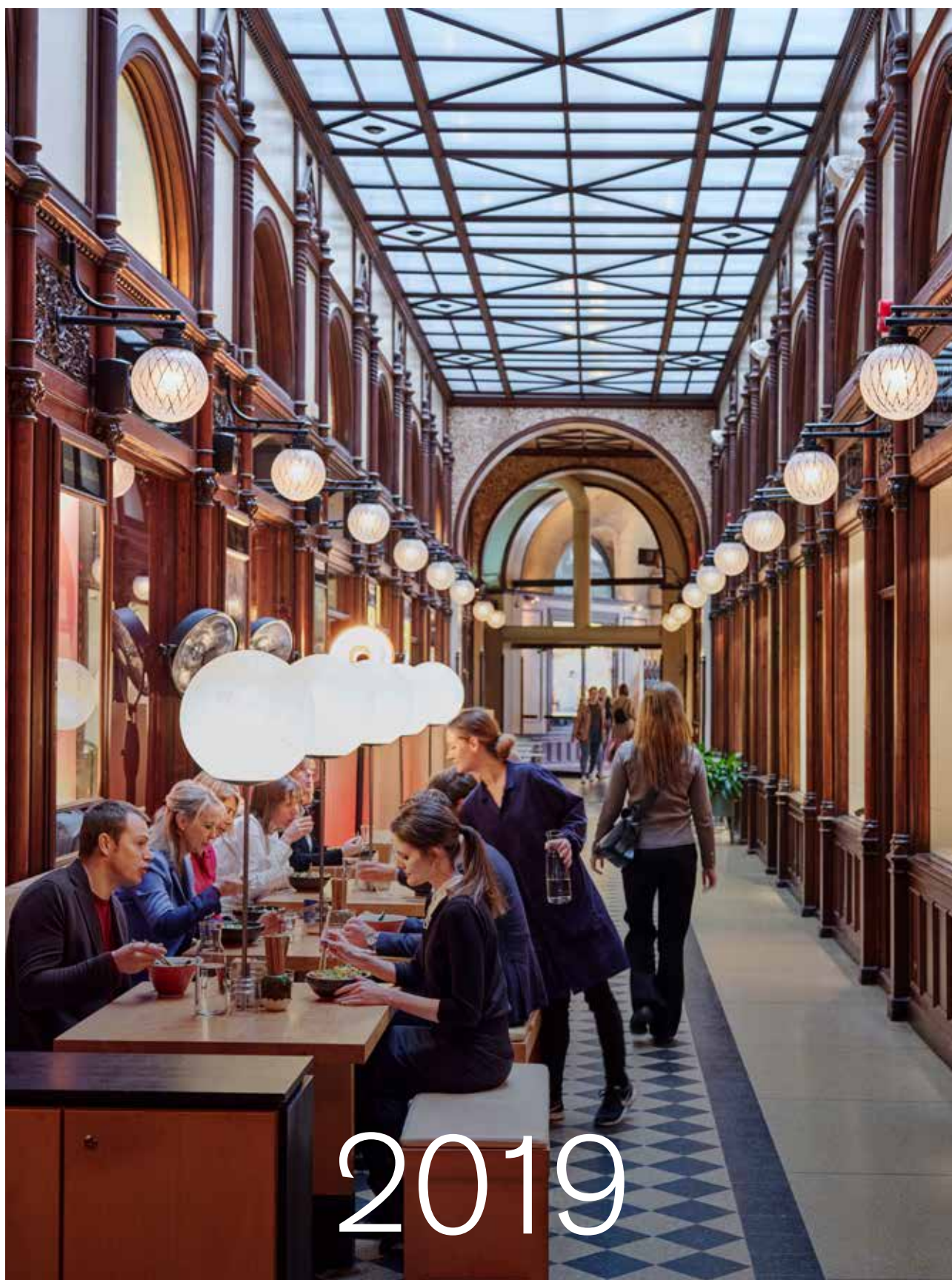


HUFVUDSTADEN

ÅRSREDOVISNING



Innehåll

Det här är Hufvudstaden	2
Året i korthet	4
VD har ordet	6
Affärsidé, strategier och mål	8
Fastighetsmarknaden	14
Affärsområde Stockholm	22
Affärsområde NK	26
Affärsområde Göteborg	30
Utveckling av fastigheter	34
Medarbetare	36
Hållbarhet	42
Aktien och ägarna	50
Förvaltningsberättelse	53
Risker och riskhantering	57
Koncernens resultaträkningar med kommentarer	60
Koncernens balansräkningar med kommentarer	62
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital	64
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer	66
Moderbolagets räkningar med kommentarer	68
Noter	70
Förslag till vinstdisposition	88
Revisionsberättelse	89
Bolagsstyrningsrapport	92
Styrelse och revisorer	96
Koncernledning	98
Flerårsöversikt	100
Alternativa nyckeltal	102
Affärsområden i siffror	104
Fastighetsförteckning	106
Fördjupad hållbarhetsinformation	110
GRI och EPRA-index	115
Definitioner och ordlista	119
Årsstämma och kalendarium	120
Adresser	121

Hänvisning till legal årsredovisning och hållbarhetsrapport. Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 8–11, 36–48, 53–88 samt 92–95. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÄRL återfinns på sidorna 8–11 samt 36–48.



”
*Förädling och
utveckling av
Hufvudstadens
fastigheter har
intensifierats
under året.*

Omslagsbild: Den klassiska
Birger Jarlspassagen i
Bibliotekstan i Stockholm
city bjuder på spännande
restaurangkoncept.

←

Våra kontorshyresgäster trivs och
mår bra i centrala kontorslokaler
med närhet till allt.

→

Ett av årets större projekt är
Skären 9 vid Normalmstorg
i Stockholm där hela fastigheten
är under ombyggnad och 2 600
kvm kontorslokaler byggs på.



Hufvudstaden i korthet



Våra kontorskunder
i Göteborg uppskattar
centralt belägna och
högkvalitativa lokaler
i Nordstan.

Hufvudstaden erbjuder kontors- och butikslokaler i de allra mest attraktiva lägena i Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. Fastighetsbolaget har 135 medarbetare och äger 29 fastigheter som vid årsskiftet värderades till 47,7 mdkr.

Vi är långsiktiga fastighetsägare med stort fokus på god service, långa kundrelationer och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av fastigheterna. Vårt mål är att bidra till att stärka våra kunders konkurrenskraft och varumärke genom att tillhandahålla bästa möjliga miljö. Vi erbjuder företag centrala lägen, hållbara lokalanpassningar och möjlighet att expandera i våra fastigheter.

Hållbarhet är en grundpelare i allt vi gör. Vi tar ekonomiskt och socialt ansvar och utvecklar långsiktiga, miljöanpassade och klimatsmarta lösningar. Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners arbetar vi för en hållbar stadsutveckling i Stockholm och Göteborg.

Hufvudstaden grundades 1915 och våra A-aktier är sedan 1938 noterade på Nasdaq Stockholm. Vi har varit verksamma i över 100 år i Stockholm och över 60 år i Göteborg. I koncernen ingår det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet, som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg.

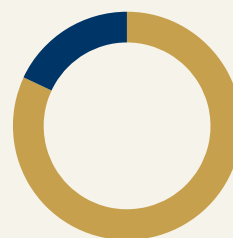
VÅR AFFÄRSMODELL

Hufvudstadens affärsmodell är att vara en långsiktig fastighetsägare, med kundfokus och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter. Fastighetsförvärv som kompletterar fastighetsbeståndet eftersträvas.

47,7 mdkr

Totalt marknadsvärde fastigheter

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER



■ Stockholm 82% (39 107 Mnkr)
■ Göteborg 18% (8 574 Mnkr)

INO

VALI

Nya lyxvarumärken har
under året etablerats i
NK-varuhuset i Stockholm.

Ett framgångsrikt år

SAMMANFATTNING

Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen ökade med 5 procent och uppgick till 1 373 mnkr (1 302), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning var 1 896 mnkr (1 797), en ökning med 6 procent.

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 146 mnkr (4 320), motsvarande 15,25 kronor per aktie (20,94).

Minskningen förklaras av lägre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt föregående års omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen för 19:e året i rad till 3,90 kronor per aktie (3,70).

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 47,7 mdkr (44,1), vilket ger ett substansvärde om 185 kronor per aktie (171). Årets orealiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 2 727 mnkr (3 621).

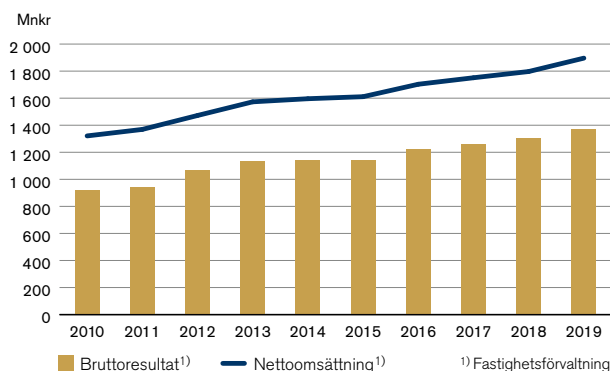
Soliditeten uppgick till 62 procent (64), nettobelåningsgraden till 16 procent (14) och räntetäckningsgraden var 11,4 gånger (10,5).

Hyresvakansgraden vid årets slut var 5,0 procent (2,6). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 1,7 procent (1,3).

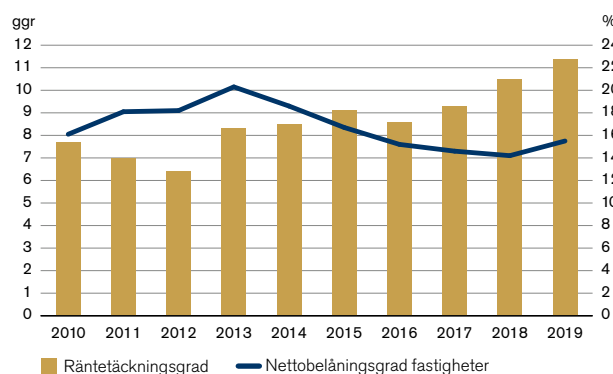
EKONOMI I KORTHET

Mnkr	2019	2018
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 896	1 797
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 373	1 302
Värdeförändringar fastigheter	2 727	3 621
Rörelseresultat	4 087	4 940
Årets resultat	3 146	4 320
Nettovinst från löpande verksamhet	973	915
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,7	44,1
Hyresvakansgrad, %	5,0	2,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,5	14,2
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	10,5

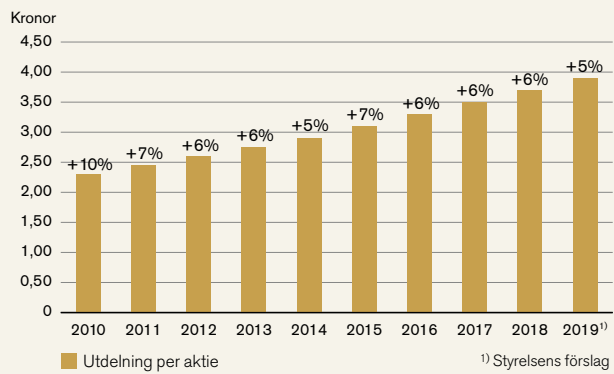
BRUTTORESULTAT OCH NETTOOMSÄTTNING



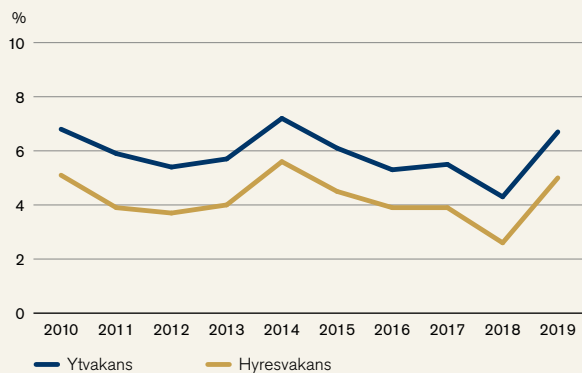
RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH NETTOBELÅNINGSGRAD



UTDELNINGSTILLVÄXT



VAKANS



Kontorshyresgäster i Nordstan i Göteborg uppskattar det centrala läget med närhet till kommunikationer samt butiks- och restaurangutbud.



Gynnsamt år för Hufvudstaden



”

Tydligt kundfokus med lyhördhet för kundernas behov och önskemål är en av våra viktigaste utgångspunkter.

Den globala ekonomin mattades av något 2019, delvis förklarad av dämpad industrikonjunktur i Europa och spända handelsrelationer mellan USA och Kina.

Federal Reserve genomförde flera räntesänkningar och konjunkturen i USA var fortsatt god. Under hösten dämpades oron kring handelskonflikten mellan USA och Kina vilket, tillsammans med klarhet om ett ordnat brittiskt utträde ur EU, bidrog till stigande börskurser.

Efter några år med högkonjunktur gick Sverige in i en avmattningsfas med en BNP-tillväxt på något över 1 procent. Riksbanken höjde ändå reporäntan till 0 procent i december men bedömde samtidigt att den kommer vara oförändrad ett par år framöver.

Ekonomisk tillväxt, låga räntor och god tillgång på kapital har varit gynnsamt för fastighetsbranschen de senaste åren. Det har haft en positiv effekt på Hufvudstadens verksamhet och bidragit till ytterligare ökat förvaltningsresultat och stigande fastighetsvärden under 2019.

Mycket stark fastighetsmarknad

Den svenska fastighetsmarknaden var mycket stark med en total omsättning på cirka 235 mdkr 2019. Goda finansieringsmöjligheter med låga räntor, hyrestillväxt och svag krona har bidragit till det stora intresset från såväl svenska som internationella investerare.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 47,7 mdkr (44,1), en ökning med 8 procent. Ökningen var hänförlig till effekten av stigande hyror och av lägre direktavkastningskrav samt investeringar på 865 mnkr. Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 185 kr per aktie (171) och aktiekursen var 185,10 kr per aktie.

Positiv kontorsmarknad i Stockholm och Göteborg

Efterfrågan på välbelägna och moderna kontor har varit fortsatt hög i centrala Stockholm och centrala Göteborg.

Den höga efterfrågan kommer från kontorshyresgäster i city som växer, företag som söker mer centrala lägen samt fler coworking-anläggningar. Detta i kombination med ett begränsat utbud och en vakansgrad på 2–3 procent i båda städerna medförde stigande marknadshyror för kontor med cirka 5 procent i centrala Stockholm och med cirka 10 procent i centrala Göteborg. Toppthyror var oförändrade mellan 9 000–9 500 kr per kvm i Stockholm och cirka 4 000 kr per kvm i Göteborg.

Andelen coworking-anläggningar var cirka 7 procent i centrala Stockholm. Dessa anläggningar möter på ett bra sätt kontorshyresgästernas efterfrågan på ökad flexibilitet och högre servicegrad.

Hufvudstadens omförhandlingar av hyror för kontor resulterade i en ökning om närmare 30 procent och inklusive butiker medförde omförhandlingarna en ökning på 13 procent.

Detaljhandeln under förändring

Sällanköpsvaruhandeln ökade med cirka 3 procent under året. Ökningen härrör från e-handeln som står för cirka 10 procent av den totala detaljhandeln. Den ökande e-handeln tillsammans med minskad försäljning i fysiska butiker har medfört lönsamhetsproblem för många av de traditionella detaljhandelsföretagen, särskilt inom mellanprissegmentet. Butiksfastigheter i sämre lägen riskerar därmed ökande vakanser och lägre hyror. Unika och starka butiksvarumärken med en tydlig profil i starka marknadslägen har dock fortsatt god lönsamhet.

Konsumenternas förändrade köpbeteende ställer allt högre krav på både fastighetsägare och butiksentreprenörer avseende utveckling av såväl fysiska som digitala marknadsplatser.

Hufvudstadens fastigheter är belägna i bästa citylägen med goda förutsättningar att även framöver kunna erbjuda konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köppoplevelser.

NK-varuhuset i Stockholm genomgår en omfattande uppgradering. Med förnyelsen har NK Stockholm fått ett unikare utbud, högre serviceinnehåll och en tydligare profil med ökad andel premium- och lyxvarumärken. Under året har projekt startats för att utveckla NK:s digitala närvaro där bland annat e-handel planeras.

Efterfrågan på butikslokaler i Bibliotekstan och på NK har varit fortsatt god från internationella premium- och lyxvarumärken samt från svenska modevarumärken.

Satsningen på projekt intensifieras

Förädling och utveckling av Hufvudstadens fastigheter har intensifierats under året. Hufvudstadens projektportfölj av pågående och planerade större projekt uppgår för närvarande till cirka 4 mdkr.

Totalt investeringsutrymme för projekt och fastighetsförvärv bedöms i dagsläget till 7–9 mdkr för de kommande 5–10 åren, allt inom ramen för bolagets finansiella mål.

Vi har erhållit nya detaljplaner för kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg samt för fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan. För kvarteret Inom Vallgraven 12 har ett utredningsarbete inletts för ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea.

För fastigheten Vildmannen 7, som brandhärjades hösten 2017, innefattar den nya detaljplanen en byggrätt om cirka 6 900 kvm bruttoarea, varav cirka 800 kvm är tillkommande. Den nya byggnaden innanför den bevarade gatufasaden beräknas stå färdig under 2022.

I fastigheten Skären 9 vid Norrmalmstorg pågår ett intensivt om- och påbyggnadsprojekt där merparten av kontorsytorna är uthyrda till Advokatfirman Vinge. Påbyggnaden omfattar cirka 2 600 kvm kontor. Projektet kommer färdigställas i slutet av 2020.

I NK-varuhuset i Stockholm fortgår ett omfattande utvecklingsprojekt. Hittills har omkring 35 nya avdelningar öppnats. NK Saluhall har förnyats, en ny sportavdelning på plan 3 har etablerats, plan 2 har renodlats som herrplan och i gatuplan har fler nya lyxvarumärken öppnat. Projektet bedöms pågå till och med 2020.

Hållbart företagande

Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Ett av Hufvudstadens hållbarhetsmål är att minska klimatpåverkande utsläpp och sedan 2010 har minskningen varit cirka 85 procent.

Under 2019 har ett bergvärmeprojekt avslutats i kvarteret Kåkenhusen i Stockholm som kommer minska energianvändningen och därmed klimatpåverkande utsläpp. Miljöcertifiering av fastigheterna har fortsatt och vid årets slut var halva fastighetsbeståndet certifierat.

I årets Nöjd Kundundersökning för kontor placerade sig Hufvudstaden återigen på första plats i kategorin Storbolag, med fortsatt förbättring inom Miljöhänsyn. Även i årets

Nöjd Medarbetarundersökning erhöles höga resultat samtidigt som det inom vissa områden finns förbättringspotential.

I den internationella hållbarhetsundersökningen för fastighetsbolag, GRESB, tilldelades vi utmärkelsen 5 Stars – ett erkännande för att vara branschledande inom hållbarhet.

Årets resultat

Hufvudstadens löpande verksamhet redovisade en positiv utveckling under året. Resultatet från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 373 mdkr, en ökning om 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror vid nyuthyrning och omförhandling, vilket motverkas något av intäktsbortfall på grund av pågående projekt.

Resultatet efter skatt uppgick till 3 146 mdkr. Minskningen förklaras av lägre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet samt föregående års positiva effekt av omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

2020 och framtiden

Vår sedan länge beprövade inriktning, att äga högkvalitativa kommersiella fastigheter på unika marknadsplatser i de mest centrala delarna i de två starkaste tillväxtregionerna i Sverige borgar för en fortsatt god utveckling. Vi anpassar kontinuerligt verksamheten utifrån de samhällsförändringar som sker. Tydligt kundfokus med lyhördhet för kundernas behov och önskemål är en av våra viktigaste utgångspunkter.

För att möta den förändrade efterfrågan på kontorsmarknaden kommer vi bland annat starta coworking-verksamhet i egen regi i fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan.

Framöver kommer vi fortsatt ha ett stort fokus på våra marknadsplatser och i synnerhet på utvecklingen inom NK-verksamheten. De fysiska miljöerna, servicen, utbudet och den digitala närvaron kommer kontinuerligt förbättras.

Satsningen på affärsutveckling som inleddes för några år sedan fortsätter. Flera projekt pågår och andra är i planeringsstadiet, allt för att stärka kassaflödet och resultatet framöver. Därtill eftersträvas fastighetsförvärv som kompletterar befintligt fastighetsbestånd och stärker vår marknadsposition.

Slutligen vill jag tacka Hufvudstadens alla medarbetare som med stort engagemang och kundfokus på ett förtjänstfullt sätt genomfört arbetet under det gångna året, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt positiv resultatutveckling under kommande år.

Stockholm i februari 2020



Bo Wikare
Tf Verkställande direktör

Hög kvalitet, god service och långsiktighet



Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltning samt utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärslägen.

Vision

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

Affärsidé

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

Vi bidrar till en hållbar stadsutveckling genom att skapa gröna tak, innergårdar och takterrasser på de flesta av våra fastigheter. Det uppskattas av våra kontorshyresgäster.

STRATEGIER FÖR ATT UPPNÅ MÅLEN

Kundfokus

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

Kvalitet

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

Kompetens- utveckling

Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och värderingar.

Affärs- utveckling

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

Hållbarhet

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

FINANSIELLA MÅL

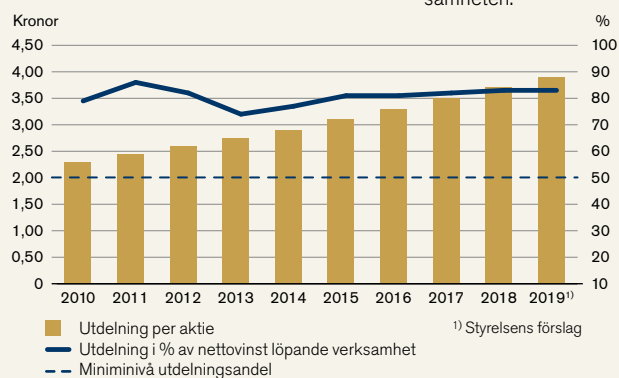
UTDELNING OCH UTDELNINGSANDEL

MÅL

Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.

UTFALL

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,90 kr per aktie eller totalt 804,4 mnkr. Förslaget innebär att ordinarie utdelning höjs för 19:e året i rad. Utdelningen motsvarar 83 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.



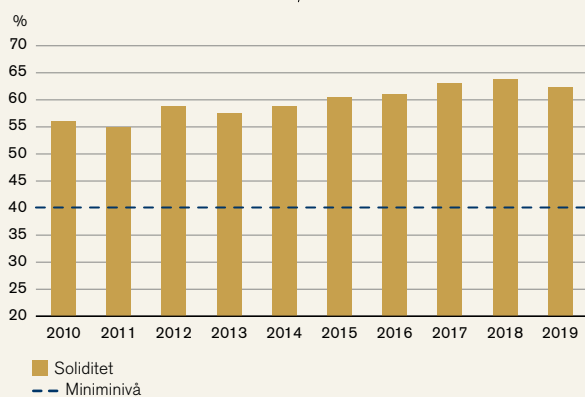
SOLIDITET

MÅL

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

UTFALL

Soliditeten uppgick vid utgången av 2019 till 62 procent.



Besöksupplevelser bland butiker och restauranger i Gallerian Femman i Göteborg.

NK Saluhall i Stockholm är en välkänd gastronomisk mötesplats som har öppnat på nytt efter en omfattande uppgradering.

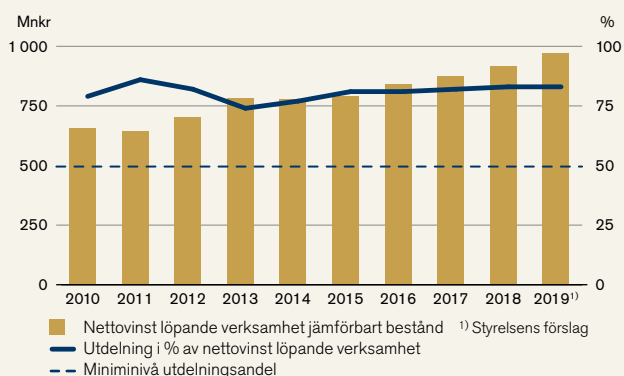


VERKSAMHETS- OCH HÅLLBARHETSMÅL

NETTOVINST OCH UTDELNINGSANDEL

MÅL
Hufvudstaden ska successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

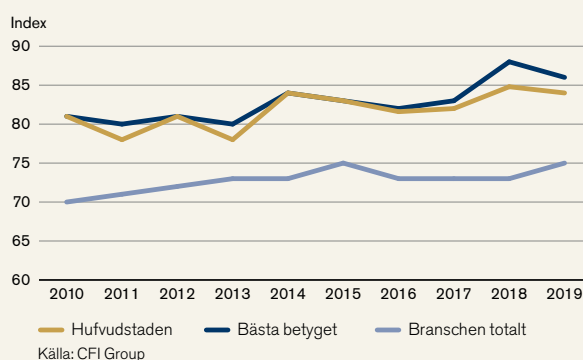
UTFALL
Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 6 procent under året.



NÖJD KUND INDEX

MÅL
Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.

UTFALL
Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets NKI-undersökning placerade vi oss på förstaplats i kategorin Storbolag och andra plats av samtliga bolag.



VÄLUTVECKLAT FASTIGHETSBESTÅND

MÅL
Hufvudstaden ska ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.

UTFALL
Under 2019 har flera stora utvecklingsprojekt pågått och lokalanpassningar om cirka 30 000 kvm lokalyta genomförts. I NKI-undersökningen ställs frågor om hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter.

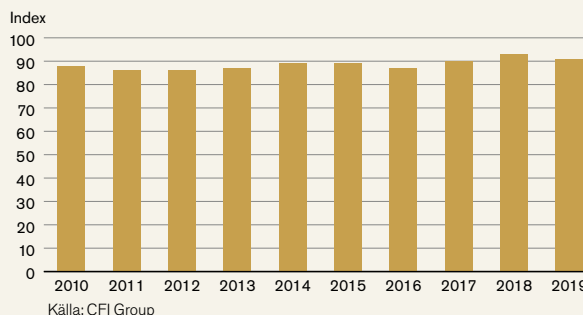
Frågeområde	Hufvudstaden	Branschsnitt	Max
Läge	90	81	100
Fastigheten	83	71	100
Lokalen	82	76	100
Miljöhänsyn	80	67	100

Källa: CFI Group

PROFESSIONELLA MEDARBETARE

MÅL
Hufvudstaden ska ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

UTFALL
Hufvudstaden ställer årligen frågan till våra kontorshyresgäster om hur de upplever våra medarbetare utifrån uppsatta mål. Årets utfall resulterade i en fortsatt hög nivå.



VERKSAMHETS- OCH HÅLLBARHETSMÅL

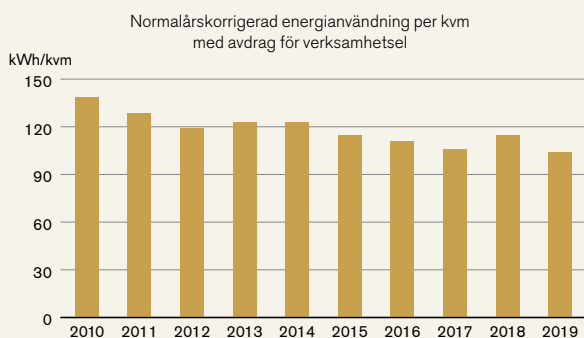
ENERGIANVÄNDNING

MÅL

2020 ska energianvändningen ha minskat med 30 procent i förhållande till 2010.

UTFALL

2019 minskade energianvändningen med 9 procent jämfört med föregående år. I förhållande till 2010 har energianvändningen minskat med 25 procent.



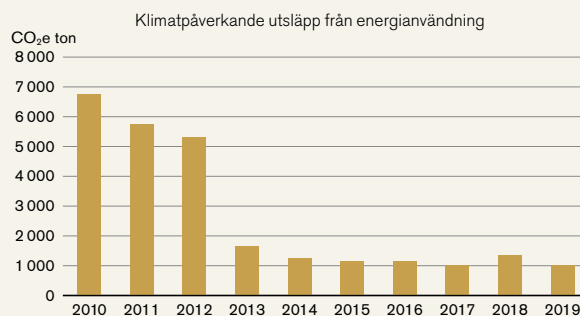
KLIMATPÅVERKAN

MÅL

2020 ska klimatpåverkande utsläpp från drift av fastigheterna ha minskat med 90 procent i förhållande till 2010.

UTFALL

De klimatpåverkande utsläppen från drift av fastigheterna minskade under 2019 med 24 procent jämfört med föregående år. Totalt har de klimatpåverkande utsläppen minskat med 85 procent sedan 2010.



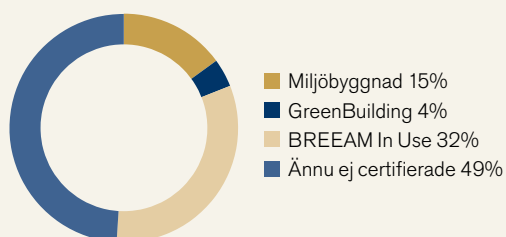
MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

MÅL

Hufvudstadens ambition är att miljöcertifiera fastighetsbeståndet med inriktning på större ombyggnader och nybyggnationer.

UTFALL

Femman, Fyran och NK Stockholm har miljöcertifierats enligt BREEAM In Use 2019.



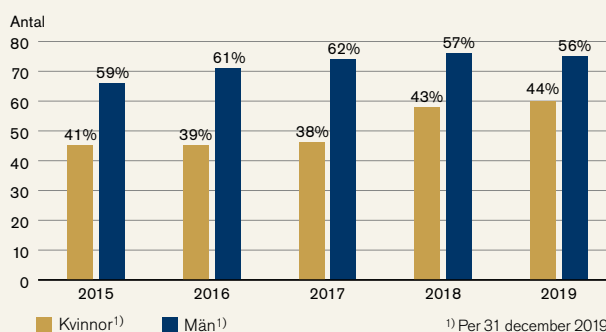
JÄMSTÄLLDHET

MÅL

Hufvudstaden ska eftersträva jämställdhet i verksamheten.

UTFALL

Andelen kvinnor ökade i både chefsgruppen och totalt i bolaget.





”

*Vi tillför
grönområden
på tak och
innergårdar för
att bidra till ökad
biologisk mång-
fald i städer.*

←
Vi utvecklar kontor och miljöer
där medarbetarna trivs.

→
Fredstan är området kring butiks-
stråket på Fredsgatan i Göteborg.
Här hittas flertalet butiker och
restauranger, ett rikt kulturutbud
samt moderna kontor.



Stark fastighetsmarknad med rekordomsättning

Fastighetsmarknaden var fortsatt stark trots tecken på en avmattande världsekonomi. Stockholm och Göteborg växer och utvecklas och omsättningen av fastigheter har nått rekordvolym under 2019. Efterfrågan på välbelägna kontor och butiker har varit god under året med stigande marknadshyror.

Ekonomisk omvärld

Den ekonomiska tillväxten i världen mattades av något under 2019 och uppgick till cirka 3 procent. Avmattningen berodde på naturlig konjunktursvängning men också på ökad politisk osäkerhet. Den var främst kopplad till ansträngda handelsrelationer mellan i första hand USA och Kina samt farhåga för en så kallad hård brexit. Inbromsningen i den kinesiska ekonomin hade även sin grund i inhemska strukturella faktorer och tillväxten sjönk till cirka 6 procent. I USA genomförde Federal Reserve flera räntesänkningar. Detta tillsammans med framsteg i handelsförhandlingarna, resulterade i något förbättrade ekonomiska utsikter i slutet av året och fortsatt stigande aktiebörser.

I Sverige ökade bruttonationalprodukten med drygt 1 procent, jämfört med drygt 2 procent 2018. Nedgången förklarades främst av fallande fasta bruttoinvesteringar i maskiner och bostäder. Det försämrade stämningssläget speglades tydligt inom flera sentimentindikatorer. Statistiken gav emellertid en mer blandad bild. Arbetsmarknaden kylde av med lägre sysselsättningsökning och stigande arbetslöshet uppgående till cirka 7 procent. För personer med högre utbildning var dock arbetsmarknaden fortsatt god. Hushållens konsumtion återhämtade sig något efter en trögare inledning och bostadspriserna steg med 5 procent. Inflationen var strax under målet om 2 procent. Efter omkring fem år med minusränta höjde Riksbanken reporäntan till 0 procent i december. Prognosen var att reporäntan därefter kommer vara oförändrad kommande två år. Sammanfattningsvis har konjunkturen under 2019 haft en positiv effekt på Hufvudstadens delmarknader både vad gäller investerar- och hyresmarknaden.

Hufvudstadens delmarknader

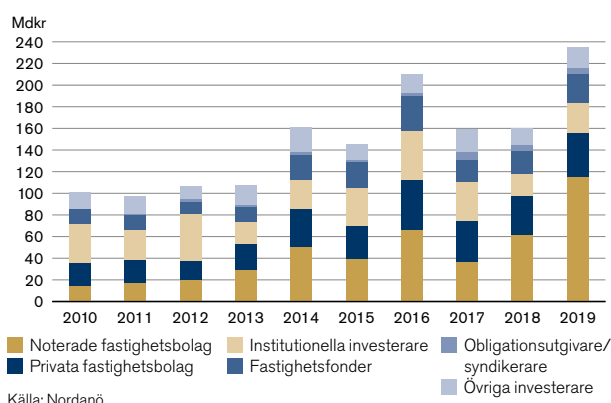
I Stockholm äger och förvaltar Hufvudstaden 24 fastigheter. Befolkningen i Storstockholm uppgick till 2,4 miljoner invånare vid slutet av 2019 och under 2010-talet har befolkningsökningen varit cirka 18 procent. Den ekonomiska aktiviteten är hög i Storstockholm. Mellan 2001–2018 har tillväxten i genomsnitt varit 3,1 procent per år enligt preliminär statistik från SCB. För hela landet var motsvarande siffra 2,2 procent. Turismnäringen är en viktig näringsgren för svensk ekonomi. 2018 ökade turismens omsättning i Sverige med 6 procent till 337 mdkr, enligt Tillväxtverket/SCB. Även Storstockholm påvisade tillväxt och antalet gästnätter ökade preliminärt med 4 procent 2019.

På Hufvudstadens delmarknad i Göteborg äger Hufvudstaden 5 fastigheter. Antalet invånare i Storgöteborg var 1,0 miljon och ökningen har varit cirka 13 procent under de senaste tio åren. Den ekonomiska tillväxten i Västra Götaland, ett område lite större än det som normalt benämns Storgöteborg, har ökat med i snitt 2,5 procent per år mellan 2001–2018. Turismen är en viktig del av Göteborgs näringsliv och antalet gästnätter steg preliminärt med 4 procent 2019.

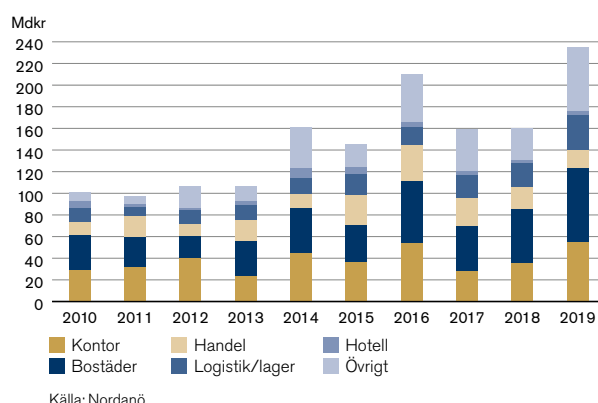
I takt med att både Stockholm och Göteborg växer pågår flera stora infrastrukturprojekt. Större projekt i Stockholm är Förbifart Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanesystemet. I Göteborg är den största satsningen Västsvenska paketet som innefattar bland annat Marieholmstunneln, en ny Hisingsbro samt Västlänken.

Det centrala affärsdistriktet (CBD) i Stockholm omfattar ett område runt Centralstationen, Norra Bantorget, Hötorget, Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg.

TRANSAKTIONSVOLYM PER INVESTERARKATEGORI



TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



Totalt finns det här cirka 1,8 miljoner kvm kontor. I Göteborg CBD uppgår kontorsytan till ungefär 0,9 miljoner kvm.

Investerarmarknaden

Fastighetsmarknaden var, trots viss ekonomisk avmattning, stark under 2019. Goda finansieringsmöjligheter på en väl fungerande kapitalmarknad tillsammans med låga räntenivåer, stigande hyror för främst kontor samt en attraktiv avkastningsnivå i förhållande till andra placeringsalternativ medförde ett rekordstort intresse att förvärva fastigheter. Totalt omsattes fastigheter för cirka 235 mdkr under året, vilket är den högsta volymen någonsin. Intresset från internationella investerare ökade och de stod för cirka 30 procent av omsättningen. De fastighetstyper som främst omsattes var bostäder, kontor och logistik/lager.

Konkurrensen var stor om de fastigheter som var ute till försäljning i de centrala delarna av både Stockholm och Göteborg. Det resulterade i några av de högsta prisnoteringarna per kvadratmeter hittills och fortsatt sjunkande direktavkastningskrav. För kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick de i slutet av 2019 till mellan 3,20 och 3,75 procent och i Göteborg CBD till mellan 3,80 och 4,40 procent.

Hyresmarknaden

Kontor

Kontorshyresmarknaden på Huvudstadens delmarknader var fortsatt positiv under 2019. I Stockholm CBD steg vakansen upp till drygt 3 procent framåt sommaren. Dock medförde ett par större nyuthyrningar under hösten att den vid årets slut åter var inom intervallet 2–3 procent. Det begränsade utbudet av lediga kontorslokaler, i kombination med fortsatt efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor i främst attraktiva lägen som CBD, resulterade i att marknadshyror ökade ytterligare något. Vid utgången av 2019 uppgick marknadshyran till mellan 6 300–8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Det motsvarade en ökning med upp till cirka 5 procent i årstakt.

Tidigare toppnoteringar bekräftades av ett par nya hyresavtal och topphyran var oförändrad inom intervallet 9 000–9 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsporsavägen, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. I Göteborg CBD var efterfrågan på kontor fortsatt positiv och vakansen var oförändrad inom intervallet 2–3 procent. Störst var efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor i bästa läge. Det begränsade utbudet av dessa kontorslokaler resulterade i att marknadshyror ökade med cirka 10 procent 2019. Mot slutet av året var marknadshyror mellan 2 900–3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

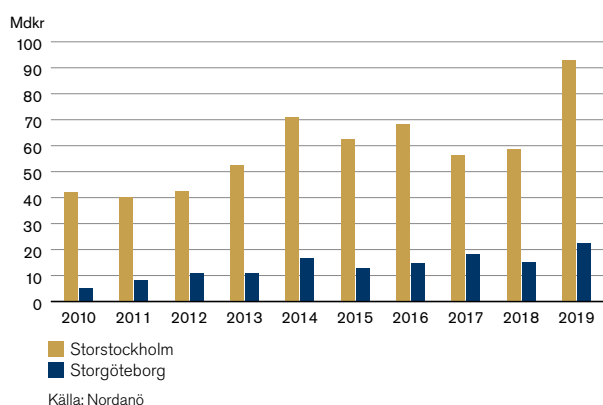
Det finns stora planer för Göteborg inför stadens 400-årsjubileum som äger rum 2021. Flera av planerna berör tillskapandet av nya kontorsfastigheter i de centrala delarna av staden. Under senare år har dock ett antal av projekten skjutits fram i tid och beräknas bli klara ett eller några år efter jubileumsåret.

Förändringshastigheten i samhället ökar i takt med nya digitala lösningar och trender. Inom hyresmarknaden för kontor märks det bland annat genom ökningen av coworking-anläggningar. Dessa har under de senaste åren hyrt flera av de vakanser som varit tillgängliga på marknaden, främst i Stockholm. Coworking-konceptet fungerar väl för start-ups, frilansande konsulter och tillväxtföretag. Under senare tid har även etablerade och traditionella företag anslutit sig till konceptet. I Göteborg CBD har tillväxten av coworking-anläggningar inte varit lika stark som i Stockholm CBD där de hyr cirka 7 procent av den totala uthyrningsbara kontorsytan.

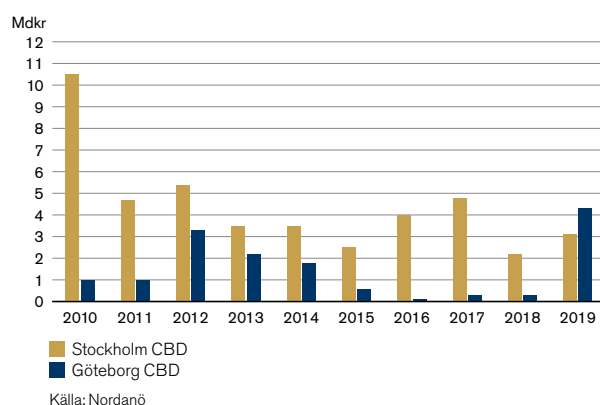
Butik

Förändrade konsumentbeteenden har resulterat i en omställning inom detaljhandeln. Successivt har försäljningen i fysiska butiker i allt större grad påverkats av ökad konkurrens från e-handeln.

TRANSAKTIONSVOLYM I STORSTOCKHOLM
OCH STORGÖTEBORG



TRANSAKTIONSVOLYM I STOCKHOLM CBD
OCH GÖTEBORG CBD



En generell uppfattning är att när omsättningen från e-handeln passerar 15 procent av ett handelssegments totala omsättning påverkas de fysiska butikerna negativt och andelen e-handel accelererar. Det har ägt rum i flera segment inom sällanköpsvaruhandeln de senaste åren. En trend som följer av omställningen är att efterfrågan förskjutits mot något mindre butikslokaler.

Mellan 2017–2019 har hela eller största delen av tillväxten inom sällanköpsvaruhandeln varit kopplad till e-handeln. De delar av sällanköpsvaruhandeln som har haft en positiv försäljningsutveckling i fysiska butiker under de senaste åren finns främst inom lågpris- samt premium- och lyxsegmenten. Under 2019 ökade detaljhandelsindex DHI med 3,5 procent jämfört med 2018. Sällanköpsvaruhandeln steg med 3,4 procent och konfektion med 1,2 procent.

Både som fastighetsägare och butiksentreprenör är det viktigt att möta de förändrade konsumentbeteendena. Omvärlden förändras i en allt snabbare takt och kraven ökar på såväl fysiska som digitala marknadsplatser. Marknadsplatserna behö-

ver kontinuerligt utvecklas och fastighetsförvaltningen kräver ökad närvaro och nya kunskaper. Bäst förutsättningar att möta förändringen inom detaljhandeln har de fastigheter som kan erbjuda konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köppplevelser.

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna i Stockholm, särskilt Bibliotekstan, Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan, var god under året. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset en särställning som de mest exklusiva butiks lägena. Marknadshyror för primär försäljningsyta är i dessa områden mellan 14 000–26 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I centrala Göteborg bedöms bästa läge för butiker vara Östra Nordstan, Fredstan samt Kungsgatan mellan Östra- och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen var marknadshyror för primär försäljningsyta mellan 6 000–15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE I STOCKHOLM CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	367 000
AMF Pension	294 000
Hufvudstaden	263 000
Skandia Fastigheter	119 000
Pembroke Real Estate	112 000
SEB Trygg Liv	103 000

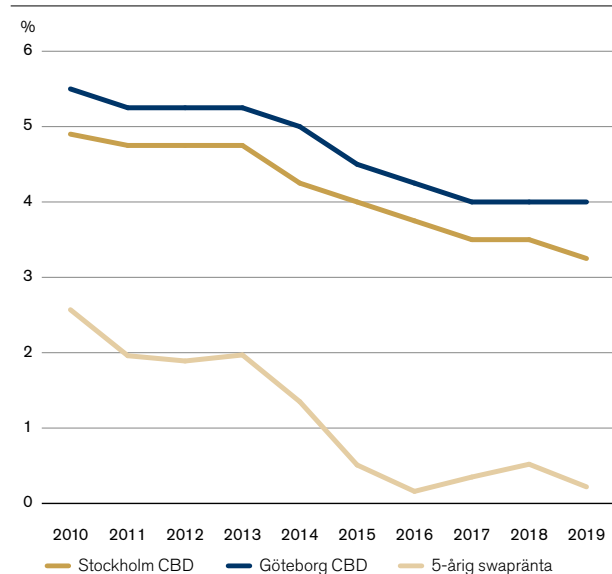
Källa: Nordanö

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE I GÖTEBORG CBD

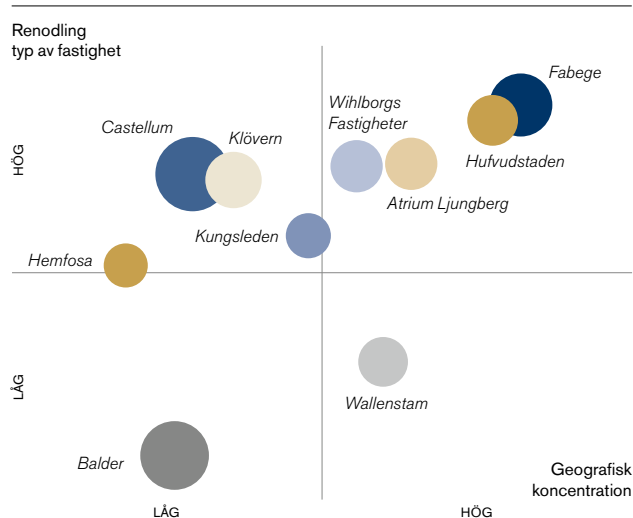
	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	266 000
Wallenstam	224 000
Balder	151 000
Hufvudstaden	105 000
Bygg-Göta Göteborg	91 000
Platzer	70 000

Källa: Nordanö

DIREKTAVKASTNINGSKRAV STOCKHOLM CBD OCH GÖTEBORG CBD



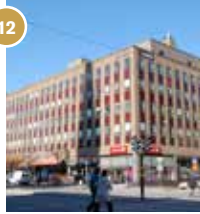
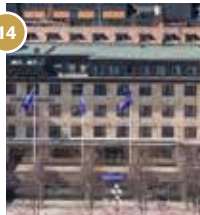
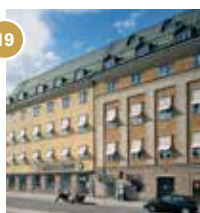
POSITIONERING BLAND STÖRRE FASTIGHETSBOLAG



Storleken på cirkelarna avser ett schablonberäknat fastighetsvärde per kvartal 4 2019.
Källa: Nordanö



Bibliotekstan i Stockholm erbjuder ett brett utbud av butiker med högklassiga varumärken.

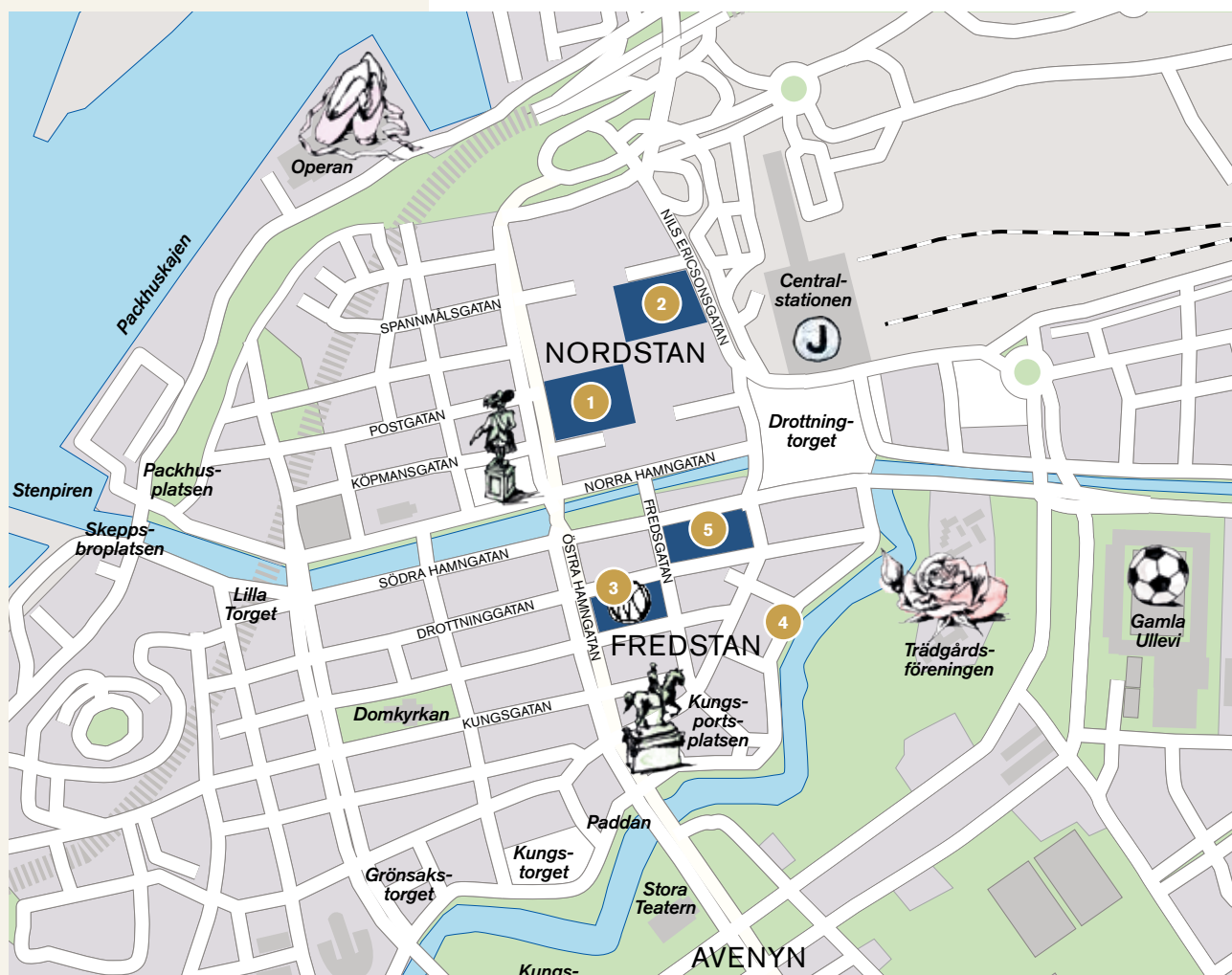
Fastighet	Adress/Byggår/Yta	Fastighet	Adress/Byggår/Yta	Fastighet	Adress/Byggår/Yta
	Hästhuvudet 13 Byggår: 1919 Yta: 7 081 kvm		Kvasten 9 Byggår: 1978 Yta: 3 437 kvm		Orgelpipan 7 Byggår: 1964 Yta: 30 463 kvm
	Grönlandet Södra 11 Byggår: 1911 Yta: 9 125 kvm		Svärdfisken 2 Byggår: 1851 Yta: 7 465 kvm		Hästen 19 (NK) Byggår: 1915 Yta: 39 588 kvm
	Oxhuvudet 18 Byggår: 1931 Yta: 29 531 kvm		Pumpstocken 10 Byggår: 1865 Yta: 12 458 kvm		Kungliga Trädgården 5 Byggår: 1984 Yta: 2 764 kvm
	Hästkön 10 Byggår: 1964 Yta: 35 697 kvm		Järnplåten 28 Byggår: 1958 Yta: 9 245 kvm		Packarhuset 4 Byggår: 1932 Yta: 15 387 kvm
	Kåkenhusen 40 Byggår: 1926 Yta: 22 561 kvm		Rännilen 8 Byggår: 1900 Yta: 2 775 kvm		Skären 9 Byggår: 1984 Yta: 11 003 kvm
	Vildmannen 7 Byggår: 1897 Yta: 0 kvm		Rännilen 11 Byggår: 1902 Yta: 2 915 kvm		Norrmalm 2:63 Byggår: 1993 Yta: 194 kvm
	Kvasten 2 Byggår: 1987 Yta: 4 671 kvm		Rännilen 18 Byggår: 1888 Yta: 6 963 kvm		Medusa 1 Byggår: 1878 Yta: 2 203 kvm
	Kvasten 6 Byggår: 1917 Yta: 7 047 kvm		Rännilen 19 Byggår: 1902 Yta: 11 284 kvm		Achilles 1 Byggår: 1600-talet Yta: 4 958 kvm

Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd i Stockholm med byggår och uthyrbar yta. För mer information se fastighetsförteckning, sidan 106–107.

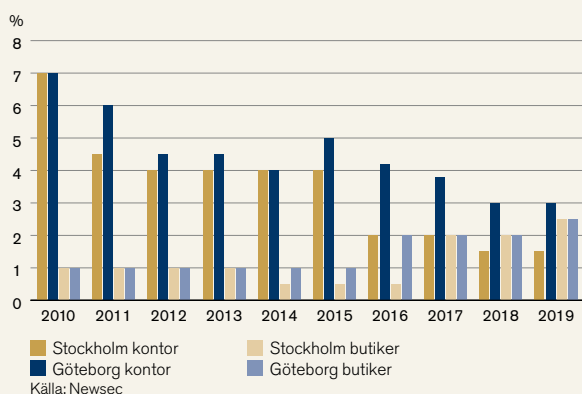


Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd i Göteborg med byggår och uthyrbar yta. För mer information se fastighetsförteckning, sidan 106–107.

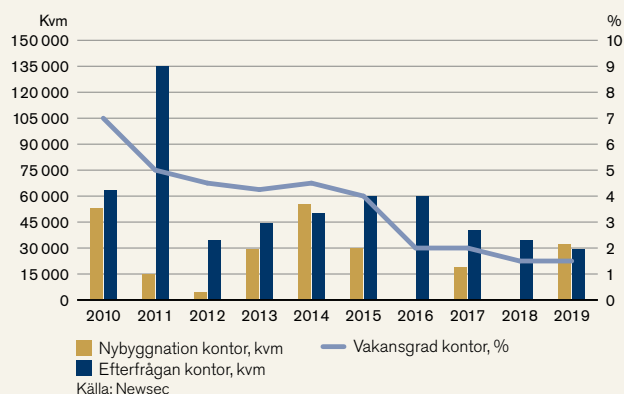
Fastighet	Adress/Byggår/Yta	Fastighet	Adress/Byggår/Yta	Fastighet	Adress/Byggår/Yta
	Nordstaden 8:24 (Fyran) Byggår: 1972 Yta: 21 201 kvm		Inom Vallgraven 10:9 (NK) Byggår: 1964 Yta: 16 715 kvm		Inom Vallgraven 12:11 Byggår: 1875/1929/30 Yta: 4 704 kvm
	Nordstaden 8:24 (Femman) Byggår: 1972/2011 Yta: 44 774 kvm		Inom Vallgraven 3:2 Byggår: 1856 Yta: 1 564 kvm		Inom Vallgraven 12:10 Byggår: 1975 Yta: 16 454 kvm



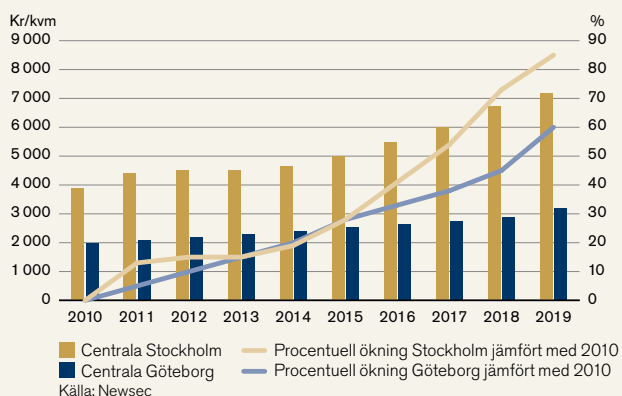
VAKANSGRAD KONTOR OCH BUTIKER I BÄSTA LÄGE



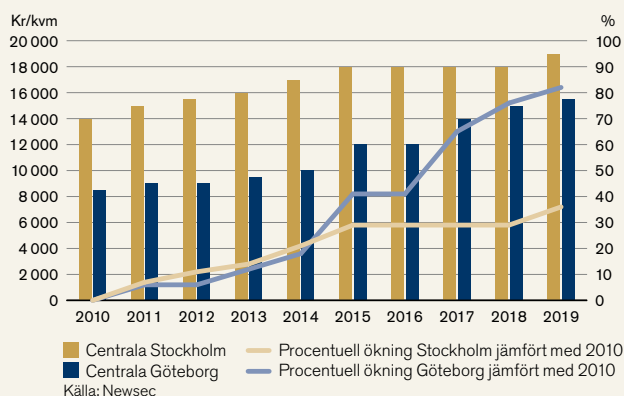
NYBYGGNATION, EFTERFRÅGAN OCH VAKANSGRAD FÖR KONTOR I CENTRALA LÄGEN I STOCKHOLM



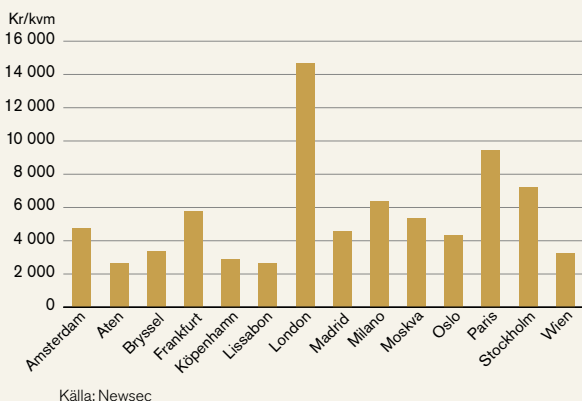
MARKNADSHYRESUTVECKLING KONTOR I BÄSTA LÄGE, NOMINELLT (exklusive fastighetsskattetillegg)



MARKNADSHYRESUTVECKLING BUTIKER I BÄSTA LÄGE, NOMINELLT (exklusive fastighetsskattetillegg)



KONTORSHYROR I EUROPEISKA STORSTÄDER, DECEMBER 2019, LOKALER I BÄSTA LÄGE



MARKNADSHYROR DECEMBER 2019 (exklusive fastighetsskattetillegg)

Stockholm		Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Bibliotekstan/NK		7 300–8 700	14 000–26 000
Övriga CBD		6 300–8 700	4 000–14 000
Östermalm		3 500–7 500	3 000–11 000
Gamla Stan		3 200–4 800	2 500–5 000
Södermalm		3 000–4 900	2 500–6 000
Kungsholmen		3 500–6 100	2 000–8 000
Liljeholmen		2 200–3 200	2 000–6 000
Globen		2 200–3 200	3 500–6 000
Arenastaden		2 500–3 500	3 000–11 000
Kista		2 000–2 800	4 000–10 000
Göteborg		Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Inom Vallgraven		2 900–3 800	6 000–15 000

Starka varumärken etableras i Stockholm

Affärsområde Stockholm omfattar 22 kontors- och butiksfastigheter fördelat på områdena Norrmalmstorg, Kungsgatan och Väst. Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan. Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Väst består av fastigheter belägna på Drottninggatan och Klarabergsgatan, i Gamla Stan samt vid Kungsträdgården.

Beståndets utveckling

Vi har under 2019 fortsatt att utveckla Bibliotekstan som Skandinavien främsta destination för svenskt och internationellt mode inom premium- och lyxsegmentet. Trots att detaljhandeln befinner sig i förändring ser vi ett stort intresse för området från både svenska och internationella varumärken. Hög efterfrågan tillsammans med stabil omsättning bidrog till en positiv hyresutveckling för butiker. Nya starka varumärken som öppnat under året är franska varumärket Maje och det svenska modevarumärket Totême. Lyxvarumärket Chanel har utökat och skapat en tvåvåningsbutik på Birger Jarlsgatan. Vid Norrmalmstorg har Synsam öppnat en innovativ flaggskeppsbutik med ett brett sortiment av glasögon med hög modegrad och en personlig service. Två nya restaurangkoncept har etablerat sig i Bibliotekstan. Det ena är asiatiskt, Misshumasshu, och ligger i Birger Jarlspassagen. Restaurangen har tagits emot väl och åter skapat starka flöden i passagen. Det andra är Pas D'Art med fokus på kreativ kokkonst från det franska köket, tolkat med svenska råvaror.

Fashion Night i augusti samt områdets julaktiviteter är exempel på evenemang som genomförts under året.

Kontorshyresmarknaden har varit fortsatt positiv. Vi har omförhandlat med flera befintliga kunder och tecknat avtal med ett antal nya hyresgäster. Hyresvakansgraden var fortsatt låg och uppgick vid årsskiftet till 1,9 procent exklusive projektvakanser. I fastigheten Skären 9 har hyresgästen Advokatfirman Vinge evakuerats under projektiden, vilket påverkat affärsområdets hyresförluster under året. Några större kontorshyresgäster som flyttat in är Anyfin, Simon Kucher & Partners och Wiraya Solutions. Alrutz Advokatbyrå har flyttat till ny adress inom affärsområdet. Flera befintliga hyresgäster har utökat sina ytor, bland annat Qvart, White & Case och Zington.

Allt fler hyresgäster efterfrågar ökad flexibilitet och högre servicegrad. Hufvudstaden erbjuder nyckelfärdiga kontor i vårt koncept REDO där allt står klart för en snabb inflyttning. I år har två nya REDO kontor färdigställts till hyresgästerna Inverto och Outpoint.

Ett större projekt som pågått under året är om- och påbyggnaden av Skären 9. Här tillskapas cirka 2 600 kvm kontorslokaler och rivningsarbetet startades i början av året. Vid årsskiftet var taket färdigställt och den nya fasaden var monterad. Under slutet av 2020 färdigställs lokalerna i sin helhet.

För den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7 har detaljplanarbetet fortsatt under året och den nya planen antogs vid årsskiftet. Den unika ursprungliga fasaden av rosagssandsten bevaras men bakom fasaden har rivningsarbetet av den totalskadade byggnaden påbörjats.

Hyresmarknaden

Marknadshyror för kontor har under året haft en positiv utveckling. Det har varit ett stort intresse för affärsområdets samtliga lokaler. I slutet av året uppgick marknadshyror för kontorslokaler i Stockholm CBD till mellan 6 300 och 8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Toppthyror var mellan 9 000 och 9 500 kr per kvm.

För butikslokaler var hyresutvecklingen stabil eller något positiv. I de bästa lägena uppgick marknadshyror till 14 000–26 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm består av företag som har behov av högkvalitativa och centrala kontorslokaler. De dominerande verksamheterna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och medier. Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra Brummer & Partners, Danske Bank, Erik Penser Bank, Exportkreditnämnden, Finansinspektionen, JKL samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case. Totalt har affärsområdet 356 kunder. De tio största kunderna hyr 47 000 kvm (50 000), med en total årshyra på 292 mnkr (276).

Butikshyresgästerna är både svenska och internationella företag som har höga krav på både butiksutformning och läge. Hyresgästerna representerar ofta mycket välkända varumärken som endast finns på ett fåtal väl utvalda platser. Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består av skandinaviska varumärken med hög modegrad som Byredo, Hope, Our Legacy, Rodebjer och Totême kombinerat med större internationella modeföretag som By Marlene Birger, Chanel, Céline, Filippa K, Gant, Maje, Michael Kors, Prada, Ralph Lauren, Sandro och Zara. De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag såsom Adidas, Alewals, Cervera, Haglöfs, Naturkompaniet, Stadium, Ströms, Telenor och Telia.

Inom affärsområdet återfinns några av Stockholms främsta restauranger och caféer såsom Bianchi Café, Eataly, Misshumasshu, Pas D'Art, Prinsen, Sempre och Vau De Ville. Restaurangerna skapar mötesplatser, bidrar till en levande stadsbild och ökar områdets attraktivitet.

Varumärken inom affärsområdet

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

Birger Jarlspassagen. Den historiska passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, är en välkänd mötesplats som erbjuder spännande restaurangkoncept.

Norrmalmstorg 1. Byggnaden är en unik profilfastighet och en kommersiell knutpunkt i Stockholm city.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2019	31 december 2018
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	203 530	203 860
– varav kontor	129 615	129 543
– varav butik och restaurang	42 483	42 715
Årshyra, mnkr	1 144	1 058
Hysesvakansgrad, %	5,5	1,3
Ytvakansgrad, %	7,8	3,1

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Kontor	Kvm
Danske Bank	10 800
Finansinspektionen	7 200
Advokatfirman Vinge	5 600
KG10	4 800
Knowit	3 700
Butik & Restaurang	Kvm
Zara	2 900
Eataly	2 700
Alewalds	1 300
Mc Donalds	1 200
Adidas	1 200

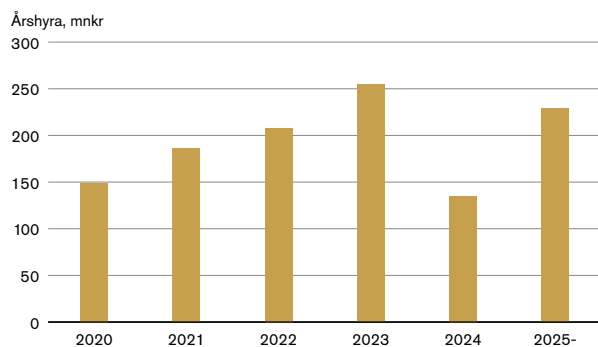
FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

Mnkr	2019	2018
Nettoomsättning	1 056,4	1 003,5
Underhåll	-16,8	-15,9
Drift och administration	-109,3	-107,5
Övriga kostnader	-118,8	-108,3
Summa kostnader	-244,9	-231,7
Bruttoresultat	811,5	771,8

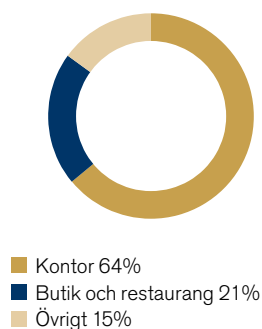
NYUTHYRNING & OMFÖRHANDLING

	2019	2018
Nyuthyrning, kvm	7 200	8 600
Nyuthyrning årshyra, mnkr	51	60
Omförhandlade avtal, kvm	21 700	30 500
Omförhandlad årshyra, mnkr	122	177

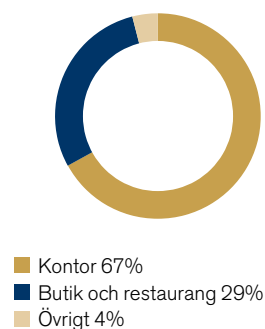
LÖPTIDSANALYS



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING





”

*Restaurangerna
skapar mötes-
platser, bidrar
till en levande
stadsbild och
ökar områdets
attraktivitet.*

←

Kunder lockas till attraktiva
butiker i hjärtat av Stockholm.

→

Nyfikna matgäster testar utbudet
i en nyrenoverad restaurang på
Biblioteksgatan i Stockholm.



Rustar för morgondagens handel

Affärsområde NK omfattar NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg samt fastigheten Hästskon 10 i Stockholm. Förutom NK-varuhusen omfattar affärsområde NK även moderna och ytteffektiva kontorslokaler i NK-fastigheterna samt parkeringsverksamhet i Parkaden AB.

Beståndets utveckling

I NK-varuhuset i Stockholm pågår ett omfattande utvecklingsprojekt där varuhuset bland annat har kopplats ihop med grannfastigheten Hästskon 10, även kallad NK Parkaden.

Under året har ett stort antal nya koncept lanserats. Inom mat och dryck har exempelvis NK Saluhall, Haga Schweizeri och aperitivbaren Positano öppnat. Vidare har bland annat lyxvarumärken som Valentino, Balenciaga och Loewe öppnat egna avdelningar. Under hösten invigdes även en helt ny och unik sportdestination på plan 3 som omfattar sju olika koncept.

Uppdateringar och omDispositioneringar av befintliga avdelningar har också ägt rum. Exempelvis har NK Herreklipping flyttat till en ny större yta och uppdaterat sitt koncept, precis som NK Men's Shoes & Accessories, vilka båda ligger på herrplanet. NK Bokhandel har flyttat och återfinns nu på plan 4 mellan restaurangerna och de nya kundtoaletterna.

Ytterligare lanseringar är planerade under 2020. Bland annat flera nya lyxvarumärken på gatuplan, fortsatt utveckling av herrplanet samt träningsanläggningen på NK Parkadens tak. Projektet löper enligt plan och innebär en förnyelse av halva varuhusets yta, vilket under projekttiden påverkar intjäningsförmågan för hela affärsområdet. Målet är att projektet efter färdigställandet 2020 ska möta förändringen inom detaljhandeln och NK-kundernas behov och önskemål.

I NK-varuhuset i Göteborg har utvecklingsprojektet av nedre plan färdigställts. Det har resulterat i nya avdelningar, däribland NK Inredning, NK Travel Essentials och restaurang Swedish Taste. Den nya planlösningen har bidragit till ökad tillgänglighet och förbättrade kundstråk på både nedre plan och gatuplanet.

I anslutning till den ombyggda entrén mot Fredsgatan har ett nytt lyxkoncept, NK Runway Access, öppnat.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året och intresset för att etablera sig på NK var stort. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar i NK Stockholm ligger marknadshyror på mellan 14 000 och 26 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyrestillägg och fastighetsskattetillegg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 6 000 och 15 000 kr per kvm.

Marknadshyror för kontorslokaler i Stockholm CBD utvecklades positivt och uppgick i slutet av året till mellan 6 300 och 8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Motsvarande nivåer i Göteborg var 2 900–3 800 kr per kvm.

Kunder

Affärsområdets tio största kunder hyr 30 000 kvm (31 000), vilket representerar en årshyra på 272 mnkr (247). Sammanlagt har affärsområdet 116 kunder. Dessa utgörs främst av både

svenska och internationella butikshyresgäster med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats.

AB Nordiska Kompaniet

NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg samt varumärket NK ägs av det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet vilket ingår i affärsområde NK.

Under året har satsningarna på affärsutveckling varit fortsatt stora. Utökade resurser inom projektledning, detaljhandel och digital utveckling har tillförts. Syftet är att stärka varumärket och varuhusen för att möta förändrade konsumentbeteenden samt öka närvaron i digitala kanaler.

NK Galan genomfördes för fjärde året i rad. Galan har etablerat sig som en av årets viktigaste händelser i modesverige, vilket stärker NK:s modeposition.

Året avslutades med en satsning på NK:s traditionella julsmytning som i år handlade om "julens magiska universum", vilket delvis inspirerades av 50-årsjubileet av månlandningen 1969. Skyldsöndagen var mycket uppskattad och genererade en påtaglig ökning av såväl besökare som omsättning för de båda varuhusen jämfört med fjolåret.

Varumärket NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland både svenska och internationella konsumenter. Att vårda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NK:s förmåga att stödja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighetsvärden. Framgången bygger bland annat på ett nära samarbete mellan fastighetsägare och företagare genom en företagarförening. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv handelsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot NK:s målgrupper.

Parkeringsverksamheten

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsverksamhet i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. NK Parkering i Hästskon 10 har 800 platser och Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7, tillhörande affärsområde Stockholm, erbjuder 435 platser.

Året har varit fortsatt utmanande för biltrafik i city. Båda parkeringshusen har haft färre korttidskunder medan antalet avtalskunder har ökat. I såväl NK Parkering som Continentalgaraget har antalet elbilar fortsatt att öka vilket medfört ett större behov av laddning i samband med parkering. För att möta efterfrågan har antalet laddningsplatser utökats till totalt 107 stycken i NK Parkering och 42 stycken i Continentalgaraget. Därmed har NK Parkering flest laddningsplatser i Stockholm city.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2019	31 december 2018
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	92 000	91 898
– varav kontor	16 200	16 751
– varav butik och restaurang	37 865	37 526
Årshyra, mnkr	521	461
Hyresvakansgrad, %	4,7	4,3
Ytvakansgrad, %	4,9	5,2

STÖRSTA HYRESCÄSTER

Kontor	Kvm
Starbreeze	2 800
AG Advokat	2 500
STS	2 000
Forsman & Bodenfors	1 600
Bain & Co	1 400
Butik & Restaurang	Kvm
Departments & Stores Europe	12 800
North Retail Sport	1 600
Rizzo	1 600
Cervera	1 600
Harjak & Månsson	1 300

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

Mnkr	2019	2018
Nettoomsättning	487,9	465,6
Underhåll	-6,3	-5,4
Drift och administration	-116,6	-116,5
Övriga kostnader	-51,6	-49,0
Summa kostnader	-174,5	-170,9
Bruttoresultat	313,4	294,7

NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

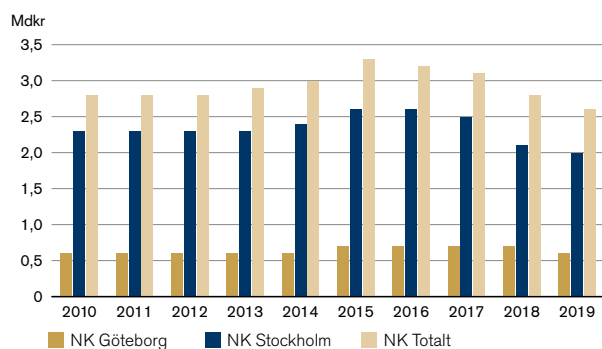
	2019	2018
Nyuthyrning, kvm	4 900	11 600
Nyuthyrning årshyra, mnkr	43	98
Omförhandlade avtal, kvm	7 800	10 200
Omförhandlad årshyra, mnkr	48	69

NK-VARUHUSEN

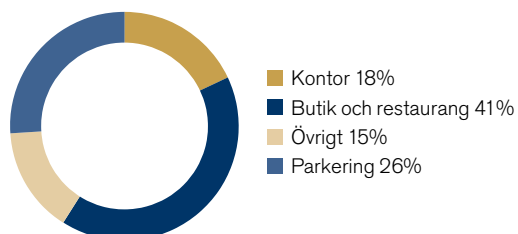
Stockholm ¹⁾	2019	2018
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 448	25 180
Uthyrbar lageryta, kvm	6 248	5 886
Totalt	31 696	31 066
Antal avdelningar	109	104
Antal restauranger	11	9
Försäljning inkl moms, mnkr	1 992	2 136
Göteborg	2019	2018
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 542	10 542
Uthyrbar lageryta, kvm	1 012	1 093
Totalt	11 554	11 635
Antal avdelningar	48	48
Antal restauranger	4	3
Försäljning inkl moms, mnkr	613	667

¹⁾ Från hösten 2018 ingår nya NK-avdelningar i NK Parkaden.

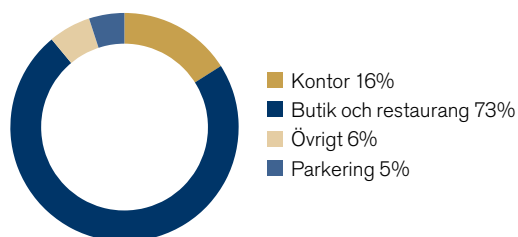
FÖRSÄLJNING NK-VARUHUSEN



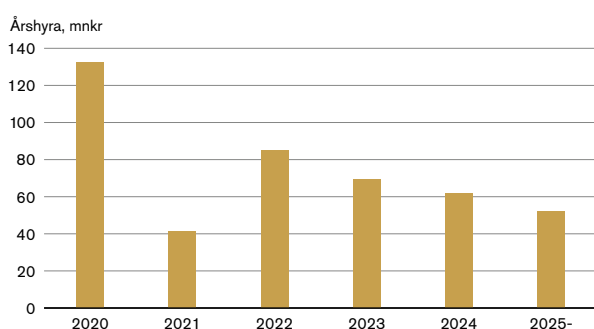
UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



LÖPTIDSANALYS



Ny aperitivobar på herrplanet i NK Stockholm är ett populärt stopp för varuhusets besökare.





Nya hyresgäster trivs i Göteborgs mittpunkt

Våra fastigheter inom affärsområde Göteborg är belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt uppdelat på två områden, Fredstan och Nordstan. Fastighetsbeståndet i Fredstan omfattar kvarteret Inom Vallgraven 12 samt utvecklingsfastigheten Inom Vallgraven 3:2. Fastigheten i Nordstan består av två enheter, en mot Östra Hamngatan, Fyran, och en mot Centralstationen, Femman.

Beståndets utveckling

Hufvudstaden är en av de största enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen äger och förvaltar Nordstans parkeringshus med tillhörande butiker samt torg och gågator. Nordstan är ett av Sveriges största och mest välbesökta köpcentrum med ett rikt utbud av butiker, restauranger och parkering samt moderna kontor i Göteborgs bästa läge. Under 2019 hade Femman cirka 13 miljoner besökare. Omsättningen för detaljhandeln i Nordstan var mer än 4 mdkr varav Femman omsatte cirka 950 mnkr och Fyran omsatte närmare 350 mnkr.

Hufvudstaden har tillsammans med Göteborgs stad och andra fastighetsägare etablerat namnet Fredstan för området kring butiksstråket på Fredsgatan. Ambitionen är att Fredstan ska erbjuda unika butiker och restauranger, attraktiva mötesplatser, kulturutbud samt moderna kontor. Under året har bland annat gatumiljön utsmyckats med grönska samtidigt som flera nya aktörer etablerat sig i området.

Sommaren 2019 öppnade Gant en stor butik i två plan bredvid Hugo Boss och Chanel på Fredsgatan. På Drottninggatan har 88 Market och Poh-Keh förstärkt Fredstans restaurangutbud.

Planeringen för utveckling av kvarteret Inom Vallgraven 12 i Fredstan har fortgått. Under hösten vann en ny detaljplan för kvarteret laga kraft. Detaljplanen innebär utökade byggrätter inom kvarteret om cirka 15 000 kvm bruttoarea.

Gallerian Femman består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Flera nya butiker har öppnat i Femman under året, bland annat modekoncepten Change och Intemissimi på entréplanet. På övre plan har Synsam och det japanska varumärket Usupso etablerat sig. Restaurangutbudet förstärktes genom etablering av restaurangerna Bao Kitchen och Diné Burgers.

I Nordstan har Samfällighetsföreningen tillsammans med fastighetsägarna fortsatt planeringen för hur köpcentrumet och parkeringshuset kan utvecklas för att möta den planerade Västlänksuppgången vid station Centralen. Arbetet omfattar även en långsiktig plan för att förnya den befintliga marknadsplatsen. I november invigdes Nordstans nya entré mot Brunnsparken.

Under 2019 har lokalanpassningar utförts hos flera kontorshyresgäster i samband med omförhandling och nytecknande av hyresavtal. Lokaler har därmed anpassats efter kundernas önskemål och behov. Några av de hyresgäster som tillträtt nya och ombyggda lokaler är Folksam och Sjätte AP-fonden.

Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 2,2 procent.



Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året utvecklats positivt. Vakanserna har varit låga och hyresnivåerna har stigit. Marknadshyror för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 2 900 och 3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler var hyresutvecklingen stabil. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Göteborg är en marknad med kunder som verkar både lokalt, nationellt och internationellt. Affärsområdets kontorskunder uppskattar centralt belägna, högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, finansföretag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna uppskattar attraktiva och centralt belägna marknads- och handelsplatser. Detaljhandeln är under förändring vilket ställer allt högre krav på fastighetsägare och butiksentreprenörer. Unika och starka marknadsplatser som Femman, Nordstan och Fredstan bedöms framöver vara fortsatt attraktiva. Totalt finns inom affärsområdet 161 kunder. De tio största kunderna hyr 33 000 kvm (34 000), med en total årshyra på 128 mnkr (116).

Varumärken inom affärsområdet

Femman. Gallerian Femman är en av Göteborgs främsta marknadsplatser för shopping, mat och möten, men också för centrala kontor med hög kvalitet.

Fredstan. Fredstan består av kvarteren runt Fredsgatan mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen. Hufvudstaden, Vasakronan och Balder har tillsammans med Göteborgs stad tagit fram en plan för att skapa ett levande och attraktivt stadsområde.

Nordstan. Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till antal besökare. Hufvudstaden har som en av de två största enskilda ägarna i Nordstans Samfällighetsförening en andel om cirka 40 procent.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2019	31 december 2018
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	88 697	88 733
– varav kontor	50 599	50 669
– varav butik och restaurang	31 178	31 143
Årshyra, mnkr	359	327
Hysesvakansgrad, %	4,0	4,4
Ytvakansgrad, %	6,0	5,8

STÖRSTA HYRESCÄSTER

Kontor	Kvm
Tullverket	7 900
Alektum Group	5 100
Folksam	3 800
Advokatfirman Vinge	3 600
Grant Thornton	2 800
Butik & Restaurang	Kvm
H&M	2 100
Lager 157	1 800
KappAhl	1 800
Lidl	1 600
Nilson Group	1 500

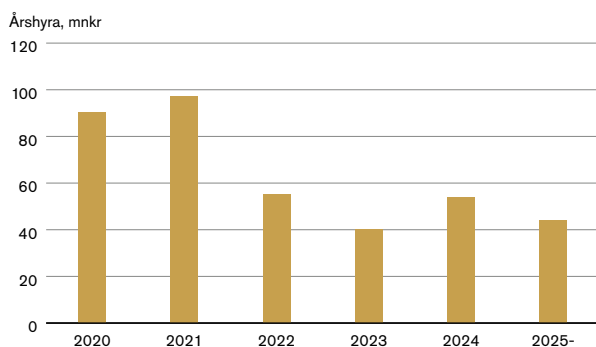
FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

Mnkr	2019	2018
Nettoomsättning	352,1	328,0
Underhåll	-5,8	-3,2
Drift och administration	-61,1	-59,1
Övriga kostnader	-37,1	-30,4
Summa kostnader	-104,0	-92,7
Bruttoresultat	248,1	235,3

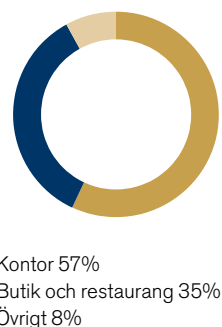
NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

	2019	2018
Nyuthyrning, kvm	4 100	10 900
Nyuthyrning årshyra, mnkr	13	33
Omförhandlade avtal, kvm	8 200	16 500
Omförhandlad årshyra, mnkr	41	49

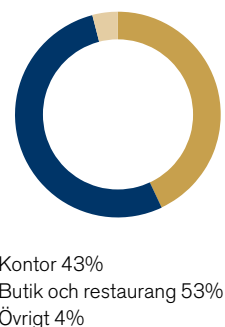
LÖPTIDSANALYS



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING





→
Hufvudstaden har tillsammans
med Göteborgs stad och andra
fastighetsägare etablerat namnet
Fredstan för området kring
butiksstråket på Fredsgatan.



Vi utvecklar för en levande stad

Fortsatt positiv tillväxt präglar marknaderna i Stockholm och Göteborg. Moderna, flexibla och högkvalitativa kontor och butiker i attraktiva lägen efterfrågas kontinuerligt. Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla befintliga fastigheter och öka den uthyrningsbara ytan. Vi arbetar även med att utveckla miljöerna omkring våra fastigheter för att skapa levande och attraktiva handels- och mötesplatser, ofta i samarbete med andra fastighetsägare och kommuner. Utvecklingsarbetet lägger grunden för en god värdetillväxt för bolaget över tid.

Affärsutveckling

Inom Affärsutveckling identifieras, utvecklas och drivs kommersiella projekt. Totalt har ett 20-tal små och stora projekt drivits inom kontor, butik och digital utveckling. Ett flertal projekt är i utrednings- eller genomförandefasen och vissa har avslutats under året.

Ökad service och flexibilitet efterfrågas allt mer av kontorshyresgäster, vilket resulterat i att antalet coworking-anläggningar fortsatt öka. Vid utgången av året var andelen cirka 7 procent av den totala kontorsytan i Stockholm city. För att möta utvecklingen erbjuder Hufvudstaden sedan flera år tillbaka konceptet REDO – nyckelfärdiga kontorslokaler med flexibla hyresavtal.

De senaste årens snabba digitala utveckling i samhället fortsätter och kundernas behov, beteenden och förväntningar förändras i allt högre takt. Hufvudstadens transformationsarbete med syfte att höja bolagets förmåga att löpande kunna anpassa arbetssätt, verksamheter och affärsprocesser pågår. För att följa nya trender och nya kundbehov arbetar vi fortlöpande med omvärldsbevakning. Insikterna från arbetet tas vidare i en förändringsledningsgrupp där nya tankar och idéer utvärderas. Därefter genomförs prioriterade förändrings- och utvecklingsprojekt för att möta förändringen i samhället och våra hyresgästers behov. Till följd av förändrade behov hos kontorshyresgästerna har beslut tagits att starta en coworking-anläggning i egen regi. Inom NK drivs flera kommersiella utvecklingsprojekt bland annat för att öka den digitala närvaron.

Fastighetsutveckling

Ombyggnads- och utvecklingsprojekt i Hufvudstadens fastigheter drivs av avdelningen för Fastighetsutveckling. Verksamheten delas in i underhållsprojekt och lokalanpassningar samt större utvecklingsprojekt av befintliga eller nya byggrätter. Flera lokalanpassningsprojekt har genomförts under året för att möta kundernas behov och önskemål.

Utvecklingsprojekten genomförs i nära samarbete med affärsutvecklings- och förvaltningsorganisationen. Hållbarhet löper som en röd tråd i utvecklingsarbetet. Stor vikt läggs vid förbättrad miljöprestanda, högre teknisk standard samt effektiva och flexibla planlösningar. Miljöpåverkan ska över tid minska, inbyggda material granskas, avfall källsorteras och tekniska lösningar väljas för att minska energianvändningen. Fokus läggs också på att skapa en produkt som är lätt att underhålla utifrån ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Sammantaget ger det hög kvalitet som leder till att fastigheterna upplevs som attraktiva idag och för lång tid framöver. Hufvudstadens egna projektledare upphandlar och styr genomförandet av utvecklingsprojekt tillsammans med våra samarbetspartners. Projektledarna är involverade i projektets samtliga faser och engagerar sig dagligen i frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbetsmiljö. Det är en förutsättning för att kunna uppfylla Hufvudstadens högt ställda krav på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat cirka 650 mnkr per år i projekt. För 2019 uppgick investeringarna i projekt till cirka

900 mnkr (750). Större utvecklingsprojekt står för drygt hälften, lokalanpassningar för cirka 30 procent och underhållsprojekt för cirka 10 procent.

Pågående större projekt

NK-varuhuset

I NK-varuhuset i Stockholm har utvecklingsprojektet fortsatt för att möta morgondagens kundbehov och stärka positionen som ett varuhus i världsklass. Varuhusytan har utökats, servicen för NK:s kunder förbättrats och fler premium- och lyxvarumärken lanserats. Arbetet med NK:s nya saluhall färdigställdes i början av året. Hela NK-projektet, som bedöms pågå till och med 2020, kommer att öka kundupplevelsen och stärka handeln.

I NK-varuhuset i Göteborg har ett omfattande utvecklingsprojekt avslutats under året. Planlösningen har förändrats och utvecklats för att skapa ökad tillgänglighet och förbättrade kundstråk på både nedre plan och gatuplanet.

Kvarteret Inom Vallgraven 12

Detaljplanearbetet för kvarteret Inom Vallgraven 12 har fortgått i god samverkan med Göteborgs stad. I och med att detaljplanen vann laga kraft i slutet av året har ett omfattande utredningsarbete påbörjats. Planen medger en utökad byggrätt om 15 000 kvm bruttoarea.

Inom Vallgraven 3:2

Under året har projektering inletts för att konvertera fastigheten från kontor till bostäder. Konverteringen genomförs för att bereda möjlighet att flytta befintliga bostäder från kvarteret Inom Vallgraven 12.

Bibliotekstan

I Skären 9 pågår ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt. En genomgripande ombyggnad genomförs av befintliga delar av fastigheten och påbyggnaden omfattar cirka 2 600 kvm kontorslokaler. Projektet har kommit halvvägs med färdigställt tak och monterad fasad. Stort fokus läggs på hållbarhet och fastighetens energiprestanda kommer att förbättras väsentligt.

Vildmannen 7 brandhärjades i slutet av 2017 och stora delar totalförstördes. Detaljplanen från 1930-talet överensstämde inte med den 1800-talsbyggnad som var uppförd. Under 2019 har arbete pågått med att ta fram en ny detaljplan i samråd med Stockholms stad. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2020. Under året har även rivningslov erhållits och rivningsarbetet påbörjades under hösten. Den nya byggnaden, med ursprunglig gatufasad bevarad, bedöms stå klar under 2022.

Kungsgatan

Under året har ett omfattande bergvärme- och energiprojekt genomförts i Kåkenhusen 40 som kommer att sänka energiförbrukningen betydligt.

”

**Utvecklingsarbetet
lägger grunden för
en god värdetillväxt
för bolaget över tid.**

Lokalanpassningar

Hufvudstaden anpassar lokaler åt befintliga och nya hyresgäster. När en lokal blir ledig görs en utvärdering för att bedöma vilka eventuella renoveringsbehov som finns. Efter en inledande renovering av lokalen sker lokalanpassning i enlighet med den nya hyresgästens behov. Öppna planlösningar för en effektivare ytanvändning efterfrågas av allt fler hyresgäster, vilket ökar ventilations- och kylbehovet i lokalen. Äldre installationer behöver ofta bytas ut mot den senaste tekniken för att få ett optimalt inomhusklimat. Hufvudstaden äger många fastigheter i anslutning till varandra. Det underlättar integrering av lokaler med angränsande ytor för att skapa största

möjliga flexibilitet. Vid alla ombyggnationer som genomförs läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde. Hufvudstaden tar ansvar för att bygga och utveckla på ett hållbart, långsiktigt och miljöanpassat sätt.

Under 2019 har renovering och anpassningar av cirka 30 000 kvm lokalyta genomförts. Anpassningarna har gjorts för både befintliga och nya hyresgäster.

I fastigheten Rännilen 18 i Stockholm har befintlig hyresgäst Qvartz utökat ytan. Lokalen på cirka 1 800 kvm har anpassats åt hyresgästen med hög arkitektonisk nivå.

Försäkringsbolaget Folksam har etablerat sig i fastigheten Fyran i Göteborg med ett kontor på cirka 3 800 kvm. Tidigare 1970-tals standard har konverterats till ett modernt kontor. En större interntappa har byggts mellan hyresgästens våningsplan. I samband med projektet har hela fastighetens ventilation förstärkts för att även klara framtida utökade behov.

Övriga hyresgäster som vi genomfört lokalanpassningar åt är bland andra Alrutz Advokatbyrå, Sjötte AP-fonden och restaurangen Misshumasshu.

STÖRRE PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT I SLUTET AV ÅRET

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapat yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	NK Stockholm, Hästskon 10	Pågående	Butik, restaurang & parkering	50 % av varuhusytan & 20 % utökning	–	700	2020/2021
	Stockholm Skären 9	Pågående	Kontor	10 700	2 600	750	2020/2021
	Stockholm Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	–	–	–	–
Stockholm	Vildmannen 7	Rivningsarbete, projektering	Kontor & butik	–	–	–	–
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Projektering	Bostäder	1 300	–	85	2021/2022
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Projektering	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

¹⁾ Inkluderar bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering.

Värderingsstyrd företagskultur

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värdegrund, som genomsyrar allt vi gör. Värderingarna är vårt viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål. De är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande. Våra kärnvärden är: kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang.

KVALITET	ÄRLIGHET	LYHÖRDHET	ENGAGEMANG
<i>”vi tänker långsiktigt”</i>	<i>”vi bygger långsiktigt förtroende genom att stå för vårt ord”</i>	<i>”vi lyssnar och lär”</i>	<i>”vi brinner för affären”</i>
För oss är det viktigt med rätt kvalitet. Det innebär att tillhandahålla den kvalitet som kunden förväntar sig inom ramen för vår affärsidé. Det gäller både vårt fastighetsbestånd och serviceutbud, men också våra kundrelationer och interna samarbetsformer. För att främja kvalitet värnar vi ett långsiktigt perspektiv. Vi agerar istället för att reagera, i syfte att utveckla verksamheten och förebygga problem. Vi verkar för att överträffa förväntningar genom hållbara lösningar i hela verksamheten.	Vi agerar alltid professionellt och är pålitliga. Det innebär att vi står för vårt ord och lever upp till våra överenskommelser. För oss är ett ärligt uppsåt grunden för framgångsrika affärer och långsiktiga relationer. Vi är raka och ärliga kollegor emellan. Alla ska kunna framföra sina åsikter och stå för sina tankar och idéer.	Vi är lyhörda och öppna för intryck från vår omvärld och våra kollegor och tar aktivt till oss och utvärderar nya idéer. Vi anstränger oss för att se våra kollegors behov av stöd och omtanke och ställer upp för varandra. Vi är lyhörda för våra kunders behov och strävar efter att alltid ligga steget före. Vår omvärld inspirerar oss till att bevara och utveckla våra affärer och relationer.	Vi är stolta över vår historia och våra framgångar och engagerar oss för verksamheten i sin helhet. Vi ser oss som en viktig samarbetspartner till våra kunder och är aktivt intresserade av deras verksamhet och framgång. Vi intresserar oss för våra kollegor, gläds åt deras framsteg och hjälper varandra att utvecklas och lyckas. Stolthet, vilja och intresse är grunden i vår organisation.

Medarbetare som trivs och utvecklas

Engagerade och kompetenta medarbetare är nyckeln till Hufvudstadens starka företagskultur. Ambitionen är att attrahera, utveckla och behålla medarbetare som med hög kompetens, servicekänsla och kundfokus bidrar till företagets fortsatta utveckling.



För att nå vårt mål med att ha branschens mest professionella och kompetenta medarbetare arbetar vi aktivt med frågor kring kompetensutveckling, hälsa och välmående samt ledarskap och kultur. Våra värderingar – kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang – leder oss och genomsyrar allt vi gör.

Rekrytering och introduktion

Hufvudstaden satsar på långsiktighet när vi rekryterar nya medarbetare. Jämställdhet och mångfald är en aspekt som alltid ingår i våra rekryteringsprocesser. Alla nyanställda erbjuds ett gediget och individuellt introduktionsprogram anpassat för sin roll samt en företagsgemensam introduktionsdag. Vi har ett digitalt verktyg där nyanställda ska ta del av övergripande information som är viktig för att lära känna bolaget.

De flesta av våra rekryteringar gör vi själva. Då har vi kontroll över processen och säkerställer att vi genomför värderingsstyrda och kompetensbaserade rekryteringar. Samtidigt bygger vi upp en kandidatbas av de som är intresserade av vårt bolag.

För framtida rekryteringsbehov bygger Hufvudstaden även relationer med studenter. Vi försöker om möjligt erbjuda praktikplatser och vi ser studenter som en viktig resurs vid tillsättning av lediga tjänster. Marknadsföring till studenter är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare, samtidigt som vi bygger vårt varumärke.

I år har vi utvecklat arbetet med att marknadsföra Hufvudstaden via digitala kanaler, till exempel på digitala skärmar på KTH och i sociala medier som LinkedIn. Här har vi möjlighet att visa upp våra

Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare. Vi vill att våra medarbetare ska vara stolta över att jobba hos oss och trivas, må bra och känna sig motiverade.

”
*För framtida
rekryteringsbehov
bygger Hufvudstaden
relationer med
studenter.*

medarbetare och bygga intresse för oss som bolag och arbetsgivare. Under året har vi anpassat vår hemsida för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke och underlätta rekrytering av nya talanger.

Ledarskap

Ledarskapet inom bolaget utgår från fyra ledarkriterier, som fungerar som ledord i vardagen för våra chefer. Vi eftersträvar ett modigt, inspirerande, framåt-riktat och föredömligt ledarskap. Detta är också utgångspunkten för våra chefers utveckling och resultat. Hufvudstaden satsar medvetet på att låta yngre medarbetare tidigt få möjlighet att växa in i rollen som chef. Vi prioriterar att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper och vi håller löpande ledarskapsutbildningar.

Hos Hufvudstaden har vi satsat på att utveckla ett situationsanpassat ledarskap i hela organisationen. Syftet är att öka självledarskapet och framåtandan på både chefs- och medarbetarnivå. Det skapar rätt förutsättningar för att vi ska

lyckas i en snabbföränderlig värld. Under våren avrundades satsningen med en certifiering av våra chefer.

Varje år anordnas en chefskonferens där vi utbyter erfarenheter och diskuterar ledarskapsfrågor. Årets chefskonferens hade syftesdriven organisation som tema. Detta arbete fortsätter för hela bolaget under 2020.

Kompetensutveckling

Hufvudstadens mål är att ha branschens mest professionella och kompetenta medarbetare. Internrekrytering är en viktig del av vår företagskultur. Vi eftersträvar att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom att våra medarbetare utvecklas och tar ökat ansvar. Det gäller såväl på chefs- som på medarbetarnivå. För att lyckas med det arbetar vi kontinuerligt med att se över kompetensbehovet inom bolaget. Som ett led i detta strategiska arbete har vi under året fortsatt arbeta med kompetensutveckling inom projektledning. Nya utmaningar är ett sätt för medarbetare att växa inom

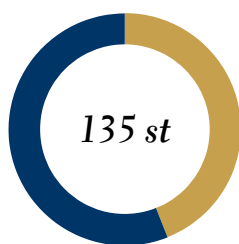
bolaget samtidigt som de får en bredare kunskap kring våra olika verksamhetsområden.

Under året har vi slutfört arbetet med att utveckla vårt ledar- och medarbetarskap mot att bli mer situationsanpassat. Det återspeglas i medarbetarsamtalen där vi diskuterar mål, måluppfyllelse, värderingar och kompetensutveckling. Därefter upprättas en individuell handlingsplan för varje medarbetare. Hufvudstaden har som mål att samtliga anställda ska ha medarbetarsamtal under året, vilket också uppfyllts.

En arbetsmiljö att trivas i

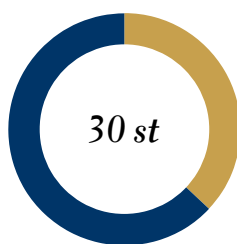
Att verka för en god arbetsmiljö där medarbetarna mår bra och trivs är viktigt för oss på Hufvudstaden. Utan våra medarbetares kompetens, engagemang och medverkan kan vi inte driva vår verksamhet på ett långsiktigt och kvalitativt sätt. Därför satsar vi mycket på friskvård, hälsa och trivsel. Bland annat arbetar vi förebyggande med hälsa genom att erbjuda massage och tillgång till nap-

ANSTÄLLDA



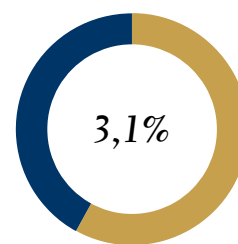
■ Andel kvinnor 44%
■ Andel män 56%

CHEFER



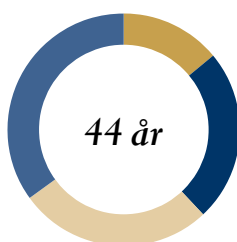
■ Andel kvinnor 37%
■ Andel män 63%

SJUKFRÅNVARO



■ Andel kvinnor 58%
■ Andel män 42%

ÅLDER



■ <30 år 14%
■ 30–39 år 24%
■ 40–49 år 27%
■ >50 år 35%

ANSTÄLLNINGSTID



■ <1 år 12%
■ 1–3 år 33%
■ 4–6 år 22%
■ 7–10 år 9%
■ >10 år 24%

Per 31 december 2019, sjukfrånvaro avser helår 2019.

rapat på arbetsplatsen. Alla medarbetare har också rätt till regelbundna hälsokontroller samt ett årligt friskvårdsbidrag. Vi strävar mot låg sjukfrånvaro genom att uppmuntra till fysisk aktivitet och anordna gemensamma aktiviteter för ökad hälsa och trivsel. För detta syfte har vi en trivselgrupp som organiserar friskvårdsaktiviteter likväl som sociala aktiviteter.

På den årliga personalkonferensen träffas alla medarbetare i koncernen, i syfte att utbyta erfarenheter och öka gemenskapen. Temat på årets personalkonferens var en fortsättning på arbetet från personalkonferensen 2018 – behov av utveckling och samarbete i en snabbt föränderlig värld.

Arbetsmiljöarbetet hanteras i en arbetsmiljögrupp bestående av representanter från olika delar av organisationen. Arbetsmiljögruppen identifierar risker och kommer med förslag till åtgärder samt arbetar med kontinuerlig utveckling. Under året har vi fördjupat arbetet inom arbetsmiljögruppen bland annat genom kompetensutveckling.

Attraktiv arbetsgivare

Vår ambition är att Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare. Vi vill att våra medarbetare ska vara stolta över att jobba hos oss. Medarbetarna ska trivas, må bra och känna sig motiverade. Vi utvärderar hur vi upplevs som arbetsgivare genom medarbetarundersökningar. Resultatet i årets undersökning visar en bibehållen hög stolthet över bolaget och en ökad vilja att rekommendera Hufvudstaden som arbetsgivare.

Under året arbetade vi med tre fokusområden – hållbara medarbetare, jämställdhet och effektiva möten. Fokusområdena har diskuterats både i grupp- och medarbetarsamtal. Dessa dialoger har resulterat i konkreta handlingsplaner. Jämställdheten följdes också upp i en fördjupad rapport i medarbetarundersökningen.

Jämställdhet och mångfald ger en solid grund i allt från rekrytering till det dagliga arbetet. Till stöd har vi vår mångfaldspolicy som syftar till att skapa en jämställd arbetsplats som uppmuntrar olikheter.

Mångfaldspolicyn handlar också om att motverka diskriminering och kränkande särbehandling. Vi arbetar efter en lika-behandlingsplan med uppsatta mål inom områdena: arbetsmiljö, föräldraskap, trakasserier, rekrytering, kompetensutveckling, befordran och jämställda löner.

Hufvudstadens kultur präglas av starkt medarbetarengagemang och tydliga värderingar som genomsyrar allt vi gör. Att få arbeta i en värderingsstyrd kultur med stimulerande arbetsuppgifter och chans till goda utvecklingsmöjligheter är något våra medarbetare uppskattar.

VÅRA HÅLLBARHETSMÅL

HÅLLBARA MEDARBETARE

- Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare med branschens mest professionella och engagerade medarbetare.
- Hufvudstaden ska eftersträva jämställdhet i verksamheten.

UTFALL

- Hufvudstaden ställer årligen frågan till vara kontorshyresgäster om hur de upplever våra medarbetare utifrån uppsatta mål. Resultatet har under flera år legat på en hög nivå vilket det även gjorde 2019.
- Andelen kvinnor ökade i både chefsgruppen och totalt i bolaget under året.

VÅRT BIDRAG TILL FN:S GLOBALA MÅL



3.4. Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa.

3.4. Hufvudstaden arbetar aktivt för att främja en hälsosam miljö där människor trivs. För att se varningstecken och arbeta förebyggande erbjuder vi bland annat företagshälsovård, hälsokontroller och sjukförsäkringar. Vid behov har vi även erbjudit våra anställda hälsocoacher.



5.1. Utrota diskriminering av kvinnor och flickor.

5.1. Jämställdhet och mångfald är en viktig fråga för Hufvudstaden. Vi eftersträvar jämställdhet och arbetar efter en jämställdhets- och likabehandlingsplan som vi årligen följer upp.

”

*Hufvudstadens kultur
präglas av starkt
medarbetarengagemang
och tydliga
värderingar som
genomsyrar allt
vi gör.*

Möte mellan medarbetare med olika
kompetenser bidrar till framgång.





Hufvudstaden ska aktivt arbeta för hållbarhet

Hos Hufvudstaden är hållbarhet en grundpelare i allt vi gör. Vi utvecklar långsiktiga, miljöanpassade och klimatsmarta lösningar. Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners arbetar vi för en hållbar stadsutveckling i Stockholm och Göteborg.



EPRA sBPR Silver

2019 tilldelades Hufvudstaden silver i EPRA sBPR¹⁾. En internationell utmärkelse för standard och transparens inom hållbarhetsrapportering.

¹⁾ European Public Real Estate Association
Sustainability Best Practices Recommendations

Vår roll och påverkan

I över 100 år har Hufvudstaden varit med och skapat den moderna staden. Från 1915 i Stockholm och sedan 1960-talet i Göteborg. Vi bygger fastigheter men ännu viktigare – vi bevarar, förvaltar och utvecklar fastigheter. Varje dag vistas flera tusentals människor i våra fastigheter och i områden kring dem.

Vi anser oss därför ha ett särskilt ansvar, där människorna och vår miljö är allra viktigast för oss. Det är också det som ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete.

Hufvudstadens fastighetsbestånd är unikt och centralt beläget i två av Europas snabbast växande regioner. I takt med att städerna fortsätter växa har medvetenheten om klimatförändringarna och dess förväntade konsekvenser ökat. Behovet av en hållbar stadsutveckling

blir allt tydligare. Samtidigt utgör fastighetsbranschen en stor klimatpåverkan, inte minst genom sin energiförbrukning och materialanvändning. Bygg- och fastighetsbranschen präglas dessutom av utmaningar med risker inom mänskliga rättigheter, säker arbetsmiljö och korruption.

Aktivt och långsiktigt arbete

Vi arbetar aktivt för att driva Hufvudstaden på ett långsiktigt och hållbart sätt. Vi ställer höga krav både på oss själva men också på våra leverantörer och samarbetspartners. Hufvudstaden hållbarhetsarbete utgår från att ta ett långsiktigt ansvar för miljömässig, social och ekonomisk utveckling. Vi följer principerna enligt FN:s Global Compact och arbetar utifrån vår uppförandekod. Genom våra strategier och värderingar

skapar vi goda förutsättningar för att nå våra mål, som är i linje med FN:s globala mål, och bidra till samhällsutvecklingen.

För att identifiera de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för Hufvudstaden analyserar vi vår påverkan och för en kontinuerlig dialog med våra intressenter.

Vi har identifierat följande områden som viktigast för oss:

- Ansvarsfulla affärer
- Hållbara fastigheter
- Hållbara medarbetare

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är en del av vår strategi för att nå våra finansiella mål och verksamhetsmål. Hållbarhetsarbetet är integrerat i processerna för styrning och uppföljning av bolagets affärsverksamhet. Detaljerade processbeskrivningar finns för allt

ANSVARSFULLA AFFÄRER

från hur byggnationer ska genomföras till hur hyresavtal ska tecknas. Det är Hufvudstadens ledning som beslutar om våra strategier, policys och mål för hållbarhetsarbetet. Vår VD är ytterst ansvarig för vårt resultat och att vi efterlever våra policys. Hufvudstadens hållbarhetschef bereder hållbarhetsmålen tillsammans med Hufvudstadens hållbarhetsråd samt samordnar och styr vårt hållbarhetsarbete mot de uppsatta målen. Hållbarhetschef rapporterar till chef Fastighetsutveckling som sitter i bolagets koncernledning. I vår löpande verksamhet följer vi mål och rutiner och driver tillsammans vårt hållbarhetsarbete framåt.

Vi strävar efter att driva Hufvudstaden på ett långsiktigt och hållbart sätt. Att vara en ärlig och pålitlig affärspartner främjar goda intressentrelationer. Vi verkar för nöjda kunder och försöker underlätta, informera och tillsammans med våra kunder arbeta för ett mer hållbart samhälle. Vi är medvetna om att bygg- och fastighetsbranschen har förhöjda risker inom både arbetsmiljö och miljö. Flera av dessa risker finns utom Hufvudstadens arbetsgivaransvar, framförallt hos entreprenörer som arbetar åt oss. Dessutom vet vi att branschen har utmaningar inom mänskliga rättigheter, korruption och mutor som motverkar hållbar utveckling. Hufvudstaden driver ett aktivt arbete för att minska dessa risker.

Uppförandekod

Hufvudstadens uppförandekod tydliggör vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och beskriver hur vi, våra leverantörer och affärspartners ska agera som representanter för Hufvudstaden. Genom vår uppförandekod tar vi ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Hufvudstadens anställda och leverantörer ska följa gällande lagar och regelverk samt vår uppförandekod. Vår uppförandekod är publik och bifogas i alla större avtal.

Alla medarbetare genomgår utbildning kring vår uppförandekod. Vid introduktionsdagar, personalkonferenser och avdelningsmöten förs diskussioner kring dilemman och problem. Att löpande utbilda våra medarbetare om vår uppförandekod och att hålla dialogen kring etiska frågor levande är prioriterat.

Visselblåstjänst

Vi är måna om att affärer ska gå rätt till. Hufvudstaden arbetar med ett kontrollsystem för att motverka riskerna för korruption, mutor och andra överträdelser. Kontrollsystemet har en ansvarsfördelning och strukturerade processer som säkerställer att affärer sker på ett korrekt sätt.

VI SKAPAR LÅNGSIKTIGA
VÄRDEN FÖR:**Kunder**

Första plats i kategorin Storbolag i Fastighetsbarometerns årliga NKI-undersökning.

Medarbetare

Professionella medarbetare med stort engagemang.

Samhället

Bevarar och skapar attraktiva innerstadsmiljöer för alla.

Aktieägare

God avkastning till låg risk.



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2019

2019 tilldelade GRESB¹⁾ oss GRESB 5 Stars – ett erkännande för att vara branschledande inom hållbarhet.

¹⁾ Global Real Estate Sustainability Benchmark

HUFVUDSTADEN ERBJUDER FLEST LADDPLATSER FÖR ELBILAR I STOCKHOLM CITY



Antalet laddbara elbilar fortsätter att öka i samhället och därmed även behovet av laddplatser.

Under 2019 har vi mer än fördubblat antalet laddplatser för elbilar i våra publika Stockholmsgarage. Vårt parkeringshus NK Parkaden i Stockholm erbjuder idag flest ladd-

stolpar i Stockholm city. Av cirka 800 platser, är 107 laddplatser för elbilar. Även Continentalgaraget i centrala Stockholm har 42 elbilsplatser för publik användning. 2019 fick vårt gemensamt ägda parkeringshus i Nordstan i Göteborg ytterligare ett fyrtiotal laddplatser

och erbjuder totalt 77 laddplatser. Därutöver finns ett tjugotal laddplatser i våra icke-publika garage.

I parkeringshusen NK Parkaden och Continentalgaraget finns också bildelningstjänster med elbilar.

Det är viktigt att oegentligheter som berör företaget, och som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda, uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt. Hufvudstaden har en visselblåsartjänst som nås via vår hemsida och intranät. Där finns möjlighet att via en extern part rapportera misstankar om korruption, mutor eller andra överträdelser.

Nöjda kunder

Ett kontinuerligt arbete pågår med att utveckla och förbättra lokaler efter hyresgästernas önskemål och behov. Vi arbetar proaktivt och bemöter hyresgästerna på ett kundorienterat sätt. Det är centralt i det dagliga arbetet för att säkerställa att vi uppfyller våra hyresgästers förväntningar.

Samarbetet med kunderna underlättas av att vi har gångavstånd till våra fastigheter. Vi har ett team med förvaltare, drifttekniker och egen kundservice som förvaltar och underhåller fastigheterna. Detta bidrar till att förbättra kundernas affärsmöjligheter, konkurrenskraft och image. Det i sin tur skapar ett starkt förtroende och de långsiktiga kundrelationer vi eftersträvar.

Under året har vi arbetat för att stärka gemenskapen bland våra kunder genom att anordna events som frukostmöten, filmvisningar och förhandsöppningar.

Nio av tio kunder till Hufvudstaden är mycket positiva till vårt samarbete. Därtill är mer än hälften av Hufvudstadens kunder så kallade ambassadörer. En ambassadör är en kund som sprider ett gott rykte och talar positivt om Hufvudstaden som affärspartner.

Över tid fortsätter cirka 80 procent av kunderna att hyra sina lokaler efter att hyresperioden löpt ut.

Leverantörsrelationer

Hufvudstadens största leverantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastigheter. Vi arbetar nära våra leverantörer och lägger stor vikt vid att skapa relationer för att bygga långsiktiga samarbeten. Vid tecknande av ramavtal, upphandling av ombyggnadsprojekt och inköp av varor och tjänster ställer vi höga hållbarhetskrav. Grunden för kraven är vår uppförandekod som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, anställningsförhållande och miljö, där försiktighetsprincipen ingår. Arbetsmiljöfrågor är särskilt prioriterade då

bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda. Alla människor som arbetar för Hufvudstadens räkning ska oavsett arbetsgivare, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning.

Hufvudstaden har egna projektledare och förvaltare som upphandlar, styr och kontrollerar entreprenader så att våra ställda krav på projektverksamheten och den dagliga driften efterlevs. Vi genomför egna revisioner samt revisioner med externa parter för att ytterligare granska och säkerställa att våra leverantörer och entreprenörer efterlever våra krav. I våra lokalanpassningsprojekt har vi under året utfört fem revisioner i form av stickprov med mindre noteringar som utfall. På de stora utvecklingsprojekten genomför vi kontinuerliga revisioner för att säkerställa miljö- och arbetsmiljökrav. Dialoger angående förbättringspotential kring arbetsmiljö och vidareförmedling av krav från leverantörer till underleverantörer återkom under flera av revisionerna. Inga allvarliga synpunkter framkom.

VINNARE – NÖJD KUND INDEX 2019



Hufvudstadens kunder har sagt sitt och återigen placerar vi oss på första plats i Fastighetsbarometern bland storbolagen*. Placeringen är ett kvitto på att vårt stora fokus på kundrelationer och

långsiktighet ger resultat. Vi har genomgående höga omdömen från hyresgästerna och samtliga utvärderade områden är flera enheter bättre än branschsnittet. Fastighetsbarometern startades

1997 och sedan dess har Hufvudstaden alltid placerat sig bland de tre främsta.

*Storbolag definieras som ett fastighetsbolag med fler än 100 hyresgäster.

VÅRA HÅLLBARHETSMÅL

ANSVARFULLA AFFÄRER

- Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.
- Fler av våra hyresgäster ska teckna grönt hyresavtal.

UTFALL

- Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets NKI-undersökning placerade vi oss på förstaplats i kategorin Storbolag och andra plats av samtliga bolag.
- Vi vill tillsammans med våra hyresgäster arbeta för ett mer hållbart samhälle. Därför erbjuder vi gröna hyresavtal vilket innebär att hyresgästen och Hufvudstaden tillsammans sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö. Vid årets slut uppgick gröna hyresavtal till 27 procent av total uthyrbar kontorsyta.

VÅRT BIDRAG TILL FN:S GLOBALA MÅL



8.8. Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

8.8. En säker och god arbetsmiljö är en viktig faktor för människors hälsa och välbefinnande. Hufvudstaden har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som utgår från vår arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöplan. Vi har utsett en central skyddskommitté och genomför till exempel skyddsronder. Genom långsiktiga relationer, höga krav och kontinuerliga revisioner av leverantörer är vi med och främjar en trygg och säker arbetsmiljö för alla.



12.2. Hållbar förvaltning och användning av naturresurser

12.8. Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar

12.2. Genom att ställa höga krav på oss själva men också på leverantörer och andra samarbetspartners kan vi bidra till en hållbar förvaltning och begränsad användning av naturresurser. Vi ställer hållbarhetskrav inom exempelvis långsiktighet, miljö och arbetsmiljö.

12.8. Nära och goda relationer till våra kunder och leverantörer är en av Hufvudstadens allra viktigaste frågor och något vi är bra på. Vi ser också att vi har ett ansvar och stora möjligheter att skapa förutsättningar för att gemensamt kunna bidra till en bättre miljö. De gröna hyresavtalen är ett sätt att främja kunskapsutbytet mellan Hufvudstaden och hyresgäster. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi för ett mer hållbart samhälle och ökar våra kunskaper om hållbara val och livsstilar.



16.5. Bekämpa korruption och mutor

16.5. Vi är medvetna om att bygg- och fastighetsbranschen har utmaningar med korruption och mutor som kan motverka hållbar utveckling. Hufvudstaden arbetar med vår uppförandekod och ett kontrollsystem för att motverka riskerna för korruption, mutor och andra överträdelse. Misstankar om korruption, mutor eller andra överträdelse kan rapporteras anonymt via en visselblåstjänst.

HÅLLBARA FASTIGHETER

Klimatförändringarna och dess påverkan är några av de mest aktuella och övergripande frågorna för hållbar utveckling. För Hufvudstaden är det viktigt att förstå hur vi påverkar klimatet samt vilka utmaningar och möjligheter som förändringar i klimatet medför för oss. Vi vet att vår resursanvändning, framförallt energi- och materialförbrukning står för en betydande del av vår och samhällets klimatpåverkan. Klimatförändringar medför också ökade risker för vår verksamhet, till exempel skyfall och översvämningar. Hufvudstaden har tillsammans med branschkollegor ett ansvar för att göra bygg- och fastighetsbranschen mer hållbar och på så sätt bidra till mer hållbara städer och samhällen.

Långsiktighet och kvalitet

Två grundpelare i Hufvudstadens vision är långsiktighet och kvalitet. Det ser vi som framgångsfaktorer för att vi alltid ska upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Vi är måna om att skapa hållbara lokaler och bygga lösningar som är flexibla och anpassningsbara men som också håller över tid. Våra lösningar ska kunna anpassas för nya behov och ändras med en minimerad resursåtgång. Material väljs utifrån design, funktionalitet och med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyresgästbyten. Nytänkande och energieffektiv teknik är prioriterat vid val av produkter för att minska vår energianvändning. Vid miljögranskning av våra byggprodukter används Byggvarubedömningen som är fastighetsbranschens databas för miljöbedömningar av byggmaterial. Miljöcertifiering av fastigheterna genomförs för att få en oberoende bekräftelse på hållbarhetsarbetet. Under året har vi certifierat fastigheterna NK-huset i Stockholm samt Fyran och Femman i Göteborg enligt BREEAM In Use. Det innebär att 51 procent av vårt bestånd är certifierat.

Stadsutveckling

För att skapa trygga och levande städer samt bidra till stadsutvecklingen samarbetar Hufvudstaden med andra fastighetsägare samt Stockholms och Göteborgs stad i olika projekt. Ett av projekten är upprustningen av Vasagatan i Stockholm. Projektet påbörjades 2018 och kommer pågå i flera år. Vasagatan kommer bland annat att få bredare trottoarer, ny belysning, förbättrade cykelbanor samt plantering av träd och blommor.

Hufvudstaden deltar fortsatt i samverkansprojektet Purple Flag för områdena Fredstan och Nordstan i Göteborg. Purple Flag certifierar städer och stadskärnor utifrån faktorer som säkerhet, tillgänglighet och utbud av aktiviteter under kvälls- och nattetid. Projektet syftar till att skapa trygga och levande städer, oavsett tid på dygnet. Samarbetet genomförs med samhällsaktörer som lokala myndigheter, polis och näringsliv.

För att skapa attraktiva och levande miljöer och bidra till en hållbar stadsutveckling samt öka våra hyresgästers välbefinnande skapar vi gröna tak, takterrasser och innergårdar på de flesta av våra fastigheter. Här har vi stor möjlighet att skapa livsmiljöer för flora och fauna samt bidra till ökad biologisk mångfald i städerna.

Energi och klimat

Som fastighetsbolag har vi ett stort ansvar för att arbeta klimatsmart och minska våra klimatpåverkande utsläpp. En av Hufvudstadens största miljöpåverkan är den energi som används för att driva våra fastigheter. Därför arbetar vi aktivt med att utveckla vår verksamhet för att minska energianvändningen och därmed också minska klimatpåverkande utsläpp. Hufvudstaden vill även bidra till det svenska miljömålet om ett fossilfritt Sverige år 2045 och vi ställer oss bakom färdplanen för fossilfri uppvärmning 2045.

HÅLLBARHET I PROJEKTET SKÄREN



Hållbarhet får stort fokus i vår fastighet Skären 9 vid Norrmalmstorg där en på- och ombyggnation påbörjades i januari 2019. Projektet kännetecknas av hållbarhet ur ett långsiktigt perspektiv. Flexibla ytor skapas som på ett smidigt sätt kan förändras över tid utan större resurspåverkan. Vi investerar i hållbara energilösningar där energi-

förbrukning förväntas minska med cirka 35 procent. Fastigheten kommer också få ett sedum- och torrängstak, ett så kallat grönt tak. Det fördröjer avrinningen och skapar livsmiljöer för flora och fauna samt gynnar den biologiska mångfalden. På taket installeras även solceller för att producera egen energi till fastigheten. Miljöcertifiering

enligt BREEAM pågår. Att certifiera fastigheten ger ett kvitto från oberoende part på att hållbarhetsarbetet håller en hög nivå ur alla perspektiv. Vi bygger även cykelrum och laddplatser för elbilar.

I allt vi gör, stort som smått, försöker vi ständigt göra bättre miljöval. Sedan flera år används ursprungsmärkt vattenkraftsel, så kallad grön el. I fastigheten Kåkenhusen 40 i Stockholm har geoenergi installerats för att skapa hållbar energilösning. Pågående om- och påbyggnadsprojekt Skären 9 i Biblioteksstan byggs bland annat ett effektivare värme- och ventilationssystem samt solceller på taket. Det sker ständigt pågående arbete med moderniseringar av system och energiprojekt i syfte att energieffektivisera vårt bestånd.

Energianvändningen 2019 minskade med 9 procent jämfört med föregående år. Totalt sett har energiförbrukningen minskat med 25 procent sedan 2010 och förklaras främst av de energieffektiviseringar som vi gjort under de senaste åren. Vår energianvändning för uppvärmning är 66 procent lägre än genomsnittet enligt SCB:s statistik för lokaler. Även våra klimatpåverkande utsläpp minskade under året jämfört med 2018. Sedan 2010 har våra klimatpåverkande utsläpp minskat med 85 procent. De främsta anledningarna till minskningarna är att vi har gått över till 100 procent grön el, minskat energianvändningen samt att fjärrvärmens och fjärrkylan som vi köper produceras med lägre andel fossila bränslen.

Förutom att minska vår egen energi- och klimatpåverkan informerar och uppmuntrar vi våra hyresgäster till att välja hållbara och energieffektiva lösningar. I både Stockholm och Göteborg blir det allt vanligare med cykelpendling. Vi underlättar cykelpendling för våra hyresgäster genom att tillhandahålla cykelparkeringar och möjliggöra laddning för elcyklar.

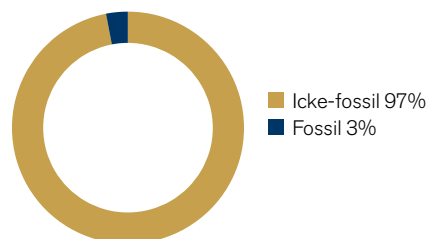
I våra publika parkeringshus Continentalgaraget och NK Parkaden i Stockholm samt i vårt gemensamt ägda parkeringshus i Nordstan i Göteborg erbjuder vi idag ett flertal laddplatser för elbilar. Därutöver erbjuder vi ett antal laddplatser i våra icke-publika garage.

Avfallshantering

Ökad återvinning är en prioriterad hållbarhetsfråga, både för oss och våra hyresgäster. I samtliga fastigheter finns källsorteringsrum vilket ger möjlighet att effektivisera sorteringen med ett flertal olika fraktioner, men också att samordna och på så vis minska antalet transporter från fastigheterna.

Ombyggnationer och renoveringar vid hyresgästanpassningar bidrar till stora mängder avfall. Vi ställer höga krav på våra leverantörer gällande sorteringsgrad, men ser samtidigt att det finns förbättringspotential i hantering av byggavfall. Hufvudstaden arbetar med långsiktiga lösningar och material med design, funktionalitet och kvalitet som håller över tid och löper mindre risk att bytas ut vid hyresgästbyten. Det är ett sätt att minimera att avfall uppstår.

ANDEL ICKE-FOSSIL ENERGI AV TOTAL ENERGIANVÄNDNING



GEOENERGI I KVARTERET KÅKENHUSEN



Hufvudstaden har under året installerat geoenergi i fastigheten Kåkenhusen 40 i Stockholm för att framtidssäkra och skapa en hållbar energilösning för fastigheten. Med den nya bergvärmeanläggningen har fastigheten fått ett system som förutom att producera värme även kan användas för kyla och att lagra energi. Projektet krävde en unik

teknisk lösning för att möjliggöra borrhning med låg takhöjd i källaren och kvarsittande hyresgäster. Borrhningen genomfördes med en el- och vattenmetod istället för traditionell tryckluftsborrhning. Totalt borrades 22 energibrunnar med en total borrhning på cirka 7,3 kilometer. Därtill har vi även byggt en gemensam energicentral för fastigheten.

Arbetet med att framtidssäkra husen med geoenergi stod klart sommaren 2019 och förväntningarna är att det kommer resultera i en mer hållbar energilösning. Initialt indikerade mätningen en energiminuskning på cirka 40 procent.

VÅRA HÅLLBARHETSMÅL

HÅLLBARA FASTIGHETER

- 2020 ska energianvändningen ha minskat med 30 procent i förhållande till 2010.
- 2020 ska klimatpåverkande utsläpp från drift av fastigheterna ha minskat med 90 procent i förhållande till 2010.
- En större andel av Hufvudstadens fastigheter ska miljöcertifieras när vi bygger om och bygger nytt.
- Den totala mängden avfall ska minska och så stor andel som möjligt ska återvinnas eller återanvändas.

UTFALL

- 2019 minskade energianvändningen med 9 procent jämfört med föregående år. I förhållande till 2010 har energianvändningen minskat med 25 procent.
- De klimatpåverkande utsläppen från drift av fastigheterna minskade under 2019 med 24 procent jämfört med föregående år. Totalt har de klimatpåverkande utsläppen minskat med 85 procent sedan 2010.
- Under året har NK-fastigheten i Stockholm samt Fyran och Femman i Göteborg certifierats enligt BREEAM In Use. Totalt är 51 procent av Hufvudstadens bestånd miljöcertifierat.
- Den totala mängden avfall ökade något under året. Under året har vi påbörjat ett arbete med att förenkla och förbättra möjligheten till sortering för hyresgästerna.

VÅRT BIDRAG TILL FN:S GLOBALA MÅL



- 7.2. Öka andelen förnybar energi i världen
7.3. Fördubbla ökningen av energieffektivitet

7.2. och 7.3. Hufvudstaden har under en längre tid arbetat med energieffektivisering och minskade klimatpåverkande utsläpp. Vi har satt mål och ställt oss bakom Fossilfritt Sveriges färdplan för fossilfri uppvärmning 2045. Arbetet med att ta fram mer långsiktiga mål efter 2020 pågår.



- 11.6. Minska städernas miljöpåverkan

11.6. Hufvudstadens fastigheter är belägna i Sveriges två största städer och vi verkar i en bransch med stora utsläpp. Vi har möjlighet att minska våra utsläpp och påverka branschen i en positiv riktning. När vi minskar våra utsläpp minskar det i sin tur även städernas miljöpåverkan.



- 12.2. Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
12.5. Minska mängden avfall markant

12.2. Vi använder stora mängder material vid på- och ombyggnationer och hyresgäst-anpassningar i våra fastigheter. Det material vi använder gör stor klimatpåverkan vid både utvinning, produktion och kräver stora behov av transporter. Vi är måna om att bygga lösningar som är flexibla och anpassningsbara som håller över tid. I vårt arbete väljer vi material som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyresgästbyten. Vi använder Byggvarubedomningen för miljöbedömning av byggmaterial. Vi har en tydlig ambition för hur vi ska förvalta hållbart men ändå ser vi att material fortsatt rivs och byts. Som ett led till hållbar förvaltning och användning av naturresurser har vi för avsikt att miljöcertifiera våra fastigheter när vi bygger om och bygger nytt.

12.5. Hufvudstaden arbetar för att minska den totala mängden avfall samt att återanvända och återvinna så stor andel som möjligt.



- 13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.

13.1. Förändringar i klimatet kommer få påverkan på vårt fastighetsbestånd. Vi har utfört riskanalyser för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida klimatrelaterade risker för delar av vårt bestånd. En komplett riskanalys för hela beståndet pågår. Vår ambition är även att implementera TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) med början under 2020. Hufvudstaden tror också på vikten av att inte bara minska våra klimatpåverkande utsläpp utan också främja hållbar utveckling. Vi tillför till exempel grönområden på tak och innergårdar för att bidra till ökad biologisk mångfald i städer samt installerar laddplatser till elbilar i våra garage.

Nyrenoverat kontor i centralt läge vid Kungsgatan/Sveavägen i Stockholm.



Höjd utdelning nitton år i rad

Aktiekapital

Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2019 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestructur

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie och serie C har 100 röster per aktie. Det finns inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C noterades 1998 och avnoterades i slutet av januari 2020 efter begäran från Nasdaq Stockholm.

I bolagsordningen finns ett så kallat omvandlingsförbehåll. Det innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 206 265 933, varav 197 990 869 utgjorde A-aktier och 8 275 064 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 5 006 000 A-aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 27 200. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier

och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 6,2 procent av antalet utestående aktier och 1,2 procent av rösterna.

Per den 31 december 2019 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 182 353 817 aktier motsvarande 88,4 procent av totalt antal utestående aktier och 96,7 procent av antalet röster. Av dessa var 55 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 127 653 963 aktier motsvarande 61,9 procent av antalet utestående aktier och 91,4 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 69. Deras innehav uppgick till 54 699 854 aktier motsvarande 26,5 procent av antalet utestående aktier och 5,3 procent av antalet röster. Därutöver fanns det sju svenska privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare ökade under året med 3 121. Andelen utländskt ägande ökade under året från 28,1 till 28,4 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköp av aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2019. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2019 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning

Vid utgången av 2019 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 39 106 mnkr baserat på kursen för A-aktien. Direktavkastningen uppgick till 2,1 procent baserat på börskursen för A-aktien per 31 december 2019. Under året omsattes sammanlagt 156 miljoner aktier, vilket motsvarar 76 procent (80) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 138 procent (146). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 630 000 aktier i Hufvudstaden (666 000). Handeln i svenska aktier sker i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm. Under 2019 skedde 58 procent (51) av handeln i Hufvudstadens aktie på andra handelsplatser än Stockholmsbörsen, till exempel Cboe 44 procent, LSE 5 procent och Turquoise 2 procent.

Utdelning

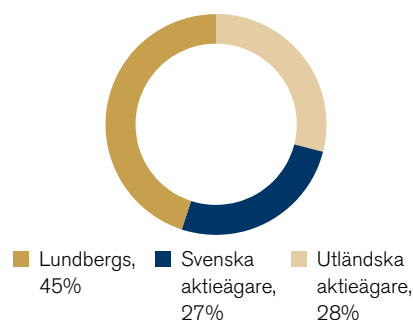
Om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse ska Hufvudstadsaktien ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. För 2019 föreslås en utdelning om 3,90 kronor per aktie, motsvarande 83 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Förslaget innebär att ordinarie utdelning höjs för 19:e året i rad.

ÄGARSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2019

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1-999	23 609	86,8	3 572 204	1,7
1 000-9 999	3 094	11,4	6 907 852	3,3
10 000-99 999	366	1,3	10 688 323	5,0
100 000-	131	0,5	185 097 554	87,6
Utestående aktier	27 200	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden			5 006 000	2,4
Samtliga emitterade aktier			211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

ÄGARFÖRDELNING



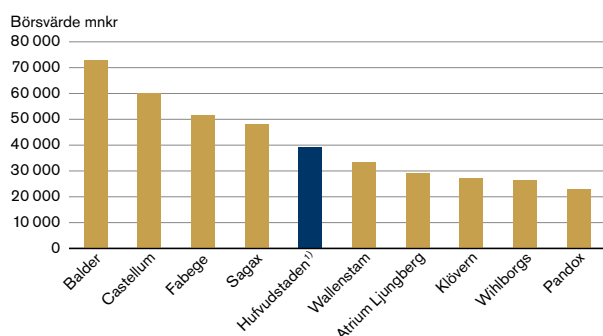
DE STÖRSTA ÄGARGRUPPERNA PER 31 DECEMBER 2019

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	12 736 286	0	12 736 286	6,2	1,2	6,0	1,2
JP Morgan Fonder	10 771 841	0	10 771 841	5,2	1,0	5,1	1,0
Citi Bank	9 190 255	1	9 190 256	4,4	0,9	4,3	0,9
BNY Mellon Fonder	7 798 980	0	7 798 980	3,8	0,7	3,7	0,7
AMF Fonder	6 950 604	0	6 950 604	3,4	0,7	3,3	0,7
Fjärde AP-fonden	6 897 367	0	6 897 367	3,3	0,7	3,3	0,7
BNP Paribas	4 995 784	0	4 995 784	2,4	0,5	2,4	0,5
Länsförsäkringar	3 686 474	0	3 686 474	1,8	0,4	1,7	0,4
Övriga aktieägare	49 763 278	97 383	49 860 661	24,2	5,8	23,6	5,8
Utestående aktier	197 990 869	8 275 064	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000		5 006 000			2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	202 996 869	8 275 064	211 271 933			100,0	100,0
Röstetal (exkl eget innehav)	197 990 869	827 506 400	1 025 497 269				
Röstetal (inkl eget innehav)	202 996 869	827 506 400	1 030 503 269				

Källa: Euroclear Sweden

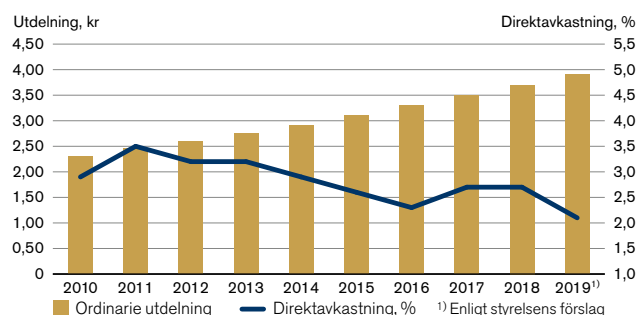
DE STÖRSTA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAGEN

Per 31 december 2019



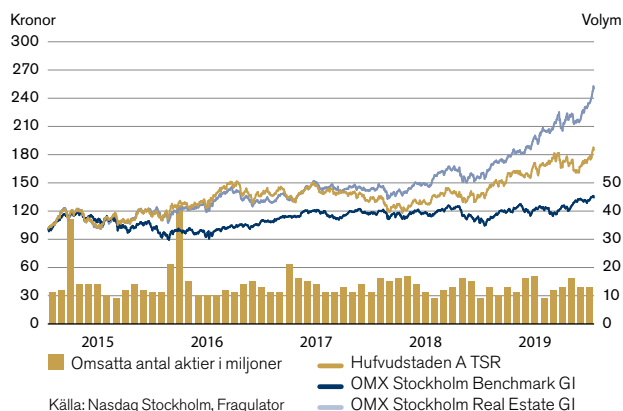
¹⁾ Baserat på kursen för A-aktien. Källa: Nasdaq Stockholm

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING



AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

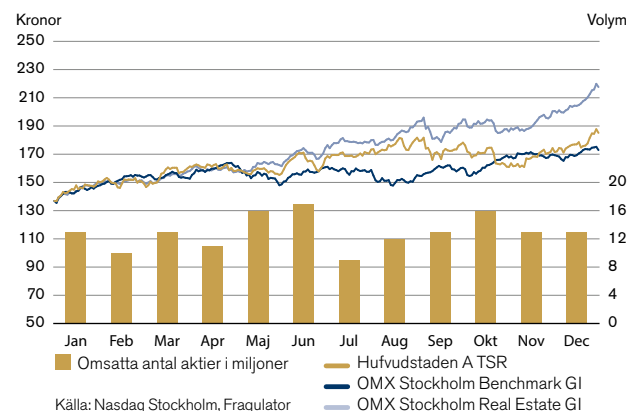
Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm, Fragulator

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING 2019

Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm, Fragulator



Omsorgsfullt dekorationsmåleri
pågår i en av våra fastigheter i
Bibliotekstan i Stockholm.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, NK 100, 111 77 Stockholm, besöksadress Regeringsgatan 38, Stockholm.

Hufvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. L E Lundberg-företagen AB, organisationsnummer 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundberg-koncernen.

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 19 mars 2020.

Bolagsstyrningsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen och framgår av sidorna 92–95.

Affärsidé

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska tillväxten i världen mattades av något under 2019. Avmattningen följde dels av naturlig konjunktursvängning men berodde också på politisk osäkerhet, främst kopplat till ansträngda handelsrelationer. I Sverige ökade bruttonationalprodukten med drygt 1 procent. Efter omkring fem år med minusränta höjde Riksbanken

reporäntan till 0 procent i december, med en prognos att reporäntan kommer vara oförändrad ett par år framöver.

Stockholm och Göteborg är två tillväxtregioner. Befolkningen ökar, näringslivet är dynamiskt, stora infrastrukturprojekt pågår och fler turister besöker städerna.

Efterfrågan på kontor var positiv under året och vakansgraden i Stockholm CBD var vid utgången av året cirka 2–3 procent. Det medförde att marknadshyrorna steg med upp mot 5 procent och i slutet av året uppgick de till mellan 6 300–8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I Göteborg CBD var vakansgraden för kontor oförändrad på 2–3 procent och marknadshyrorna steg med cirka 10 procent till mellan 2 900–3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Det är viktigt att både fastighetsägare och butiksentreprenörer möter de förändrade konsumentbeteendena inom detaljhandeln. Därav läggs ett stort fokus på utveckling av våra marknadsplatser. I NK-varuhuset sker omfattande investeringar och hittills i det stora utvecklingsprojektet i NK-varuhuset i Stockholm har omkring 35 nya avdelningar öppnat. I Bibliotekstan har arbetet med att ytterligare stärka området fortsatt och flera aktörer öppnade nya butiker.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan har om- och påbyggnadsprojektet kommit halvvägs. Taket är färdigställt och den nya fasaden monterad. I Göteborg har en ny detaljplan erhållits för kvarteret Inom Vallgraven 12. Ett utredningsarbete har inletts för ett omfattande om- och

påbyggnadsprojekt. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. Arbetet med en ny detaljplan för fastigheten Vildmannen 7 i Stockholm pågick under året och planen vann laga kraft i januari 2020. Under året genomfördes lokalanpassningar om totalt cirka 30 000 kvm.

Lönsamheten från den operativa verksamheten har stigit och Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt solid. Nettobelåningsgraden var 16 procent, soliditeten 62 procent och rätetäckningsgraden 11,4 gånger. Värdet på bolagets fastighetsbestånd ökade med 3,6 mdkr och var 47,7 mdkr. Ökningen är främst hänförlig till effekten av högre hyror och något lägre direktavkastningskrav samt investeringar.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 278 800 kvm i Stockholm och 105 400 kvm i Göteborg, totalt 384 200 kvm (384 500).

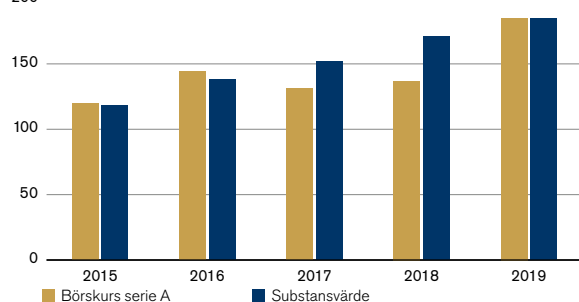
Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2019 var 5,0 procent (2,6) och ytvakansgraden var 6,7 procent (4,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt var hyresvakansgraden 1,7 procent (1,3). I Stockholm var hyresvakansgraden 5,4 procent och i Göteborg 3,9 procent, exklusive pågående projekt 1,6 procent respektive 2,2 procent.

Under året har 37 700 kvm (57 200) omförhandlats till ett årligt hyresvärde om totalt 211 mnkr och 16 200 kvm (31 100) nykontrakterats.

BÖRSVÄRDE OCH SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER

Kr per aktie

200



SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER 2019

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	31 382,7	152
Återläggning		
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	8 931,4	43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	40 314,1	195
Avdrag		
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 167,9	-10
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	38 146,2	185

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2019. För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 38 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 37 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2019 bedömts till 47,7 mdkr (44,1). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 726,9 mdkr (3 620,8).

Värderingsmetod

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

Beskrivning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 16.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 40,3 mdkr eller 195 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV) uppgår till 38,1 mdkr eller 185 kronor per aktie

efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Finansiering

Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts bland annat genom lånelöften. Ramen uppgår till 4 000 mdkr där 3 000 mdkr var outnyttjat, varav 1 150 mdkr är reserverade för att täcka utestående certifikat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas kovenanter avseende låneavtalen. Ränterisken har hanterats genom att 6 200 mdkr av upplåningen löper med fast ränta. Räntebindningstiden uppgick till 2,6 år och den genomsnittliga effektiva räntan var 1,2 procent. Bolaget har även finansieringsmöjligheter genom ett MTN-program vars ram uppgår till 8 000 mdkr samt ett certifikatprogram för kortfristig upplåning uppgående till 3 000 mdkr.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna på resultat före skatt, exklusive värdeförändringar, på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, underhålls- och driftkostnader, avskrivningar, fastighetsskatt samt räntenivå avser de effekter som hade uppstått beräknat på aktuell information vid räkenskapsårets utgång.

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att årsstämman 2020 beslutar om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2020.

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Ett av bolagets verksamhetsmål för att uppfylla visionen är att ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet. För ytterligare information om bolagets affärsidé och strategier hänvisas till bolagets hemsida.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsidé och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Dessa riktlinjer omfattar verkställande direktör och andra personer i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING¹⁾

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mdkr
Hysesintäkter	100 kr per kvm	+/- 1 070
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	-/+ 535
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	-/+ 610
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	-/+ 3 300

¹⁾ Värdetidpunkt 2019-12-31

omfattar inte ersättning som beslutas av bolagsstämman.

Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå av en fast grundlön, pensionsförmåner, möjlighet till rörlig ersättning i form av en bonus samt andra förmåner. Ersättningen ska utformas efter marknadsmässiga grunder jämte ett inslag av incitament i form av bonus som utgår endast om bolaget uppvisar positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Sådan bonus ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier vars uppfyllelse ska mätas årligen. Bonus får för verkställande direktören maximalt utgå med tre fasta månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre fasta månadslöner och 250 000 kr per person och år. Bonusdelen syftar till att ge koncernledningen ett särskilt incitament att verka för bolagets positiva resultat och därmed stödja aktieägarintresset. Kriterierna för bonus ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsidé och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Kriterierna ska till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål. Verksamhetsresultat definieras som rörelseresultat exklusive särskilda projekt, lokalanpassningar, värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt andra jämförelsestörande poster. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda årsredovisningen.

Pensionsåldern för verkställande direktören ska vara 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Pensionsåldern för övriga personer i koncernledningen ska följa av lag eller kollektivavtal. Koncernledningens pensioner, inklusive verkställande direktörens, ska omfattas av ITP-planen. I de fall ITP-planen innebär att en ledande befattningshavares pension är premiebestämd ska pensionspremierna uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga lönen. Rörlig ersättning (bonus) ska vara pensionsgrundande.

Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören och vice verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Sådana pensionspremier ska uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga lönen.

Till verkställande direktören kan vidare, inom ramen för en marknadsmässig ersättning, direktpension (ålders- och efterlevandepension) säkerställd via en kapitalförsäkring komma att utgå, varvid premier till kapitalförsäkringen ska investeras i aktier i Hufvudstaden. Premierna

för sådan direktpension ska uppgå till högst 25 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bland annat förmåner enligt kollektivavtal, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

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

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

FÖRÄNDRING I RESULTAT EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRE SKATT

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr	
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-	38
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	-/+	21
Underhålls-, driftkostnader och avskrivningar	10 procent	-/+	14
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	-/+	27
Räntenivå	1 procentenhet	-18	+10

¹⁾ Beräknad ytvakans med 5 400 kr per kvm.

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

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

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen, förutom verkställande direktören, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i koncernledningen, i den mån de berörs av frågorna. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och ska lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman.

Hållbarhetsrapport

Ett ansvarsfullt företagande såväl internt som externt är en förutsättning för verksamheten. Hufvudstaden bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Bolaget försäkras sig om att gällande lagar och avtal följs genom att ställa krav på entreprenörer

och underleverantörer. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett värdefullt redskap i det dagliga arbetet. Bolagets hållbarhetsrapport finns intagen i denna årsredovisning på sidorna 8–11 och 36–48.

Aktiemarknadsinformation

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

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

I början av 2020 ansökte Hufvudstaden om avnotering av bolagets C-aktier efter begäran från Nasdaq Stockholm. Börsen beslutade därefter att avnotera bolagets C-aktier från Nasdaq Stockholm i slutet av januari 2020.

Framtiden

Ekonomisk tillväxt, låga räntor och god tillgång på kapital har varit gynnsamt för fastighetsbranschen de senaste åren. Den globala ekonomin mattades av 2019 men under hösten dämpades oron kring handelskonflikter vilket tillsammans med fortsatt låga räntor bidrog till något förbättrade ekonomiska utsikter. Riksbankens prognos var att reporäntan kommer vara oförändrad ett par år framöver.

Kontorshyresgäster efterfrågar ökad flexibilitet och service, något som resulterat i fler coworking-anläggningar. För att möta den förändrade efterfrågan

kommer Hufvudstaden starta coworking-verksamhet i egen regi i Bibliotekstan. Vakansgraden för kontor bedöms i närtid vara fortsatt låg och hyresutvecklingen stabil eller något positiv. Kommande omförhandlingar och nyuthyrningar bedöms resultera i hyresökningar. Detaljhandeln är under förändring och tillväxten i sällanköpsvaruhandeln härrör främst eller helt från e-handeln. Vi kommer fortsätta utveckla våra marknadsplatser, både vad gäller den fysiska och den digitala miljön, med särskilt fokus på NK-varuhusen.

Hufvudstadens fastighetsbestånd är beläget i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer. Den finansiella ställningen är solid. Det skapar förutsättning för bolaget att i olika faser i konjunkturcykeln fortsätta ha en god intjäningsförmåga. Framdriften av större utvecklingsprojekt har intensifierats och förvärv som kompletterar det befintliga fastighetsbeståndet eftersträvas. Investeringarna kommer ske inom ramen för bolagets finansiella mål. Vår kvalitet och långsiktighet i fastighetsförvaltningen ska bibehållas.

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,90 kronor per aktie eller totalt 804,4 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 24 samt på sidan 88.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på bolagets hemsida samt kommer att bifogas årsstämehandlingarna. Det kan även erhållas från bolaget på begäran.

Risker och riskhantering

Vår värderingsstyrda företagskultur medför att vi identifierar både möjligheter och riskområden i verksamheten samt att vi kontinuerligt bedömer bolagets finansiella risker. Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade. Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem år, och rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs därför långsiktighet och tydliga strategier.

Riskområde	Beskrivning av risk	Beskrivning av möjlighet	Hantering
Marknads- och affärsrisker			
Värdeförändringar på fastigheter	Höjda direktavkastningskrav, lägre marknadshyror, ökade vakanser och högre fastighetskostnader leder till minskade fastighetsvärden.	Lägre fastighetsvärden på marknaden leder till gynnsammare förvärvsmöjligheter.	Hufvudstaden har inriktat sitt fastighetsbestånd till de mest attraktiva kommersiella lägena i Sveriges största städer, Stockholm och Göteborg, något som över tid bedöms begränsa risken.
Politiska beslut	Beslut om en höjning av fastighetsskatt utgör en risk. Andra politiska beslut som påverkar rör till exempel energi och bolagsskatt.	Sänkt fastighets- och bolagsskatt eller gynnsammare förutsättningar för Hufvudstadens energiförsörjning.	Kostnaden för fastighetsskatt vidaredebiteras i huvudsak till Hufvudstadens hyresgäster. Även del av kostnader för energi vidaredebiteras. Hufvudstaden arbetar målmedvetet och långsiktigt med att minska energiförbrukningen.
Konjunkturförändring kan påverka konsumenternas köpkraft	Hufvudstadens kommersiella fastigheter inrymmer främst kontor och butiker. Butiker påverkas av hur konsumenternas köpkraft utvecklas, därmed påverkas även Hufvudstadens lönsamhet.	Ökad köpkraft för konsumenter resulterar i högre omsättning för butiker vilket möjliggör hyreshöjningar.	Hufvudstaden strävar efter att ha längre hyresavtal för butiker med en hög garanterad minimihyra, som begränsar risken för hyrestapp, kompletterat med en intäktpotential från omsättningshyrestillägg.
E-handel	E-handeln resulterar i förändrade konsumentbeteenden vilket kan påverka efterfrågan och betalningsförmågan för butikslokaler.	E-handelsaktörer ser fördelar med att komplettera med försäljning i fysiska butiker, särskilt på starka marknadsplatser.	Kontinuerlig utveckling för att kunna erbjuda konsumenterna attraktiva mötes- och marknadsplatser med unika köppplevelser. Förstärka närvaron i digitala kanaler.
Operativa risker			
Utveckling av fastigheter	Felaktiga bedömningar i kalkyler. Ökad komplexitet leder till höjda kostnader. Ansträngda tidplaner.	Högre avkastning i fastighetsbeståndet.	Hufvudstaden driver ombyggnads- och utvecklingsprojekt i egen regi. Egna projektledare upphandlar och styr genomförandet tillsammans med våra samarbetspartners.
Hyresutveckling	Minskade hyresintäkter till följd av sjunkande marknadshyror leder till försämrat resultat och kassaflöde vilket även påverkar fastighetsvärdena negativt.	Positiv utveckling av hyresintäkterna till följd av stigande marknadshyror leder till ökat resultat och kassaflöde vilket även påverkar fastighetsvärdena positivt.	Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena begränsar hyresrisken. Hyran för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex och många avtal har även minimiindexering. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas eller nytecknas.
Hyresförluster för vakanta lokaler	En ökad vakansgrad till följd av minskad efterfrågan leder till försämrat resultat och kassaflöde vilket även påverkar fastighetsvärdena negativt.	En minskad vakansgrad till följd av högre efterfrågan leder till ökat resultat och kassaflöde vilket även påverkar fastighetsvärdena positivt.	En viss vakans för kontorslokaler bör alltid finnas för att erbjuda kunder expansionsmöjligheter, möjliggöra ombyggnationer och pröva marknadens villighet att acceptera högre hyresnivåer. Hufvudstaden arbetar kontinuerligt i nära dialog med hyresgästerna för att kunna möta deras behov.
Fastighetskostnader	Stigande fastighetskostnader till följd av högre priser och skatter samt effekter från klimatiförändringar med mera.	Effektivisering och bra upphandling möjliggör oförändrade eller lägre fastighetskostnader.	Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera driften av fastigheterna. Upphandling av elkraft görs på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna. Fastighetsbeståndet är väl underhållet vilket minskar risken för oförutsedda kostnadsökningar.
Personal	Att inte uppfattas som och vara en attraktiv och modern arbetsgivare och därigenom inte kunna behålla och rekrytera rätt kompetens.	Ta tillvara på den stolthet och engagemang som medarbetarna har för både fastigheterna och Hufvudstaden som bolag.	Hufvudstaden är ett värderingsstyrt bolag som bland annat arbetar med kompetensutveckling och jämställdhet. Vi erbjuder en arbetsmiljö att trivas i med satsning på friskvård och hälsa i centralt belägna kontor.
Skatter	Felaktig hantering av mervärdes- och inkomstskatt innebär risk för påföljder.	Korrekt och ansvarsfullt hanterat ger en positiv effekt på varumärket.	Rutiner, processer och egen personal med erfarenhet från verksamheten minimerar risken för fel.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Riskområde	Beskrivning av risk	Beskrivning av möjlighet	Hantering
Finansiella risker och regelefterlevnad			
Finansiering	Finansieringsrisken utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt.		Hufvudstaden har låg belåningsgrad och solid finansiell ställning. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsrisken. Målsättningen är att ha en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och lång löptid.
Ränterisk	Ränterisk avser den negativa resultateffekt som en bestående räntehöjning har på koncernens finansnetto.	En bestående räntesänkning innebär en positiv resultateffekt på koncernens finansnetto.	Ett övergripande mål är att ränteförfallostrukturen på hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det ska finnas en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåning och risken för att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. Det innebär att koncernens räntebindning för netto-skulden i normalfallet ska vara 1–4 år.
Kreditrisk	Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motpart inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar.		Begränsas genom att Hufvudstaden medvetet väljer kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna görs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning. Normalt krävs bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskotts faktureras.
Finansiell rapportering	Hufvudstadens finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.		Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen.
Hållbarhetsrisker			
Byggnation och förvaltning av fastigheter	Risk för arbetsplatsolyckor både internt och hos externa leverantörer i våra fastigheter. Ökad risk för skador på byggnad under pågående projekt.	En arbetsplats utan personskador ger positiv effekt på varumärket.	Hufvudstaden arbetar systematiskt utefter vår arbetsmiljöplan och gör kontinuerligt arbetsmiljö- och miljörevisioner. Egna projektledare upphandlar och styr genomförandet tillsammans med våra samarbetspartners. Vi har processer för arbets- och ansvarsfördelning genom hela projekten.
Korruption	Risk för korruption i inköpsprocessen och leverantörsledet.	Vara och upplevas som en ansvarsfull och attraktiv samarbetspartner ger en positiv effekt på varumärket.	Hufvudstaden arbetar efter en uppförandekod. Vi är tydliga kring vilka förväntningar och krav som ställs på entreprenörer. Upphandling sker enligt tydliga processer. Missförhållanden kan rapporteras anonymt och säkert i vår visselblåstjänst. Oegentligheter som berör Hufvudstaden uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt.
Negativ miljöpåverkan	Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets energianvändning och utsläpp, samt genererar mycket avfall.	Fastigheter utan negativt klimatavtryck och hög miljöprestanda.	Hufvudstaden har strategier och mål för minskad miljöpåverkan. Ett miljöprogram beskriver våra mål och krav för att säkerställa att miljöpåverkan minimeras. Även entreprenörer och leverantörer som arbetar åt Hufvudstaden följer miljöprogrammet. Ambitionen är att miljöcertifiera våra fastigheter.
Klimatförändringar	Risk för förändrade nederbörds- och temperaturmönster med exempelvis skyfall och torka.	Långsiktigt fastighetsägande och kunskap om våra byggnader ger möjlighet att planera och förebygga.	Hufvudstaden utför riskanalyser i fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar, såsom extrema nederbördsmängder och ändrade vattennivåer. Det för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker.

→
Utveckling av NK-varuhuset i Göteborg har resulterat i nylanserade butikskoncept.



BYRIEDO



Resultaträkningar

– koncernen

Mnkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3–5		
Fastighetsförvaltning		1 896,4	1 797,1
Parkeringsverksamhet		84,8	85,8
		1 981,2	1 882,9
Fastighetsförvaltningens kostnader			
– Underhåll		-28,9	-24,5
– Drift och administration		-287,0	-283,1
– Tomträttsavgälder		–	-21,8
– Fastighetsskatt		-200,7	-165,9
– Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	6	-6,8	–
Fastighetsförvaltningens kostnader		-523,4	-495,3
Parkeringsverksamhet, kostnader		-52,5	-51,1
Verksamhetens kostnader	6–10	-575,9	-546,4
Bruttoresultat		1 405,3	1 336,5
– varav Fastighetsförvaltning		1 373,0	1 301,8
– varav Parkeringsverksamhet		32,3	34,7
Central administration	6–10	-49,2	-43,5
Rörelseresultat före värdeförändringar		1 356,1	1 293,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		2 726,9	3 620,8
Värdeförändringar räntederivat		3,7	26,6
Rörelseresultat		4 086,7	4 940,4
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	11	0,4	2,9
Finansiella kostnader	12	-119,1	-123,4
		-118,7	-120,5
Resultat före skatt		3 968,0	4 819,9
Skatt	14	-821,6	-500,2
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		3 146,4	4 319,7
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		3 146,4	4 319,7
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	24	15,25	20,94
Utdelning per aktie, kronor (förslag)		3,90	3,70

KOMMENTARER

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under året till 1 896,4 mnkr (1 797,1), en ökning om 6 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar, indexuppräknung och ökat fastighetsskattetillägg till följd av ny fastighets-taxering. Nettoomsättningen har påverkats av intäktsbortfall hänförligt till pågående projekt, främst i Skären 9 och NK-varuhuset i Stockholm.

Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 211 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt 13 procent (26), varav kontor bidrog med närmare 30 procent och butik med 4 procent. Omförhandlingarna 2018 inkluderade kontoren i Skären 9 vilka påverkar utfallet först 2021 då om- och påbyggnadsprojektet färdigställts. Hyresvakansgraden uppgick till 5,0 procent (2,6). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick den till 1,7 procent (1,3).

Omsättningshyrestillägget var 11,1 mnkr (12,1) varav NK-varuhuset stod för 8,9 mnkr (9,3). Omsättningen i NK-varuhuset uppgick till totalt 2 605 mnkr (2 804). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 28,9 mnkr (24,5). Driftkostnaderna var 192,8 mnkr (193,8). Administrationskostnaderna uppgick till 94,2 mnkr (89,3). Kostnaden

för tomträttsavgälder redovisas från 2019 som finansiell kostnad enligt tillämpning av IFRS 16. Fastighetsskatten ökade till 200,7 mnkr (165,9) till följd av ny fastighetstaxering och har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Avskrivningar av nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16 har tillkommit med 6,8 mnkr (-). Kostnaden redovisades tidigare främst inom driftkostnader. Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 523,4 mnkr (495,3).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 373,0 mnkr (1 301,8).

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 84,8 mnkr (85,8). Minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till 52,5 mnkr (51,1) och bruttoresultatet till 32,3 mnkr (34,7).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 726,9 mnkr (3 620,8). Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av stigande hyror samt något lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet har sjunkit med i snitt 14 punkter och uppgick vid ovanstående värdering till 3,6 procent (3,8).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 3,7 mnkr (26,6). Under 2019 har samtliga räntederivat löpt ut.

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 0,4 mnkr (2,9). Finansiella kostnader uppgick till -119,1 mnkr (-123,4), varav -96,7 mnkr (-123,4) avser kostnader för upplåning och -22,4 mnkr (-) ändrad redovisning enligt IFRS 16. Kostnaden för upplåning har minskat till följd av lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -821,6 mnkr (-500,2), varav -142,3 mnkr (-147,1) utgjorde aktuell skatt och -679,3 mnkr (-353,1) uppskjuten skatt.

I juni 2018 fattade Riksdagen beslut om en sänkning av den svenska bolagsskatten i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. Det medförde att uppskjuten skatt omvärderades 2018 vilket gav en positiv redovisningsmässig effekt på 532,7 mnkr.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 146,4 mnkr (4 319,7). Det lägre resultatet förklaras av lägre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet samt föregående års omvärdering av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt. Tillämpningen av IFRS 16 har endast haft en marginell påverkan på årets resultat, för mer information se not 1 sidorna 71–72.

Balansräkningar

– koncernen

Mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	70,5	11,9
Förvaltningsfastigheter	16	47 680,6	44 088,5
Inventarier	17	10,0	9,5
Nyttjanderättstillgångar	19	760,0	–
Långfristiga fordringar	20	20,6	15,7
Summa anläggningstillgångar		48 541,7	44 125,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	12,2	17,5
Övriga fordringar		2,8	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	78,8	160,5
Kassa och bank	23	1 706,1	1 070,7
Summa omsättningstillgångar		1 799,9	1 249,6
SUMMA TILLGÅNGAR		50 341,6	45 375,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		29 698,2	27 315,0
Summa eget kapital		31 382,7	28 999,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	6 700,0	5 700,0
Uppskjutna skatteskulder	26	8 972,3	8 293,0
Långfristiga leasingskulder	25	719,0	–
Övriga långfristiga skulder		61,0	50,1
Övriga avsättningar	27	25,7	19,6
Summa långfristiga skulder		16 478,0	14 062,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 650,0	1 650,0
Kortfristiga leasingskulder	25	41,4	–
Leverantörsskulder		126,0	161,9
Skatteskulder		14,0	9,7
Övriga skulder	28	105,5	107,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	544,0	384,2
Summa kortfristiga skulder		2 480,9	2 313,0
Summa skulder		18 958,9	16 375,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 341,6	45 375,2

KOMMENTARER

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 47 680,6 mnkr (44 088,5). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av realiserade värdeförändringar om 2 726,9 mnkr (3 620,8) och under året gjorda investeringar i projekt i fastighetsbeståndet, som uppgick till 865,2 mnkr (737,7). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 16. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,3 mdkr (3,3).

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 760,0 mnkr (–) och består främst av tomträttsavtal värderade till verkligt värde med motsvarande leasingskuld i enlighet med IFRS 16. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal varvid ingen avskrivning sker. Nyttjanderättstillgångar avse-

ende övriga leasingavtal som omfattas av IFRS 16 skrivs av linjärt under avtalets löptid. För mer information se not 1 sidorna 71–72.

Likvida medel

Summan av kassa och bank uppgick till 1 706,1 mnkr (1 070,7). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel.

Leasingskulder

Leasingskulder var 760,4 mnkr (–) bestående främst av tomträttsavtal som värderats till verkligt värde och övriga leasingavtal som nuvärdesberäknats i enlighet med IFRS 16. För mer information se not 1 sidorna 71–72.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 000 mnkr (1 000). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 1 150 mnkr (1 650) och obligationslån till 6 200 mnkr (4 700). Total upplåning uppgick till 8 350 mnkr (7 350). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 år (2,6), kapitalbindningstiden var 3,3 år (3,9) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 1,2 procent (1,2). I räntebärande skulder ingår leasingskulder med 760,4 mnkr (–). Nettoskulden var 7 404,3 mnkr (6 279,3).

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 8 972,3 mnkr (8 293,0). Förändringen förklaras främst av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar.

Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 056,4	628,1	23 717,2	25 401,7
Årets resultat			4 319,7	4 319,7
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			4 319,7	4 319,7
Utdelning			-721,9	-721,9
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 056,4	628,1	27 315,0	28 999,5
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 056,4	628,1	27 315,0	28 999,5
Årets resultat			3 146,4	3 146,4
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			3 146,4	3 146,4
Utdelning			-763,2	-763,2
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 056,4	628,1	29 698,2	31 382,7

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Vid årsstämman den 21 mars 2019 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga emitterade aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att justera kapital-

strukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller att möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Under 2019 har inga återköp skett.

Under 2019 lämnades en utdelning om 3,70 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 763 183 952 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 804,4 mnkr.

Kontorshyresgäster trivs i våra hus. Vi ligger i topp i årets kundnöjdhetsundersökning i kategorin Storbolag.



Kassaflödesanalyser – koncernen

Mnkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		3 968,0	4 819,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar		52,8	8,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-2 726,9	-3 620,8
Orealiserad värdeförändring derivat		-3,7	-26,6
Övriga förändringar		6,0	3,4
Betald inkomstskatt		-138,0	-162,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 158,2	1 022,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		72,1	-37,4
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		136,8	18,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 367,1	1 002,9
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar		-58,6	-11,9
Investering i förvaltningsfastigheter		-865,2	-737,7
Investering i inventarier		-4,4	-5,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-928,2	-755,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	5 350,0	7 100,0
Amortering av låneskuld	25	-4 350,0	-5 950,0
Amortering av leasingskuld		-40,3	-
Utbetald utdelning		-763,2	-721,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		196,5	428,1
Årets kassaflöde		635,4	675,8
Likvida medel vid årets början		1 070,7	394,9
Likvida medel vid årets slut	23	1 706,1	1 070,7
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		0,8	3,5
Erlagd ränta		116,8	100,6

KOMMENTARER

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 135,9 mnkr till 1 158,2 mnkr (1 022,3). Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 208,9 mnkr (-19,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 367,1 mnkr (1 002,9).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -928,2 mnkr (-755,2) och avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd, immateriella tillgångar och inventarier.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 196,5 mnkr (428,1). Upplåningen ökade netto med 1 000 mnkr jämfört med 1 150 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till 635,4 mnkr (675,8).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 1 706,1 mnkr (1 070,7) och bestod av kassa och bankmedel. Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40). Hufvudstaden har per 31 december 2019 lånelöften

om 4 000 mnkr. Vid årsskiftet var 3 000 mnkr outnyttjat varav 1 150 mnkr var reserverade för att täcka utestående certifikatslån. Certifikatprogrammet uppgår till 3 000 mnkr varav 1 150 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgår till 1 850 mnkr. Bolagets MTN-program har en låneram på 8 000 mnkr varav 6 200 mnkr har emitterats. Outnyttjad ram uppgår till 1 800 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNINGAR

Mnkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	5	1 282,7	1 210,8
Verksamhetens kostnader	6–10	-802,7	-656,5
Bruttoresultat		480,0	554,3
Central administration	6–10	-49,2	-43,5
Värdoförändringar derivat		3,7	26,6
Rörelseresultat		434,5	537,4
Resultat från finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		162,9	158,2
Finansiella intäkter	11	0,4	2,9
Finansiella kostnader	12	-96,7	-123,3
		66,6	37,8
Resultat efter finansiella poster		501,1	575,2
Bokslutsdispositioner	13	174,5	136,4
Resultat före skatt		675,6	711,6
Skatt	14	-145,0	-96,5
ÅRETS RESULTAT		530,6	615,1

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mnkr	Not	2019	2018
Årets resultat		530,6	615,1
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		530,6	615,1

BALANSRÄKNINGAR

Mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	2,6	0,5
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	8 066,7	7 980,7
Inventarier	17	4,7	5,3
Summa materiella anläggningstillgångar		8 071,4	7 986,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	2 886,9	2 886,9
Långfristiga fordringar	20	20,5	15,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 907,4	2 902,6
Summa anläggningstillgångar		10 981,4	10 889,1

Mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	1,3	4,5
Fordringar på koncernföretag		615,3	509,2
Övriga fordringar		1,9	1,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	53,6	135,5
Summa kortfristiga fordringar		672,1	651,0
Kassa och bank	23	1 681,2	1 060,0
Summa omsättningstillgångar		2 353,3	1 711,0
SUMMA TILLGÅNGAR		13 334,7	12 600,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		1 978,7	1 978,7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		829,3	977,4
Årets resultat		530,6	615,1
Summa fritt eget kapital		1 359,9	1 592,5
Summa eget kapital		3 338,6	3 571,2
Obeskattade reserver	29	161,6	340,5
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	25,6	19,5
Avsättningar för skatter	26	871,1	868,3
Summa avsättningar		896,7	887,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	6 700,0	5 700,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		53,7	44,4
Summa långfristiga skulder		6 754,4	5 745,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 650,0	1 650,0
Leverantörsskulder		74,6	73,0
Skulder till koncernföretag		6,8	1,3
Skatteskulder		4,4	6,5
Övriga skulder	28	32,7	40,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	414,9	284,7
Summa kortfristiga skulder		2 183,4	2 055,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 334,7	12 600,1

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mnkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade- vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 699,3	3 678,0
Årets resultat				615,1	615,1
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				615,1	615,1
Utdelning				-721,9	-721,9
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 592,5	3 571,2
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 592,5	3 571,2
Årets resultat				530,6	530,6
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				530,6	530,6
Utdelning				-763,2	-763,2
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 359,9	3 338,6

KASSAFLÖDESANALYSER

Mnkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		501,1	575,2
Av- och nedskrivningar av tillgångar		188,0	181,4
Orealiserad värdeförändring räntederivat		-3,7	-26,6
Koncernbidrag		-162,9	-158,2
Övriga förändringar		6,1	3,4
Betald inkomstskatt		-144,3	-166,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		384,3	408,5
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		134,5	28,2
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		138,7	-26,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		657,5	410,4
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar		-2,1	-0,5
Investering i förvaltningsfastigheter		-269,1	-139,8
Investering i inventarier		-1,9	-2,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-273,1	-143,1
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	5 350,0	7 100,0
Amortering av låneskuld	25	-4 350,0	-5 950,0
Utbetald utdelning		-763,2	-721,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		236,8	428,1
Årets kassaflöde		621,2	695,4
Likvida medel vid årets början		1 060,0	364,6
Likvida medel vid periodens slut	23	1 681,2	1 060,0
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		0,7	3,2
Erlagd ränta		94,3	100,6

KOMMENTARER

Nettoomsättningen uppgick till 1 282,7 mnkr (1 210,8). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrning, omförhandling och indexuppräknning. Hyresintäkter utgör 1 239,0 mnkr (1 172,1) och serviceintäkter utgör 43,7 mnkr (38,7). Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaden för underhåll var 283,7 mnkr (177,9). Ökningen förklaras främst av större pågående utvecklingsprojekt. Verksamhetens kostnader uppgick till 802,7 mnkr (656,5). Bruttoresultatet blev 480,0 mnkr (554,3).

Resultatet från finansiella poster uppgick till 66,6 mnkr (37,8). I finansiella poster ingår koncernbidrag från dotterbolag med 162,9 mnkr (158,2). I juni 2018 fattade Riksdagen beslut om en sänkning av den svenska bolagsskatten. Det medförde att uppskjuten skatt omvärderades 2018 vilket gav en positiv redovisningsmässig effekt på 58,9 mnkr.

Likvida medel vid periodens utgång var 1 681,2 mnkr (1 060,0). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, immateriella tillgångar och inventarier uppgick till 273,1 mnkr (143,1).

Noter

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012–8240, är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundberg-företagen AB, org.nr 556056–8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2019 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 13 februari 2020. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 19 mars 2020.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen och moderbolaget. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder, som värderas till verkligt värde, består av derivatinstrument och tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter är den redovisningsprincip som har störst påverkan på koncernens finansiella rapporter.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats på samtliga perioder, som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

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

Bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS gör koncernledningen en del väsentliga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att koncernledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortspris-

metoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drift- och underhållskostnader. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanvägning av ortsprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploatören samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden. Koncernens interna fastighetsvärdering avståms med oberoende externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om cirka +/- 5 procent anges kring det bedömda marknadsvärdet.

Om Koncernens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet ges en förklaring till orsaken till avvikelser. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av koncernledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 16.

Nya redovisningsprinciper

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Till följd av detta har Koncernen ändrat sina redovisningsprinciper för leasingavtal enligt vad som anges i avsnittet Leasing på sidorna 71–72. Koncernen har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vid övergången, vilket bland annat innebär att jämförelseåret inte räknats om i enlighet med IFRS 16.

I övrigt har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2019 inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

Nya standarder som träder i kraft 2020 och framåt

Nya och ändrade IFRS standarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk för finansiell rapportering

Förändringar under 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på Hufvudstadens finansiella rapportering utöver något utökade upplysningskrav.

Klassificering mm

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Koncernredovisning

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

goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då ett bestämmande inflytande erhålls och vid avyttringar till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyres- och serviceintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Interna hyror och kostnader

Koncerninterna hyror och kostnader är marknadsmässiga och redovisas i sin helhet där dessa uppstår.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoresultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter och räntekostnader, utdelningar från dotterbolag samt realiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de är hänförliga förutom för låneutgifter som är direkt hänförliga till investeringar och där finansieringskostnaden är av materiell betydelse. Ränteintäkter hänförliga till kundfordringar ingår i bruttoresultatet. Ränteintäkter och -kostnader beräknas enligt effektivräntemetoden.

Leasing

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

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Vid leasingavtalets början eller vid omprövning av ett leasingavtal som innehåller flera komponenter – leasing- och icke-leasingkomponenter – fördelar Koncernen ersättningen enligt avtalet till varje komponent baserat på det fristående priset.

Principer tillämpade från och med 1 januari 2019

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leaseingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leaseingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leaseingskulden, som delas upp i lång- och kortfristig del, värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan. Koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta uppgår per 2019-12-31 till 1,50 procent vilket den även gjort under hela räkenskapsåret.

Leaseingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris, initialt värderade med hjälp av det index eller pris som gällde vid inledningsdatumet.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Leaseingskulden för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedomning sker utav leasingperioden.

Vissa leasingavtal innehåller förlängningsoptioner respektive uppsägningsoptioner som Koncernen kan utnyttja respektive inte utnyttja upp till ett år innan utgången av den icke-uppsägningbara leasingperioden. Optionerna kan utnyttjas av både leasegivaren och Koncernen som leasetagare. Huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas fastställs på leasingavtalets inledningsdatum. Koncernen omprövar huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas om det sker betydande förändringar i omständigheter som ligger inom Koncernens kontroll.

Koncernens avtal för lokaler och mark, ej tomträtter, består i huvudsak av ej uppsägningbara perioder om ett flertal år, som förlängs med ytterligare år om Koncernen eller leasegivaren inte säger upp avtalet med 9–24 månaders uppsägningstid. För majoriteten av dessa avtal bedömer Koncernen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden, det vill säga leasingperioden bedöms vanligen till en period.

Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leaseingskulden per 1 januari uppgick till 788 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 676 mnkr. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången

kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasing-skulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisats som rörelsekostnader vilket belastade bruttoresultatet.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingsskulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 000 kr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingsskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Nedan presenteras avstämning av åtaganden för operationell leasing vid utgången av räkenskapsår 2018 och leasingsskulden respektive nyttjanderättstillgången per den 1 januari 2019 efter övergången till IFRS 16.

Avstämning åtaganden operationell leasing, mnkr	Koncernen
Odiskonterade åtaganden för operationell leasing den 31 december 2018	231,1
Tillkommande odiskonterade åtaganden för operationell leasing den 1 januari 2019	3,2
Diskontering med koncernens genomsnittliga ränta för leasingavtal	554,6
Avtal avseende korttidsleasing som kostnadsförs	-0,8
Avtal avseende leasing av tillgångar till lågt värde som kostnadsförs	-0,1
Omräkning till följd av förlängning av avtal	0,1
Leasingsskuld den 1 januari 2019	788,1

Jämförelser vid tillämpning av IFRS 16

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Koncernen, mnkr	2019	2019
	Inklusive IFRS 16	Exklusive IFRS 16
Nettoomsättning	1 981,2	1 981,2
Verksamhetens kostnader	-575,9	-598,1
Bruttoresultat	1 405,3	1 383,1
Central administration	-49,2	-49,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	1 356,1	1 333,9
Värdeförändringar	2 730,6	2 730,8
Rörelseresultat	4 086,7	4 064,7
Finansiella intäkter och kostnader	-118,7	-96,3
Resultat före skatt	3 968,0	3 968,4
Skatt	-821,6	-821,7
Resultat efter skatt	3 146,4	3 146,7
Årets totalresultat	3 146,4	3 146,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Koncernen, mnkr	2019	2019
	Inklusive IFRS 16	Exklusive IFRS 16
Anläggningstillgångar	48 541,7	47 781,7
Omsättningstillgångar	1 799,9	1 799,9
Summa tillgångar	50 341,6	49 581,6
Eget kapital	31 382,7	31 383,0
Långfristiga skulder	16 478,0	15 759,1
Kortfristiga skulder	2 480,9	2 439,5
Summa eget kapital och skulder	50 341,6	49 581,6

Principer tillämpade till och med 31 december 2018

Koncernen klassificerade före 1 januari 2019 såväl som leasetagare som leasegivare leasingavtal som operationella eller finansiella baserat på om avtalet i allt väsentligt överförde de risker och fördelar som var förknippade med ägandet av tillgången.

Som leasetagare redovisades kostnader avseende operationella leasingavtal i årets resultat linjärt över leasingperioden. Variabla avgifter kostnadsfördes i de perioder de uppkom.

Finansiella leasingavtal i vilka Koncernen var leasetagare redovisades i allt väsentligt på sätt som motsvarar redovisningen av leasingavtal enligt ovan från och med 1 januari 2019. De redovisningsprinciper som har tillämpats under jämförelseperioden på avtal där Koncernen är leasegivare skiljer sig inte från IFRS 16.

Ersättningar till anställda

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

Beträffande Koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den så kallade ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2019 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatt

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skattsskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Finansiella instrument

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. De finansiella skulderna klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt

att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Denna kategori består av finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. I denna kategori ingår räntederivat.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder.

Fordringar med kvarvarande löptid på mer än tolv månader redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, kassa och bank, lånefordringar samt övriga fordringar.

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen.

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränterisken. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar ränteswapkontrakt som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. I resultaträkningen redovisas värdeförändringar på egen rad, betalda och upplupna räntor redovisas som finansiell kostnad.

Immateriella anläggningstillgångartillgångar

Immateriella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Immateriella tillgångar skrivs av linjärt enligt plan på anskaffningsvärdet över 3–5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid investeringar aktiveras även direkt hänförliga låneutgifter i de fall finansieringskostnaden är av materiell betydelse.

Avskrivningar fastighetsförvaltning

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar som används i administrationen ingår i administration fastighetsförvaltning.

Avskrivningar parkeringsverksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader parkeringsverksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att kvalitetssäkra värderingen inhämtas, minst en gång per år, oberoende externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar olika fastighetskategorier, ort, läge, teknik och byggnadsmässig standard. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Koncernen undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. I koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter och anläggningstillgångar som innehas för försäljning, finansiella tillgångar samt uppskjutna skattefordringar – prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ner till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För nedskrivning av finansiella tillgångar se separat avsnitt ovan.

Aktiekapital

Förvärv av egna aktier redovisas som en minskning av eget kapital. Likvid från avyttring av egna aktier redovisas som en ökning av eget kapital.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultatet per aktie baseras på årets resultat efter skatt i koncernen och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare och inga utspädnings effekter föreligger.

Anläggningstillgångar som innehås för försäljning samt avvecklad verksamhet

Tillgångar som ska avyttras klassificeras som tillgångar som innehås för försäljning. Verksamhet som ska avyttras klassificeras som tillgångar, skulder respektive resultat från avvecklad verksamhet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det finns en legal eller informell förpliktelse på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att förpliktelsen kommer att uppfyllas och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom att det förväntade framtida kassaflödet nuvärdeberäknas med en diskonteringsfaktor (före skatt), som avspeglar marknadens aktuella värdering av tidsvärdet och de eventuella risker som hänförs till förpliktelsen. Avsättning för uppskjuten skatteskuld är inte föremål för diskontering.

Eventualförpliktelser

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen vilken tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, Fastighetsförvaltning och Parkeringsverksamhet. Denna uppdelning överensstämmer med hur verksamheten följs upp internt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Erhållna koncernbidrag redovisas inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

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

Ändrade redovisningsprinciper

De nya principer för leasing, i enlighet med IFRS 16, som börjat tillämpas av koncernen tillämpas inte av moderbolaget. Moderbolaget tillämpar

en undantagsmöjlighet i RFR 2, med effekt att moderbolaget redovisar existerande leasingavtal på samma sätt som under tidigare år.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden. Istället tillämpas anskaffningsvärdemetoden med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras ej i moderbolaget. I enlighet med undantagsreglerna i RFR2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar prövas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet fastställs genom jämförelse med försäljningar av likartade objekt. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktuella uppskattning av tidsvärdet och de risker som förknippas med tillgången.

För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassainflöden fastställs återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs om återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare redovisat värde. Redovisade uppskrivningar av förvaltningsfastigheter har gjorts till verkliga värden med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Information om fastigheternas verkliga värden per balansdagen lämnas i not 16.

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

Moderbolagets avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för byggnader är 50–100 år och för byggnadsinventarier 5–20 år.

Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 16.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing- och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. Istället redovisas leasing- och icke leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar.

NOT 2. FINANSIELLA RISKER

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. Upplåning sker både med kort och lång räntebindning.

Hufvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs utifrån en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk. Information om upplåning, låneramar och villkor finns i not 25.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Därutöver har bolaget ett certifikatprogram och ett MTN-program. Styrelsen fastställer löpande nivå för kapitalbindning i låneportföljen. Rullande prognoser upprättas för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 8 350 mnkr (7 350). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 år (2,6), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,3 år (3,9) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,2 procent (1,2). Nettoskulden var 7 404,3 mnkr jämfört med 6 279,3 mnkr vid utgången av 2018. Koncernen hade per 2019-12-31 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr, varav 3,0 mdkr var outnyttjat. Av dessa var 1,15 mdkr reserverade för att täcka utestående certifikat. Därutöver fanns certifikatprogram om 3 mdkr, varav 1,85 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 8 mdkr, varav 1,8 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR OCH KAPITAL, 2019-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Nominellt belopp, mnkr ¹⁾	Andel, %
2020, kv 1	40,6	–	–
2020, kv 2	16,5	–	–
2020, kv 3	21,6	–	–
2020, kv 4	14,2	500	6
2021	82,0	1 150	14
2022	64,0	1 700	20
2023	35,6	2 000	24
2024	18,8	2 000	24
2025	1,5	1 000	12
Totalt	294,8	8 350	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörs-skulder, vilka normalt har en förfalltid på 30 dagar.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet samt upplåning.

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden i normalfallet ska vara 1–4 år. Upplåning sker både med kort räntebindning, normalt 3–6 månader, och lång räntebindning, normalt 5–7 år. Per 2019-12-31 är koncernens räntebindningstid 2,6 år. Av räntebärande skulder löper cirka en fjärdedel med 3 eller 6 månaders räntebindningstid och resterande del med fast ränta. En förändring av marknadsräntan (STIBOR 3 månader) med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle öka Hufvudstadens räntekostnad 2020 med 18 mnkr (17), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle Hufvudstadens räntekostnad minska med 10 mnkr (11). Skillnaden mellan räntekostnaderna beror på att vissa avtal löper med räntegolv.

RÄNTEBINDNINGSTID, 2019-12-31

Förfalloår	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾
2020	2 150	0,9
2021	1 000	1,5
2022	1 200	1,5
2023	2 000	1,3
2024	1 000	1,4
2025	1 000	1,0
Totalt	8 350	1,2

¹⁾ Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyrer och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar och likvida medel vilka per årsskiftet hade ett samlat bokfört värde om 1 718,3 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Hufvudstaden medvetet väljer kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna görs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning genom inhämtande av information från olika kreditupplysningsföretag. I enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy krävs normalt säkerhet i form av deposition, bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskottsfaktureras.

NOTER

KONCENTRATION AV KREDITRISK, 2019-12-31^{1) 2)}

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0–99	64	2 295	0
100–499	75	22 950	1
500–999	88	69 319	4
1 000–2 499	173	283 095	15
2 500–4 999	89	320 473	17
5 000–9 999	63	442 516	23
10 000–	32	767 826	40
Totalt	584	1 908 474	100

¹⁾ Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

²⁾ Årshyra per 2019-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 23 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 8 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad, till exempel finansiella tillgångar som innehas för handel, baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs här genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument. För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder och liknande, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämja med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämja med redovisat värde.

UPPLYSNINGAR OM VERKLIGA VÄRDEN, FINANSIELLA INSTRUMENT

Mnkr	Redovisat till verkligt värde via resultatet		Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
KONCERNEN						
Långfristiga fordringar			20,6	15,7	20,6	15,7
Kortfristiga fordringar			16,1	19,8	16,1	19,8
Likvida medel			1 706,1	1 070,7	1 706,1	1 070,7
Långfristiga skulder			6 725,7	5 719,6	6 725,7	5 719,6
Kortfristiga skulder	–	3,7	1 817,5	1 850,3	1 817,5	1 854,0
MODERBOLAGET						
Långfristiga fordringar			20,5	15,7	20,5	15,7
Kortfristiga fordringar			4,3	7,7	4,3	7,7
Likvida medel			1 681,2	1 060,0	1 681,2	1 060,0
Långfristiga skulder			6 725,6	5 719,6	6 725,6	5 719,6
Kortfristiga skulder	–	3,7	1 766,1	1 761,4	1 766,1	1 765,1

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

För obligationslån med fast ränta uppgår undervärdet till -31,0 mnkr.

Verkligt värde för samtliga instrument som har värderats till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 13, det vill säga; värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

NOTER

NOT 3. SEGMENTINFORMATION

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet Fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2019 och jämförelseåret 2018.

Mnkr	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
KONCERNEN								
Fastighetsförvaltning								
Intäkter och kostnader ¹⁾								
Hyresintäkter	1 032,7	981,8	445,6	427,3	331,3	310,3	1 809,6	1 719,4
(varav omsättningshyrestillägg)	(2,2)	(2,4)	(8,9)	(9,3)	(0,0)	(0,4)	(11,1)	(12,1)
Serviceintäkter	23,7	21,7	42,3	38,3	20,8	17,7	86,8	77,7
Underhåll	-16,8	-15,9	-6,3	-5,4	-5,8	-3,2	-28,9	-24,5
Drift och administration	-109,3	-107,5	-116,6	-116,5	-61,1	-59,1	-287,0	-283,1
Tomträttsavgälder	–	-13,0	–	-8,8	–	–	–	-21,8
Fastighetsskatt	-116,8	-95,3	-47,1	-40,2	-36,8	-30,4	-200,7	-165,9
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-2,0	–	-4,5	–	-0,3	–	-6,8	–
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	811,5	771,8	313,4	294,7	248,1	235,3	1 373,0	1 301,8
Parkeringsverksamhet, netto			32,3	34,7			32,3	34,7
Central administration							-49,2	-43,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter							2 726,9	3 620,8
Värdeförändringar räntederivat							3,7	26,6
Rörelseresultat							4 086,7	4 940,4
Finansiella intäkter och kostnader							-118,7	-120,5
Resultat före skatt							3 968,0	4 819,9
Tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	30 322,7	27 391,1	10 437,8	10 114,6	6 920,1	6 582,8	47 680,6	44 088,5
Hyresfordringar	0,4	1,1	0,9	1,5	0,2	0,2	1,5	2,8
Investeringar								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	367,9	198,3	311,5	428,8	190,2	116,2	869,6	743,3

¹⁾ För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sidan 104.

Parkeringsverksamhet

Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Mnkr	2019	2018
KONCERNEN		
Hyresintäkter	84,8	85,8
Hyreskostnader	-43,3	-42,1
Drift och administration	-8,6	-8,4
Avskrivningar	-0,6	-0,6
Bruttoresultat	32,3	34,7

Totala tillgångar uppgick till 19,2 mnkr (14,5).

NOTER

NOT 4. RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mnkr	Jan – mar		Apr – jun		Jul – sep		Okt – dec		Jan – dec	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Koncernen										
Fastighetsförvaltning										
Hysesintäkter	450,6	425,6	442,5	422,3	447,9	426,1	468,6	445,4	1 809,6	1 719,4
Serviceintäkter	21,4	19,5	23,6	20,2	21,6	19,4	20,2	18,6	86,8	77,7
Fastighetsförvaltningens intäkter	472,0	445,1	466,1	442,5	469,5	445,5	488,8	464,0	1 896,4	1 797,1
Underhåll	-5,3	-3,6	-7,3	-6,3	-7,7	-9,2	-8,6	-5,4	-28,9	-24,5
Drift och administration	-72,3	-69,0	-68,1	-67,0	-63,8	-65,4	-82,8	-81,7	-287,0	-283,1
Övriga kostnader	-51,5	-47,2	-51,7	-46,9	-51,0	-46,6	-53,3	-47,0	-207,5	-187,7
Fastighetsförvaltningens kostnader	-129,1	-119,8	-127,1	-120,2	-122,5	-121,2	-144,7	-134,1	-523,4	-495,3
Parkeringsverksamhet, netto	7,9	8,9	7,8	8,7	6,6	6,6	10,0	10,5	32,3	34,7
Bruttoresultat	350,8	334,2	346,8	331,0	353,6	330,9	354,1	340,4	1 405,3	1 336,5
Central administration	-10,8	-9,9	-11,4	-9,9	-11,4	-9,9	-15,6	-13,8	-49,2	-43,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	331,8	593,0	960,1	1 444,7	408,0	429,0	1 027,0	1 154,1	2 726,9	3 620,8
Värdeförändringar räntederivat	2,2	8,8	1,1	8,7	0,4	5,0	0,0	4,1	3,7	26,6
Finansiella intäkter och kostnader	-28,6	-28,4	-30,7	-31,8	-29,5	-34,0	-29,9	-26,3	-118,7	-120,5
Skatt	-145,9	-206,1	-284,2	140,8	-157,6	-158,7	-233,9	-276,2	-821,6	-500,2
Periodens resultat efter skatt	499,5	691,6	981,7	1 883,5	563,5	562,3	1 101,7	1 182,3	3 146,4	4 319,7

NOT 5. LEASINGAVTAL – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet

av den underliggande tillgången. För löptidsanalys av leasingavgifter, se tabell nedan där återstående löptid är mellan 1 och 17 år.

LÖPTIDSANALYS ^{1) 2) 3)}

	2020	2021	2022	2023	2024	2025-	Totalt
Antal avtal							
Kontor	61	68	69	61	20	25	304
Butiker	105	80	61	44	28	21	339
Övrigt	463	214	124	87	25	65	978
Totalt koncernen	629	362	254	192	73	111	1 621
Andel, %	38,8	22,3	15,7	11,8	4,5	6,9	100,0
Totalt moderbolaget	484	289	178	147	42	84	1 224
Årshyra, mnkr							
Kontor	149,6	173,8	196,7	204,6	150,7	184,8	1 060,2
Butiker	193,4	123,4	131,3	139,6	86,9	112,6	787,2
Övrigt	28,2	27,8	20,1	19,8	13,2	27,8	136,9
Totalt koncernen	371,2	325,0	348,1	364,0	250,8	325,2	1 984,3
Andel, %	18,7	16,4	17,6	18,3	12,6	16,4	100,0
Totalt moderbolaget	236,3	282,3	257,4	287,4	108,8	243,1	1 415,3

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

²⁾ Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

³⁾ Exklusive bostadskontrakt.

NOTER

NOT 6. AVSKRIVNINGAR

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar per tillgångsslag				
Förvaltningsfastigheter	– ¹⁾	– ¹⁾	183,2	176,9
Inventarier	3,9	3,4	2,5	2,6
Nyttjanderättstillgångar	7,1	–	–	–
Totalt	11,0	3,4	185,7	179,5
Avskrivningar per funktion				
<i>Fastighetsförvaltningen</i>				
Drift och administration	3,3	2,8	2,5	2,6
Avskrivning nyttjanderättstillgång	6,8	–	183,2	176,9
<i>Parkeringsverksamhet</i>				
Parkeringsverksamhet, kostnader	0,6	0,6	–	–
Central administration	0,3	–	–	–
Totalt	11,0	3,4	185,7	179,5

¹⁾ Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde, varför inga avskrivningar görs.

NOT 7. MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Medelantal anställda	2019		2018	
	Varav män, %		Varav män, %	
Moderbolaget	132	56	124	59
(varav ledande befattningshavare)	(8)	(75)	(8)	(75)
Helägda dotterbolag				
Parkaden AB	3	67	3	67
Totalt koncernen	135	56	127	59
(varav ledande befattningshavare)	(8)	(75)	(8)	(75)

Av koncernens 30 chefer (30) är 11 kvinnor (9) eller 37 procent (30). I moderbolagets styrelse ingick 6 män (6) och 3 kvinnor (3). Inom koncernen finns ytterligare en manlig styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

NOT 8. LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2019 ¹⁾	Varav bonus	2018	Varav bonus	2019 ¹⁾	Varav bonus	2018	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	485		465		485		465	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 728		1 658		1 698		1 628	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	5 302	345	5 072	325	5 303	345	5 072	325
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	13 469	1 161	11 394	918	13 470	1 161	11 394	918
Ersättning och förmåner till övriga anställda	77 167	4 671	70 345	2 926	76 264	4 645	69 068	2 917
Totalt	98 151	6 177	88 934	4 169	97 220²⁾	6 151	87 627²⁾	4 160
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	72		76		72		76	
Övriga styrelseledamöter	498		481		493		476	
Verkställande direktör	2 421		2 276		2 421		2 276	
Övriga ledande befattningshavare	5 185		4 375		5 185		4 375	
Övriga anställda	26 728		24 441		26 429		24 021	
Totalt	34 904		31 649		34 600		31 224	
Pensionskostnader								
Verkställande direktör	3 073		2 825		3 073		2 825	
Övriga ledande befattningshavare	3 983		3 690		3 983		3 690	
Övriga anställda	12 190		10 988		12 107		10 890	
Totalt	19 246		17 503		19 163		17 405	

¹⁾ Löner, ersättningar och övriga kostnader för tf verkställande direktör ingår i Övriga ledande befattningshavare.

²⁾ Löner och andra ersättningar inkluderar även icke monetära förmåner.

Kostnadsförda styrelsearvoden avseende 2019 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 485 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Persson, Sten Peterson och Anna-Greta Sjöberg till 242 500 kr vardera. Verkställande direktören Ivo Stopner uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete. Inom koncernen ingår även Arne Lundin som styrelseledamot i Parkaden AB. Arne Lundin erhöll ett styrelsearvode om 30 000 kronor.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2019 beslöt stämman att följande riktlinjer ska tillämpas:

Lönevillkoren för ledande befattningshavare ska utformas efter marknadsmässiga grunder jämte ett inslag av incitament i form av bonus som utgår endast om bolaget uppvisar positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. Sådan bonus ska beslutas för ett år i sänder, vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier och ha ett maximerat takbelopp. Bonusdelen syftar till att ge ledningen ett särskilt incitament att verka för bolagets positiva resultat och därmed stödja aktieägarintresset.

Ersättningen till såväl verkställande direktören som övriga ledande befattningshavare ska bestå av en fast grundlön samt möjlighet till bonus, som på angivet sätt görs beroende av uppnådda mål för företaget och för individen.

Bonus för verkställande direktören kan maximalt utgå med tre månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare med nuvarande löneläge komma att uppgå till 3,9 mnkr.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Koncernledningens pensioner, inklusive verkställande direktörens, omfattas av ITP-planen. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören och vice verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. För verkställande direktören utgår en direkt pension om 1 mnkr per år säkerställd via kapitalförsäkring. Premien investeras i Hufvudstadenaktier.

Vid uppsägning av verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare från bolagets sida ska fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år för verkställande direktören och vice verkställande direktören respektive ett år för övriga ledande befattningshavare.

Vid uppsägning från verkställande direktörens respektive övriga ledande befattningshavares sida ska uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall ska avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

Dessa riktlinjer ska omfatta de personer som under den tid riktlinjerna gäller ingår i koncernledningen. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut, samt för de fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Gällande riktlinjer har följts under 2019.

Pensioner för koncernens anställda regleras av respektive kollektivavtal, ITP-plan för tjänstemän och avtalspension SAF-LO för kollektivanställda. ITP-planen innebär både förmånsbestämd och avgiftsbestämd pension. Ett 80-tal anställda omfattas av förmånsbestämd pension. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas konsolideringsnivå uppgick per 2019-09-30 till 142 procent (159). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

För verkställande direktören och koncernledningen fanns under året ett bonusprogram som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål enligt beskrivning ovan. Även övriga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer tillkommer även personlig bedömning med individuella mål och bonus utgår med maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare utgår bonus med maximalt en månadslön.

För bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar.

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall. Bonusutfallet 2019 har påverkats av en positiv effekt avseende 2018 om 150 915 kronor.

NOT 9. ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1,2	1,2	1,2	1,2
Andra uppdrag	0,2	0,1	0,2	0,1
Totalt	1,4	1,3	1,4	1,3

NOT 10. RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Underhåll	28,3	23,8	283,7	177,9
Drift och administration	225,7	229,3	71,6	71,0
Tomträttsavgälder	0,0	21,8	13,0	13,0
Fastighetsskatt	200,7	165,9	140,3	114,7
Av- och nedskrivningar	11,0	3,4	185,7	179,5
Personalkostnader	159,4	145,7	157,6	143,9
Totalt	625,1	589,9	851,9	700,0

NOT 11. FINANSIELLA INTÄKTER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteutgifter på kortfristiga placeringar	0,4	2,9	0,4	2,9
Totalt	0,4	2,9	0,4	2,9

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

NOTER

NOT 12. FINANSIELLA KOSTNADER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader				
– kreditinstitut	81,0	85,8	81,0	85,8
– räntederivat	3,7	26,8	3,7	26,8
– leasingskuld	22,4	–	–	–
– övriga	12,0	10,8	12,0	10,7
Totalt	119,1	123,4	96,7	123,3

Av de finansiella kostnaderna avser 93,1 mnkr (96,6) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

NOT 13. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	Moderbolaget	
	2019	2018
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	28,9	25,7
Förändring av periodiseringsfond	150,0	150,0
Lämnade koncernbidrag	-4,4	-39,3
Totalt	174,5	136,4

NOT 14. SKATT

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-142,2	-149,0	-142,2	-148,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	1,9	0,0	1,9
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-2,8	-3,2	-3,2	-3,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-715,9	-917,0	–	–
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-0,8	-5,9	-0,8	-5,9
Effekt avsättning obeskattade reserver	38,9	39,6	–	–
Effekt avsättning pensioner	1,2	0,7	1,2	0,7
Nyttjanderättstillgångar	-156,9	–	–	–
Leasingskuld	157,0	–	–	–
Omvärdering uppskjuten skatt	–	532,7	–	58,9
Total skatt	-821,6	-500,2	-145,0	-96,5
Redovisat resultat före skatt	3 968,0	4 819,9	675,6	711,6
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22%)	-849,2	-1 060,4	-144,6	-156,6
Effekt av ändrade skattesatser	26,7	559,7	0,9	59,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	1,9	0,0	1,9
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1	0,1	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-1,8	-1,5	-0,9	-1,0
Schablonintäkt periodiseringsfond	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Övrigt	3,0	0,3	-0,2	0,4
Total skatt	-821,6	-500,2	-145,0	-96,5

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

I juni 2018 fattade Riksdagen beslut om en sänkning av den svenska bolagsskatten i två steg, från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021.

NOT 15. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	11,9	–	0,5	–
Årets investeringar	58,6	11,9	2,1	0,5
Utgående planenligt restvärde	70,5	11,9	2,6	0,5

Avser förvärvade immateriella tillgångar som utgör utvecklingskostnader för digitala system. Utvecklingsarbetet är pågående varför avskrivningar inte har gjorts.

NOT 16. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**KONCERNEN**

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Mnkr	Koncernen	
	2019	2018
Förvaltningsfastigheter, koncernen	47 680,6	44 088,5

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter.

Mnkr	2019	2018
2019		
Ingående verkligt värde	44 088,5	39 730,0
Investering i fastigheterna	865,2	737,7
Orealiserad värdetförändring	2 726,9	3 620,8
Utgående verkligt värde	47 680,6	44 088,5

För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13. Fastighetsbeståndet innefattar enbart kommersiella fastigheter med kontor och butiker vilka behandlats som en klass av tillgångar. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts.

Bedömning har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto.

För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanvägning av ortprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploatören samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag. Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2014-12-31 varierat från 3,6 procent till 4,5 procent och uppgick 2019-12-31 till 3,6 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt.

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

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad har under perioden 2010–2019 varierat mellan 3 och 6 procent och uppgick per 2019-12-31 till 5,0 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 400–500 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2019-12-31 låg på motsvarande nivå.

Byggkostnaden baseras på schablonuppgifter samt uppgifter redovisade i aktuella tomträttsmål uppräknade med antagen kostnadsutveckling. Därtill görs även ett avdrag för ett marknadsmässigt vinstkrav för exploatören, finansieringskostnader och hyresvakans under byggtiden.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna omfattar 11 fastigheter och motsvarar 38 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 37 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästhuvudet 13, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 11 och Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg), kvarteret Inom Vallgraven 12 (del av) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 18,8 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 18,3 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 47,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,4 mdkr.

Vid värderingen 2019-12-31 har följande uppgifter använts:

Kontor och butik	Intervall (vägt snitt)			
	2019		2018	
Driftnetto (kr/kvm)	1 440–7 280	(4 670)	1 430–6 820	(4 480)
Vakans (%)	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav, Stockholm (%)	3,2–3,6	(3,4)	3,3–3,8	(3,6)
Direktavkastningskrav, Göteborg (%)	4,1–4,8	(4,3)	4,1–4,8	(4,4)
Direktavkastningskrav, totalt (%)	3,6		3,8	

NOTER

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr per kvm	1 070 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	535 mnkr
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	610 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 300 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2019-12-31.

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KONCERNEN

Mnkr	2019	2018
Taxeringsvärden byggnader	9 336,4	9 156,2
Taxeringsvärden mark	11 163,2	7 541,1
	20 499,6	16 697,3

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt principerna för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden.

Mnkr	2019	2018
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	8 066,7	7 980,7

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE MARK

Mnkr	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	4 263,2	4 123,4
Årets investeringar	269,1	139,8
Utgående anskaffningsvärden	4 532,3	4 263,2
Ingående avskrivningar	-1 543,5	-1 380,2
Årets avskrivningar	-169,5	-163,3
Utgående avskrivningar	-1 713,0	-1 543,5
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 012,2	1 025,9
Årets avskrivningar	-13,6	-13,7
Utgående uppskrivningar	998,6	1 012,2
Utgående planenligt restvärde	3 817,9	3 731,9

MARK

Mnkr	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
Utgående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	4 248,8	4 248,8

Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skrivs av enligt nedan:

- Byggnader: Kontor 1 procent
- Byggnader: Varuhus, parkeringshus, restauranger 2 procent
- Byggnadsinventarier: 5–20 procent
- Markanläggningar: 3,75–5 procent

INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mnkr	2019	2018
Moderbolaget	33 702,0	30 603,8

För värdering av moderbolagets fastigheter till verkligt värde har samma värderingsmetod använts som för koncernen.

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MODERBOLAGET

Mnkr	2019	2018
Taxeringsvärden byggnader	6 329,6	6 099,8
Taxeringsvärden mark	7 846,0	5 472,7
	14 175,6	11 572,5

NOT 17. INVENTARIER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	38,0	36,8	17,1	18,7
Årets investeringar	4,5	5,8	2,0	3,0
Försäljning och utrangeringar	-2,5	-4,6	-2,1	-4,6
Utgående anskaffningsvärde	40,0	38,0	17,0	17,1
Ingående avskrivningar	-28,5	-29,5	-11,8	-13,6
Årets avskrivningar	-3,9	-3,4	-2,5	-2,6
Försäljning och utrangeringar	2,4	4,4	2,0	4,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30,0	-28,5	-12,3	-11,8
Utgående planenligt restvärde	10,0	9,5	4,7	5,3

NOTER

NOT 18. ANDELARI I KONCERNFÖRETAG

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2019, mnkr
MODERBOLAGET						
Aktier i dotterbolag						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,6
Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB	556724-2531	Stockholm	100	1 000	100	62,1
						2 886,6
Aktier i vilande bolag						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	–
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						2 886,9
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
Ägda av AB Citypalatset						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100,00	7 776	7 776	239,5
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City						
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100,00	10 000	1 000	3,4
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100,00	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100,00	1 000	100	0,1
						0,5
Övriga koncernföretag totalt						243,4

I koncernen finns inga utländska dotterbolag. Koncernintern omsättning avser hyror och uppgick under året till 73,7 mnkr (62,1).

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS INNEHAV AV KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Moderbolaget	
	2019	2018
Ingående redovisat värde	2 886,9	2 886,9
Utgående redovisat värde	2 886,9	2 886,9

NOT 19. NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Effekten av övergången till IFRS 16 på koncernens leasingavtal beskrivs i not 1 Redovisningsprinciper.

Den övergångsmetod som koncernen har valt att tillämpa innebär att den jämförande informationen inte räknats om.

Tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2019 uppgick till 12,6 mnkr. I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för, under året nyanskaffade nyttjanderättstillgångar samt tillkommande belopp vid omvärdering av leasingskulder.

För löptidsanalys av leasingskulder och effekterna av IFRS 16 på kassautflödet, se not 25 Räntebärande skulder.

Effekter av IFRS 16¹⁾

Koncernen 2019				
Mnkr	Tomträtter	Lokaler	Övrigt	Totalt
Ingående balans	675,8	108,1	4,2	788,1
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	–	5,4	6,7	12,1
Avskrivningar under året	–	-38,0	-2,7	-40,7
Omvärdering	–	0,5	–	0,5
Utgående balans	675,8	76,0	8,2	760,0

Koncernen 2019			
Mnkr	Resultat	Balans	Totalt
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-7,1	-33,6	-40,7
Ränta på leasingskulder	-22,4	-1,0	-23,4
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	-0,6	-4,9	-5,5
Intäkter från nyttjanderättstillgångar	8,0	38,2	46,2
Korttidsleasing/leasor av lågt värde	-1,6	–	-1,6
Nettoeffekt	-23,7	-1,3	-25,0

¹⁾ Tabellen redovisar endast tillämpning av IFRS 16. Fullständig påverkan i resultat- och balansräkningar framgår i tabeller not 1, sidan 72.

NOT 20. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående bokfört värde	15,7	13,0	15,7	12,9
Årets förändring	4,9	2,7	4,8	2,7
Utgående bokfört värde	20,6	15,7	20,5	15,7

NOT 21. KUNDFORDRINGAR

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kundfordringar	10,7	14,7	0,6	3,4
Hyresfordringar	1,5	2,8	0,7	1,1
Totalt	12,2	17,5	1,3	4,5

Kund- och hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt innebär nominellt värde.

Hyresfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 8,1 mnkr (5,2). Nedskrivning görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar uppgick till 5,5 mnkr (5,0).

NOT 22. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna hyresintäkter	22,8	28,7	20,0	23,2
Upplupna intäkter	29,8	107,3	26,9	104,2
Förutbetalda kostnader	25,1	23,1	5,6	6,7
Förutbetalda räntekostnader	1,1	1,4	1,1	1,4
Totalt	78,8	160,5	53,6	135,5

NOT 23. KASSA OCH BANK

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Likvida medel	1 706,1	1 070,7	1 681,2	1 060,0
Totalt	1 706,1	1 070,7	1 681,2	1 060,0

På likvida medel beräknas ränta enligt en rörlig räntesats, som baseras på aktuell placeringsränta.

NOT 24. EGET KAPITAL**Aktiekapital**

Mnkr	2019	2018
Fördelning på aktieserier		
A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0	1 015,0
C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr	41,4	41,4
Totalt	1 056,4	1 056,4

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie. Serie C har 100 röster per aktie. Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och skulder. Aktierna av serie A är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. I början av 2020 ansökte Hufvudstaden om avnotering av bolagets C-aktier efter begäran från

Nasdaq Stockholm. Börsen beslutade därefter att avnotera bolagets C-aktier från Nasdaq Stockholm i slutet av januari 2020.

Aktieägare har rätt att begära omvandling av C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

Hufvudstadens eget innehav uppgår till 5 006 000 A-aktier. Inga återköp av aktier har skett under året. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 206 265 933 vilket är oförändrat från föregående år.

Inga instrument finns som innebär att utspädning av antalet aktier kan ske.

KONCERNEN**Övrigt tillskjutet kapital**

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Utdelning

Under 2019 lämnades en utdelning om 3,70 kr per aktie eller totalt 763 183 952 kr. För 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 3,90 kr per aktie eller totalt 804 437 139 kr.

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital.

Hufvudstadens mål är att öka resultatet från den löpande verksamheten och ha en välkonsoliderad balansräkning med en soliditet som minst ska uppgå till 40 procent över tiden. Aktieägarna ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Resultat per aktie

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

	2019	2018
Årets totalresultat, mnkr	3 146,4	4 319,7
Antal utestående aktier	206 265 933	206 265 933
Resultat per aktie, kr	15,25	20,94

MODERBOLAGET**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Reservfond. Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust.

Uppskrivningsfond. Vid en uppskrivning av en materiell eller finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel. Utgörs av tidigare års fria egna kapital efter lämnad vinstutdelning. Balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

NOT 25. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Långfristiga skulder				
Banklån	500	1 000	500	1 000
Obligationslån	6 200	4 700	6 200	4 700
Leasingskuld	719	–	–	–
Totalt	7 419	5 700	6 700	5 700
Kortfristiga skulder				
Banklån	500	–	500	–
Certifikatslån	1 150	1 650	1 150	1 650
Leasingskuld	41	–	–	–
Totalt	1 691	1 650	1 650	1 650
Beviljad checkräkningskredit	40	40	40	40
Lånelöften	4 000	4 000	4 000	4 000

Upptagna banklån säkerställs normalt med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med garanti om soliditet och räntetäckningsgrad. Upptagna obligations- ochifikatslån säkerställs ej.

KAPITALBINDNING, LÅNEVILLKOR OCH EFFEKTIV RÄNTA 2019-12-31 KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr		
		Banklån ²⁾	Obligationer ³⁾	Certifikat ⁴⁾
2020	0,7	500	–	–
2021	1,4	–	1 000	150
2022	1,3	500	1 200	–
2023	1,3	–	2 000	–
2024	0,8	–	1 000	1 000
2025	1,0	–	1 000	–
Totalt		1 000	6 200	1 150

¹⁾ Samtliga lån är denominerade i SEK.

²⁾ Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker kvartalsvis.

³⁾ Fast ränta med årsvis kupong.

⁴⁾ Räntevillkor är 3–12 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker vid emissionstillfället. Kapitalbindning beräknas utifrån underliggande lånelöften.

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Mnkr	UB 2018	Kassaflöde	UB 2019
Banklån	1 000	0	1 000
Obligationslån	4 700	1 500	6 200
Certifikatslån	1 650	-500	1 150
Totalt	7 350	1 000	8 350

Leasetagare

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

Leasingskulder		Koncernen
Mnkr		2019-12-31
Kortfristiga		41,4
Långfristiga		719,0
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning		760,4

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden		Koncernen
Mnkr		2019-12-31
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal		65,3

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter:

IFRS 16		Koncernen
Mnkr		2019-12-31
< 1 år		41,4
1 år–2 år		10,2
2 år–3 år		6,4
3 år–4 år		4,2
4 år–5 år		4,0
> 5 år ¹⁾		694,2
Summa diskonterade leasingavgifter		760,4

¹⁾ Utav diskonterade leasingavgifter som förfaller efter 5 år ingår diskonterade tomträttsavgifter om 675,8 mnkr. Totalt innehar koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgifter summerar till 21,9 mnkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 2-6 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

IAS 17		Koncernen ¹⁾	Moderbolaget	Moderbolaget
Mnkr		2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
< 1 år		64,7	55,7	50,6
1 år–5 år		129,2	58,9	92,9
> 5 år		37,2	–	11,0
Summa odiskonterade leasingavgifter		231,1	114,6	154,5

¹⁾ Koncernen tillämpar från och med 1 januari 2019 IFRS 16 varav löptidsanalys redovisas ovan.

NOT 26. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	8 931,4	8 212,7	876,3	873,1
Räntederivat	0,0	-0,8	0,0	-0,8
Obeskattade reserver	46,2	85,1	–	–
Pensionsavsättning	-5,2	-4,0	-5,2	-4,0
Nyttjanderättstillgångar	156,9	–	–	–
Leasingskuld	-157,0	–	–	–
Totalt	8 972,3	8 293,0	871,1	868,3

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

NOTER

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultat- räkningen	Balans per 31 december
KONCERNEN			
2019			
Förvaltningsfastigheter	8 212,7	718,7	8 931,4
Obeskattade reserver	85,1	-38,9	46,2
Räntederivat	-0,8	0,8	–
Pensionsavsättning	-4,0	-1,2	-5,2
Nyttjanderättstillgångar	–	156,9	156,9
Leasingskuld	–	-157,0	-157,0
	8 293,0	679,3	8 972,3

2018

Förvaltningsfastigheter	7 823,3	389,4	8 212,7
Obeskattade reserver	126,8	-41,7	85,1
Räntederivat	-6,7	5,9	-0,8
Pensionsavsättning	-3,5	-0,5	-4,0
	7 939,9	353,1	8 293,0

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultat- räkningen	Balans per 31 december
MODERBOLAGET			
2019			
Förvaltningsfastigheter	873,1	3,2	876,3
Räntederivat	-0,8	0,8	–
Pensionsavsättning	-4,0	-1,2	-5,2
	868,3	2,8	871,2

2018

Förvaltningsfastigheter	929,1	-55,9	873,1
Räntederivat	-6,7	5,9	-0,8
Pensionsavsättning	-3,5	-0,5	-4,0
	918,9	-50,5	868,3

NOT 27. ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring för verkställande direktör och vice verkställande direktör.

NOT 28. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Mervärdesskatt	20,2	17,4	24,5	28,5
Kortfristiga derivat	–	3,7	–	3,7
Övrigt	85,3	86,1	8,2	7,8
Totalt	105,5	107,2	32,7	40,0

NOT 29. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	Moderbolaget	
	2019	2018
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	74,5	100,2
Årets avskrivningar	-28,9	-25,7
Utgående balans	45,6	74,5
Periodiseringsfonder	116,0	266,0
Totalt	116,0	266,0
Summa obeskattade reserver	161,6	340,5

NOT 30. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda hyresintäkter	302,0	297,0	198,9	204,2
Upplupna räntekostnader	41,5	38,4	41,5	38,4
Övriga upplupna kostnader	200,5	48,8	174,5	42,1
Totalt	544,0	384,2	414,9	284,7

NOT 31. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	507,5	507,5	507,5	507,5
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(156,0)	(156,0)
Andra långfristiga fordringar	20,5	15,7	20,5	15,7
Totalt	528,0	523,2	528,0	523,2

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

NOT 32. NÄRSTÅENDE

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundbergföretagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2019 uppgick till 485 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 18.

NOT 33. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

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

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

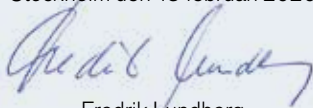
Balanserad vinst	829 244 267 kr
Årets resultat	530 617 119 kr
	1 359 861 386 kr
Till aktieägarna utdelas	
3,90 kronor per aktie	804 437 139 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	555 424 247 kr
	1 359 861 386 kr

¹⁾ Se Definitioner, sidan 119 Utdelningsbelopp.

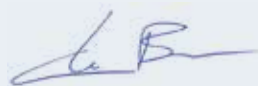
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 februari 2020



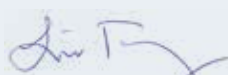
Fredrik Lundberg
Styrelseordförande



Claes Boustedt
Styrelseledamot



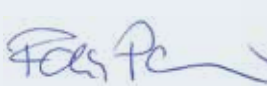
Peter Egardt
Styrelseledamot



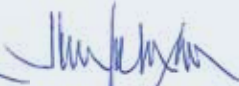
Liv Forhaug
Styrelseledamot



Louise Lindh
Styrelseledamot



Fredrik Persson
Styrelseledamot



Sten Peterson
Styrelseledamot



Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot



Ivo Stopner
Verkställande direktör
Styrelseledamot



Bo Wikare
TF Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2020.



KPMG AB
Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2019 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 8–11 och 36–48. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8–11, 36–48, 53–88 och 92–95 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 8–11 och 36–48.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är obe-

roende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se förvaltningsberättelsen sidorna 53–54, not 16 och redovisningsprinciper på sidorna 70 och 73 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Hur området har beaktats i revisionen

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 47 681 MSEK per den 31 december 2019, vilket motsvarar 95 procent av koncernens totala tillgångar, och baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat marknadens avkastningskrav, framtida uthyrningsgrad och hyresnivåer. För att kvalitetssäkra värderingen har företagsledningen även inhämtat oberoende externa värderingar för en delmängd av fastighetsbeståndet.

Vad gäller värdering av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter tillkom-

mer momenten att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

Det finns en risk att de bedömningar som ligger till grund för det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna kan behöva ändras, vilket direkt skulle påverka det redovisade resultatet över perioden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har utvärderat den interna värderingsprocessen och har genom stickprov kontrollberäknat de upprättade fastighetsvärderingarna.

Antaganden för direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser har bland annat utvärderats mot externa data i form av genomförda transaktioner i liknande bestånd, nivåer på nyteknade hyresavtal inom koncernens bestånd och långsiktig vakans i externa värderingsrapporter.

Vi har bedömt om den tillämpade interna värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet från andra fastighetsbolag och värderare. Vi har därutöver gjort avstämningar mot de oberoende externa värderingsrapporter som koncernen hämtat in för en delmängd av fastighetsbeståndet. Beträffande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi för ett urval av pågående projekt genomfört genomgångar med koncernens projektansvariga. Vi har utvärderat koncernens interna kontroll av pågående projekt bland annat genom stickprovskontroll av godkännanden av kalkyl, upphandling av entreprenörer och löpande kostnader. Vi har vidare tagit del av bedömda prognoser och analyser av eventuella avvikelser mot ursprunglig kalkyl för att kunna bedöma riktigheten i prognosen i förhållande till vår tidigare erfarenhet av utfall för slutförda projekt.

Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–8, 12–35, 49–52 samt 96–121. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa

områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 revisions-sed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en profes-

sionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

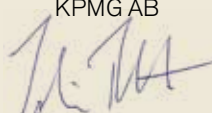
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 8–11 och 36–48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hufvudstaden AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 21 mars 2019. KPMG AB eller revisorer verk-samma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 1999.

Stockholm den 14 februari 2020

KPMG AB

Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt andra tillämpliga lagar och regler. Koden syftar bland annat till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll och utgör ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet, se www.bolagsstyrning.se. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att bolag kan avvika från en eller flera regler i Koden om motiv finns och förklaras samt att vald lösning beskrivs.

Hufvudstaden följer Koden med avvikelse för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

Aktien och ägarna

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202 996 869 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 275 064 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är L E Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver L E Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Ingen sådan omvandling har skett under året. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och inga överträdelser av tillämpliga börsregler har förekommit.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2019. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt eget innehav per den 31 december 2019 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Hela posten förvärvades 2003 till en snittkurs av 27,30 kronor per aktie. Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 13 februari 2020).

Årsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid årsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid årsstämman personligen eller genom ombud. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på årsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till årsstämman. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädde och avgivna rösterna.

Enskilda aktieägare, som önskar få ett ärende behandlat på stämman, kan begära det hos Hufvudstadens styrelse under särskild adress, som publiceras på bolagets hemsida i god tid före kallelsetiden för stämman.

Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman beslutas i frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkningar, utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer

för ersättning till ledande befattningshavare och andra viktiga frågor. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämma 2019 hölls den 21 mars 2019. Totalt 360 aktieägare som företrädde 127 705 625 A-aktier och 8 263 044 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 954 010 025 röster, motsvarande 93 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman närvarade styrelsen, medlemmar i koncernledningen och revisorn. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 3,70 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och revisorer för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2020 hålls den 19 mars 2020 i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs dock av Hufvudstadens huvudägare, L E Lundbergföretagen AB. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelse från Koden. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid årsstämma, styrelse, styrelseordförande, och styrelsearvoden. Förslag på revisor samt revisionsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har

möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på hemsidan. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Årsstämman 2019 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2020 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

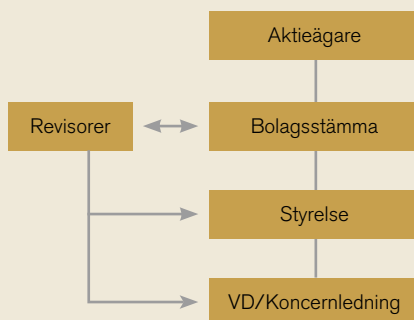
Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Hufvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Från företagsledningen ingår endast VD i styrelsen och han är den enda som är att betrakta som beroende av bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren LE Lundberg-företagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 96–97. En utomstående advokat anlitas som styrelsens sekreterare.

Styrelsens ansvar

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen fattar beslut i frågor avseende koncernens

HUFVUDSTADENS STYRNINGSTRUKTUR



övergripande mål, strategiska inriktning och policyer liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärsmässiga utveckling.
- Fortlöpande utvärdera bolagets operativa ledning och VD:s arbete.
- Ansvara för att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt löpande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering.
- Fastställa riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället ur ett hållbarhetsperspektiv.

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilken ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även styrelsens respektive VD:s åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Arbetsordningens relevans och aktualitet ses över varje år.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor och företräder bolaget i ägarfrågor samt förmedlar eventuella synpunkter från aktieägare till styrelsen.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Utvärderingen görs genom att varje styrelseledamot fyl-

ler i en enkät. Svaren sammanställs av ordföranden som redovisar resultatet för styrelsen. Styrelsen upptar därefter en diskussion.

Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, utan att denne närvarar, samt godkänner de väsentliga uppdrag VD har utanför bolaget.

Styrelsens arbete

Under 2019 hade styrelsen åtta sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, fastighetsvärdering samt förvärv och investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är större pågående projekt, bland annat utvecklingsprojekt i NK-varuhuset, om- och påbyggnadsprojekt i Skären 9 samt försäkringsärenden kopplade till branden i Vildmannen 7. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2018 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelseutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av revisionsutskott och ersättningsutskott men har valt att inte inrätta några utskott och hanterar istället uppgifter som ankommer på sådana utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott samt att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen

av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Koncernledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, tillika vice VD, Fastighetsutveckling och Personal. Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor samt strategikonferens två gånger per år. Under fjärde kvartalet 2019 har Hufvudstadens VD Ivo Stopner varit sjukskriven på grund av behov för återhämtning efter en period av hög arbetsbelastning. Bolagets vice VD Bo Wikare har sedan den 1 oktober 2019 skött VD:s uppgifter i avvaktan på att VD återinträder i tjänst, vilket beräknas ske 1 april 2020. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 98–99.

Revision

Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2019 omvaldes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Joakim Thilstedt är huvudsvarig revisor. Bland Joakim Thilstedts större uppdrag kan nämnas AFRY, Ahlsell, Holmen, LE Lundbergföretagen och Modern Times Group MTG.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav minst en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion förs om revisionens inriktning och iakttagelser. Interna rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Slutlig granskning av årsboksutslut och årsredovisning görs i januari–februari. Halvårsboksutslutet granskas översiktligt. Redo-

visning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 9.

Ersättningar Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2019 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 205 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 490 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 245 000 kronor vardera.

Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Årsstämman 2019 fastställde riktlinjer innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts sedan årsstämman 2019. Med anledning av ny lagstiftning på området kommer styrelsen att föreslå årsstämman 2020 att anta uppdaterade riktlinjer. Styrelsens förslag till nya riktlinjer framgår av förvaltningsberättelsen. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare läggs ut på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman 2020. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2019, har följts, finns på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Yttrandet kan även erhållas från bolaget på begäran.

VD:s ersättning föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. VD deltar ej i detta beslut. VD beslutar om ersättning till övriga ledande befatt-

ningshavare efter samråd med styrelsens ordförande.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2019, se not 8.

Bonus

Övriga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer med personalansvar tillkommer även personlig bedömning med individuella mål.

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. Under 2019 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 6,2 mnkr (4,2) eller med i genomsnitt 188 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 40 000 kronor för övriga medarbetare.

Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Hufvudstaden har en tillfredsställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll, som täcker alla väsentliga risker för fel i den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens system för intern kontroll omfattar kontrollmiljön, riskbedömning, kontrollåtgärder, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policyer och riktlinjer, som till exempel bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningshandbok, dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av koncernledning och styrelse. För att kontinuerligt följa upp verksamheten finns rutiner för finansiell rapportering

och analys. Rutinerna innefattar månads- och kvartalsrapport, budgetuppföljning och prognos. Uppgifterna genomförs av redovisnings- och controllerfunktionen på affärsområdes- och koncernnivå.

Riskbedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga riskområden varefter styrelsen fastställer dessa. Koncernledningen ansvarar för hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen analyserar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering, för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner, fastighetsprojekt och skattehantering.

Kontrollåtgärder

Hufvudstaden har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollåtgärder. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade

kontrollåtgärder är fastighets- och derivatvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalningar samt uthyrning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde, koncernledning och controllerfunktionen.

Information och kommunikation

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen till och från styrelse och ledning sker bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela företaget och för enskilda enheter. En annan viktig kommunikationskanal är Hufvudstadens intranät. Genom detta har samtliga medarbetare tillgång till aktuell information. På intranätet publiceras interna policyer, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med intern kontroll görs vid kvartals-, ledningsgrupps- och styrelsemöten.

Uppföljning

Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av

controllerfunktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa att det interna kontrollarbetet sker på bästa sätt jobbar controllerfunktionen löpande med denna uppföljning. Utöver kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer kring verksamheten erhåller styrelsen ledningens kommentarer kring hur arbetet med intern kontroll har fungerat samt om identifierade risker bör förändras. Bolagets revisor medverkar på styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risker i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen.

Uttalande om internrevision

Hufvudstadens ledning har systematiskt gått igenom och strukturerat den interna dokumentationen av det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har därför beslutat att inte inrätta en internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

Namn	Funktion	Närvaro ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	8	Ja	Nej
Claes Boustedt		8	Ja	Nej
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Liv Forhaug		7	Ja	Ja
Louise Lindh		8	Ja	Nej
Fredrik Persson		8	Ja	Ja
Sten Peterson		8	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		8	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	5	Nej (anställd)	Ja

¹⁾ Under året har åtta styrelsemöten hållits, varav sex efter årsstämman.

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare L E Lundbergföretagen AB. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2019 hade styrelsen åtta sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.



Fredrik Lundberg

f 1951. Civileingenjör, civilekonom, ekonomisk tekniker.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och AB Industrivärden. Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 850 412 aktier (eget och via närstående).¹⁾



Claes Boustedt

f 1962. Civilekonom.
Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i L E Lundberg Kapitalförvaltning AB.
Styrelseledamot i Sandvik AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.



Fredrik Persson

f 1968. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Styrelseordförande i JM AB och Svenskt Näringsliv.
Styrelseledamot i AB Electrolux, Ahlström Capital Oy, ICA Gruppen AB och Interogo Holding AG.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef på Axel Johnson AB.
Innehav i Hufvudstaden: 2 500 aktier.



Sten Peterson

f 1956. Civileingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Förvaltnings AB Lunden.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Förvaltnings AB Lunden, J2L Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

¹⁾ L E Lundbergföretagen AB innehar vidare 93 377 680 aktier i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg med närstående innehar cirka 71 procent av rösterna och Louise Lindh med närstående innehar cirka 11 procent av rösterna i L E Lundbergföretagen AB.

STYRELSE OCH REVISORER



Peter Egardt

f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.
Styrelseordförande Försvarshögskolan.
Tidigare erfarenhet bland annat som lands-
hövding i Uppsala Län, verkställande direktör
i Stockholms Handelskammare och
Svenska Handelskammarförbundet.
Innehav i Hufvudstaden: 18 000 aktier.



Liv Forhaug

f 1970. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Verkställande direktör i Martin & Servera AB.
Styrelseordförande i Martin & Serveras dotter-
bolag. Tidigare erfarenhet bland annat som
strategichef på ICA Gruppen AB
och som partner på McKinsey & Company.
Innehav i Hufvudstaden: 1 800 aktier.



Louise Lindh

f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Verkställande direktör i
Fastighets AB L E Lundberg.
Styrelseordförande i J2L Holding AB.
Styrelseledamot i Fastighets AB
L E Lundberg, Holmen AB och
L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: 29 166 aktier. ¹⁾



Anna-Greta Sjöberg

f 1967. Civilekonom, MBA.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Olivetta AB.
Styrelseordförande i Marginalen Bank
Bankaktiebolag.
Styrelseledamot i Tryggstiftelsen.
Tidigare erfarenhet bland annat som
Managing Director i Royal Bank of
Scotland, Nordic Branch.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.



Ivo Stopner

f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot
sedan 1999, inga andra väsentliga
uppgifter utanför koncernen.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier
(eget och via närstående), samt 49 867 aktier
inom ramen för en kapitalförsäkring som
avser säkerställd direktpension.

REVISORER

KPMG AB med Joakim Thilstedt

f 1967, auktoriserad revisor,
som huvudansvarig revisor.

SEKRETERARE

Mattias Karlsson

f 1965. Advokat vid Mannheimer Swartling
Advokatbyrå AB. Styrelsens sekreterare
sedan 2008

Koncernledning

Ivo Stopner

f 1962. Civilingenjör. Verkställande direktör, anställd 1990.

Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier (eget och via närstående), samt 49 867 aktier inom ramen för en kapitalförsäkring som avser säkerställd direktpen- sion. Ivo Stopner inklusive familj har inga väsentliga aktieinnehav eller delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Henrik Andreasson

f 1981. Fil kand. Chef Affärsområde NK, anställd 2018.

Innehav i Hufvudstaden: –.

John Lethenström

f 1972. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling, anställd 2017.

Innehav i Hufvudstaden: –.

Christine Lindgren

f 1969. Fil kand. Chef Personal, anställd 2017.

Innehav i Hufvudstaden: –.

Anders Nygren

f 1970. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm, anställd 2006.

Innehav i Hufvudstaden: –.

Fredrik Ottosson

f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg, anställd 2016. Innehav i Hufvudstaden: –.

Åsa Roslund

f 1966. Civilekonom. Chef Ekonomi och Finans, anställd 2005.

Innehav i Hufvudstaden: –.

Bo Wikare

f 1963. Civilingenjör. Vice Verkställande direktör och Chef Affärsutveckling. Tf Verkställande direktör från 1/10 2019, anställd 1994.

Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier.



Från vänster: Henrik Andreasson, Bo Wikare, Åsa Roslund, Anders Nygren, Ivo Stopner, Christine Lindgren, Fredrik Ottosson, John Lethenström.



Flerårsöversikt – koncernen

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkningar, mnkr					
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning	1 896	1 797	1 751	1 703	1 611
Parkeringsverksamhet	85	86	90	87	78
	1 981	1 883	1 841	1 790	1 689
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-316	-307	-299	-291	-291
Tomträttsavgälder	–	-22	-23	-22	-22
Fastighetsskatt	-201	-166	-167	-165	-154
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-6	–	–	–	–
Fastighetsförvaltningens kostnader	-523	-495	-489	-478	-467
Parkeringsverksamhetens kostnader	-53	-51	-51	-50	-50
	-576	-546	-540	-528	-517
Bruttoresultat	1 405	1 337	1 301	1 262	1 172
– varav Fastighetsförvaltning	1 373	1 302	1 262	1 226	1 144
– varav Parkeringsverksamhet	32	35	39	37	28
Central administration	-49	-44	-41	-43	-39
Rörelseresultat före värdeförändringar och jämförelsestörande poster	1 356	1 293	1 260	1 220	1 133
Jämförelsestörande poster	–	–	-139	–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 727	3 621	2 848	4 160	3 427
Värdeförändringar räntederivat	4	26	62	45	12
Rörelseresultat	4 087	4 940	4 031	5 425	4 572
Finansiella intäkter och kostnader	-119	-120	-136	-141	-123
Resultat före skatt	3 968	4 820	3 895	5 284	4 449
Skatt	-822	-500	-860	-1 164	-979
Årets resultat	3 146	4 320	3 035	4 120	3 470
Balansräkningar, mnkr					
<i>Tillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	47 681	44 089	39 730	36 517	31 741
Övriga anläggningstillgångar	861	37	20	19	18
Omsättningstillgångar	1 800	1 249	545	1 173	564
Summa tillgångar	50 342	45 375	40 295	37 709	32 323
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	31 383	29 000	25 402	23 047	19 567
Räntebärande skulder	9 110	7 350	6 200	6 650	5 750
Övriga skulder och avsättningar	9 849	9 025	8 693	8 011	7 006
Summa eget kapital och skulder	50 342	45 375	40 295	37 709	32 323
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	47,7	44,1	39,7	36,5	31,7
Taxeringsvärde, mdkr	20,5	16,7	16,8	16,8	15,5
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	384,2	384,5	384,7	389,0	387,2
Hysesvakansgrad, %	5,0	2,6	3,9	3,9	4,5
Ytvakansgrad, %	6,7	4,3	5,5	5,3	6,1
Investeringar i fastigheter, mnkr	865	738	584	617	497
Driftnetto, kr per kvm ¹⁾	3 574	3 386	3 279	3 151	2 955

¹⁾ Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Anskaffade fastigheter justeras upp till årsvärde.

FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

	2019	2018	2017	2016	2015
Finansiella nyckeltal ¹⁾					
Överskottsgrad, %	71	71	71	71	69
Avkastning på eget kapital, %	10,4	14,1	12,5	19,3	19,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,7	14,7	13,2	19,7	19,2
Soliditet, %	62	64	63	61	61
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	10,5	9,3	8,6	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,5	14,2	14,6	15,2	16,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 367	1 003	999	1 029	968
Årets kassaflöde, mnkr	635	676	-719	671	-31
Medelantal anställda i koncernen	135	127	118	113	105
Data per aktie (ingen utspädningseffekt finns) ¹⁾					
Årets resultat, kr	15,25	20,94	14,71	19,98	16,82
Utdelning, kr	3,90 ²⁾	3,70	3,50	3,30	3,10
Utdelningsandel, %	83 ²⁾	83	82	81	81
Eget kapital, kr	152,15	140,59	123,15	111,74	94,86
Fastigheternas verkliga värde, kr	231,16	213,75	192,62	177,04	153,92
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	6,63	4,86	4,84	4,99	4,69
Årets kassaflöde, kr	3,08	3,28	-3,49	3,25	-0,15
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	185,10	136,90	131,40	143,90	119,90
P/E-tal, ggr	12,1	6,5	8,9	7,2	7,1
Börskurs serie A/eget kapital, %	121,7	97,4	106,7	128,8	126,4
Direktavkastning, %	2,1 ²⁾	2,7	2,7	2,3	2,6
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Samtliga emitterade aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933
EPRA nyckeltal ¹⁾					
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	1 132	1 064	998	962	908
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	5,49	5,16	4,84	4,66	4,40
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	40 314,1	37 215,9	33 255,3	30 241,8	25 769,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	195,00	181,00	161,00	146,00	125,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mnkr	38 146,2	35 218,8	31 447,0	28 535,7	24 253,7
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	185,00	171,00	152,00	138,00	118,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	1,7	1,3	2,4	2,6	3,2

¹⁾ Hufvudstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Syftet med dessa är att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. De nyckeltal som klassificerats som alternativa nyckeltal har definierats på sidan 119 och härledning återfinns på sidan 102–103.

²⁾ Enligt styrelsens förslag.

Effekter vid tillämpning av IFRS 16

	2019 Inklusive IFRS 16	2019 Exklusive IFRS 16
Finansiella nyckeltal		
Överskottsgrad, %	70,9	69,8
Nettoskuld, mnkr	7 404	6 644
Soliditet, %	62	63
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	13,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,5	13,9

Alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras på sidorna 100–101 är alternativa nyckeltal,

det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder.

Definitioner till nyckeltal återfinns i Definitioner och ordlista, se sidan 119. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	6 700	5 700	3 700	4 000	4 650
Långfristiga leasingskulder	719	–	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	1 650	1 650	2 500	2 650	1 100
Kortfristiga leasingskulder	41	–	–	–	–
Kassa och bank	-1 706	-1 071	-395	-1 114	-443
Nettoskuld	7 404	6 279	5 805	5 536	5 307
Soliditet					
Eget kapital	31 383	29 000	25 402	23 047	19 567
Balansomslutning	50 342	45 375	40 295	37 709	32 323
Soliditet, %	62	64	63	61	61
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder	9 110	7 350	6 200	6 650	5 750
Räntebärande tillgångar	-1 706	-1 071	-395	-1 114	-443
Summa	7 404	6 279	5 805	5 536	5 307
Redovisat värde fastigheter	47 681	44 089	39 730	36 517	31 741
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,5	14,2	14,6	15,2	16,7
Räntetäckningsgrad					
Resultat före skatt	3 968	4 820	3 895	5 284	4 449
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-2 731	-3 647	-2 771	-4 205	-3 439
Räntekostnader	119	123	136	141	124
Summa	1 356	1 296	1 260	1 220	1 134
Räntekostnader	119	123	136	141	124
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	10,5	9,3	8,6	9,1

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Mnkr	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)					
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 356	1 293	1 259	1 219	1 133
Finansiella intäkter och kostnader	-119	-120	-136	-141	-123
Förvaltningsresultat	1 237	1 173	1 123	1 078	1 010
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-105	-109	-125	-116	-102
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 132	1 064	998	962	908
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3	206,3	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	5,49	5,16	4,84	4,66	4,40
Substansvärde (EPRA NAV/EPRA NNNAV)					
Eget kapital enligt balansräkning	31 382,7	28 999,5	25 401,7	23 047,4	19 566,7
<i>Återläggning</i>					
Derivat enligt balansräkningen	–	3,7	30,3	91,9	137,4
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	8 931,4	8 212,7	7 823,3	7 102,5	6 065,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	40 314,1	37 215,9	33 255,3	30 241,8	25 769,7
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3	206,3	206,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	195	181	161	146	125
<i>Avdrag</i>					
Derivat enligt ovan	–	-3,7	-30,3	-91,9	-137,4
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 167,9	-1 993,4	-1 778,0	-1 614,2	-1 378,6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	38 146,2	35 218,8	31 447,0	28 535,7	24 253,7
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3	206,3	206,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	185	171	152	138	118

Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2019		2018		2019		2018		2019		2018		2019		2018	
	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Bruttohyror inkl debiterade förbrukningsavgifter	1 124,5	5 525	1 034,6	5 075	525,0	5 707	491,8	5 352	377,6	4 257	351,0	3 956	2 027,1	5 276	1 877,4	4 883
(varav fastighets-skattetillägg)	(106,2)	(522)	(90,8)	(445)	(37,3)	(405)	(32,6)	(355)	(30,5)	(344)	(25,1)	(283)	(174,0)	(453)	(148,5)	(386)
Hyresförluster vakanta lokaler	-67,6	-332	-30,6	-150	-31,5	-342	-23,1	-251	-23,6	-266	-21,6	-243	-122,7	-319	-75,3	-196
Kundförluster	-0,5	-2	-0,5	-2	-5,6	-61	-3,1	-34	-1,9	-21	-1,4	-16	-8,0	-21	-5,0	-13
Nettoomsättning	1056,4	5 191	1 003,5	4 923	487,9	5 304	465,6	5 067	352,1	3 970	328,0	3 697	1 896,4	4 936	1 797,1	4 674
Underhåll	-16,8	-83	-15,9	-78	-6,3	-68	-5,4	-59	-5,8	-65	-3,2	-36	-28,9	-75	-24,5	-64
Drift	-64,6	-317	-64,9	-318	-86,7	-942	-88,7	-965	-41,5	-468	-40,2	-453	-192,8	-502	-193,8	-504
Administration	-44,7	-220	-42,6	-209	-29,9	-325	-27,8	-303	-19,6	-221	-18,9	-213	-94,2	-245	-89,3	-232
Tomträttsavgälder	-	-	-13,0	-64	-	-	-8,8	-96	-	-	-	-	-	-	-21,8	-57
Fastighetsskatt	-116,8	-574	-95,3	-467	-47,1	-512	-40,2	-437	-36,8	-415	-30,4	-343	-200,7	-522	-165,9	-431
Avskrivningar	-2,0	-10	-	-	-4,5	-49	-	-	-0,3	-3	0,0	-	-6,8	-18	0,0	-
Summa fastig-hetskostnader	-244,9	-1 204	-231,7	-1 136	-174,5	-1 896	-170,9	-1 860	-104,0	-1 172	-92,7	-1 045	-523,4	-1 362	-495,3	-1 288
Bruttoresultat	811,5	3 987	771,8	3 787	313,4	3 408	294,7	3 207	248,1	2 798	235,3	2 652	1 373,0	3 574	1 301,8	3 386

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2019	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Antal fastigheter	22	22	3	3	4	4	29	29
Uthyrbar yta, kvm	203 530	203 860	92 000	91 898	88 697	88 733	384 227	384 491
Hyresvakansgrad, %	5,5	1,3	4,7	4,3	4,0	4,4	5,0	2,6
Ytvakansgrad, %	7,8	3,1	4,9	5,2	6,0	5,8	6,7	4,3
Antal uthyrbara garageplatser	630	630	800	800	51	51	1 481	1 481

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2019	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
Kontor	129 615	767,2	16 200	83,1	50 599	152,7	196 414	1 003,0
Butik och restaurang	42 483	330,6	37 865	380,8	31 178	192,2	111 526	903,6
Lager och övrigt	12 100	23,0	13 462	29,4	4 866	10,9	30 428	63,3
Garage	18 837	22,8	24 473	27,8	1 275	1,9	44 585	52,5
Bostäder	495	0,6	-	-	779	0,8	1 274	1,4
Totalt	203 530	1 144,2	92 000	521,1	88 697	358,5	384 227	2 023,8

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2019	Ytvakans, kvm	Hyres-vakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyres-vakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyres-vakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyres-vakans, mnkr
Kontor	10 130	49,0	347	0,9	2 200	5,1	12 677	55,0
Butik och restaurang	908	7,8	2 841	20,3	1 667	6,8	5 416	34,9
Lager och övrigt	2 995	3,7	1 314	3,4	1 371	2,1	5 680	9,2
Garage	1 941	2,6	-	-	50	0,3	1 991	2,9
Bostäder	-	-	-	-	66	0,1	66	0,1
Totalt	15 974	63,1	4 502	24,6	5 354	14,4	25 830	102,1

AFFÄRSOMRÅDEN I SIFFROR

Löptidsanalys ^{1) 2) 3)}
31 december 2019

Antal kontrakt	2020	2021	2022	2023	2024	2025 –	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	33	50	58	53	14	19	227
Butiker	27	23	17	22	8	8	105
Övrigt	354	148	69	56	15	49	691
Summa	414	221	144	131	37	76	1 023
Andel, %	40,5	21,6	14,1	12,8	3,6	7,4	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	8	2	4	1	1	3	19
Butiker	53	29	29	16	13	9	149
Övrigt	53	29	34	21	6	8	151
Summa	114	60	67	38	20	20	319
Andel, %	35,7	18,8	21,0	11,9	6,3	6,3	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	20	16	7	7	5	3	58
Butiker	25	28	15	6	7	4	85
Övrigt	56	37	21	10	4	8	136
Summa	101	81	43	23	16	15	279
Andel, %	36,2	29,0	15,4	8,3	5,7	5,4	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	61	68	69	61	20	25	304
Butiker	105	80	61	44	28	21	339
Övrigt	463	214	124	87	25	65	978
Summa	629	362	254	192	73	111	1 621
Andel, %	38,8	22,3	15,7	11,8	4,5	6,9	100,0

Årshyra, mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	2025 –	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	77,9	136,2	154,2	177,2	110,7	149,4	805,6
Butiker	52,5	36,5	40,4	73,5	20,2	56,3	279,4
Övrigt	18,6	13,7	13,4	4,2	4,2	23,6	77,7
Summa	149,0	186,4	208,0	254,9	135,1	229,3	1 162,7
Andel, %	12,8	16,0	17,9	22,0	11,6	19,7	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	14,3	0,4	21,8	7,0	17,9	11,6	73,0
Butiker	112,5	39,3	59,0	50,4	36,0	36,9	334,1
Övrigt	5,3	1,8	4,3	11,7	8,0	3,4	34,5
Summa	132,1	41,5	85,1	69,1	61,9	51,9	441,6
Andel, %	29,9	9,4	19,3	15,6	14,0	11,8	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	57,4	37,2	20,7	20,4	22,1	23,8	181,6
Butiker	28,4	47,6	31,9	15,7	30,7	19,4	173,7
Övrigt	4,3	12,3	2,4	3,9	1,0	0,8	24,7
Summa	90,1	97,1	55,0	40,0	53,8	44,0	380,0
Andel, %	23,7	25,5	14,5	10,5	14,2	11,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	149,6	173,8	196,7	204,6	150,7	184,8	1 060,2
Butiker	193,4	123,4	131,3	139,6	86,9	112,6	787,2
Övrigt	28,2	27,8	20,1	19,8	13,2	27,8	136,9
Summa	371,2	325,0	348,1	364,0	250,8	325,2	1 984,3
Andel, %	18,7	16,4	17,6	18,3	12,6	16,4	100,0

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

²⁾ Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

³⁾ Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2019, mnkr
AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM					
Förvaltningsområde Kungsgatan					
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/2001	433,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	488,0
Kåkenhusen 40	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 934	1921/2011	1926/28/30/32/ 84/85/89/91	1 334,0
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 585,0
Summa		11 830			3 840,0
Förvaltningsområde Norrmalmstorg					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	257,0
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	459,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	269,0
Norrmalm 2:63 ²⁾	Norrmalmstorg		1992	1993	15,4
Packarhuset 4 ^{1) 3)}	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 220,0
Pumpstocken 10 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78/ 91/2000	1865/97/1901/29/ 84/96/97/2006	964,9
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	221,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	218,0
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	537,0
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39/ 2007	1902/42/64/ 90/2002	800,0
Skären 9	Smålandsgatan 18–20, Norrlandsgatan 8–10	2 195	1917	1984/2001	730,0
Vildmannen 7 ^{1) 4)}	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	164,0
Summa		17 663			5 855,3
Förvaltningsområde Väst					
Achilles 1 ⁵⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	182,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	315,0
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	155,0
Medusa 1 ^{1) 6)}	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	90,8
Orgelpipan 7 ⁷⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	1 089,0
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	271,0
Summa		12 075			2 102,8
Totalt Affärsområde Stockholm		41 568			11 798,1
AFFÄRSOMRÅDE NK					
Förvaltningsområde NK Stockholm					
Hästen 19 ^{1), 9)} och 20 ^{8), 9)} , Spektern 14 ^{8), 9)}	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	3 231,0
Förvaltningsområde NK Göteborg					
Inom Vallgraven 10:9 ⁹⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	777,0
Förvaltningsområde Parkaden					
Hästskon 10 ¹⁰⁾	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	972,8
Totalt Affärsområde NK		18 316			4 980,8
AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG					
Förvaltningsområde Göteborg					
Inom Vallgraven 3:2 ¹¹⁾	Stora Nygatan 17, Lilla Drottninggatan 3	784	2016	1856	32,4
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	372,0
Inom Vallgraven 12:11	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	2 138	1967/ 2010/11	1875/1929/30	206,8
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–8, Spannmålgatan 19, Nils Ericsonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/2005/11	2 790,0
Nordstaden GA:5 ¹²⁾	Nordstadstorget med flera				319,5
Totalt Affärsområde Göteborg		19 757			3 720,7
TOTALT		79 641			20 499,6

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 972	1 899			210				7 081
6 408	1 809			1 028				9 245
17 092	2 899	1 676		894				22 561
20 817	5 069			2 028	1 612		5	29 531
49 289	11 676	1 676	–	4 160	1 612	–	5	68 418
2 839	372	453		281	726			4 671
2 808	1 324	2 774		141				7 047
2 458	493	144		342				3 437
		194						194
10 871	4 017			499				15 387
7 802	3 889	499		75		192	1	12 458
1 997	750			28				2 775
1 630	809	474		2				2 915
4 875	1 529	287		272				6 963
7 836	2 103			509	836			11 284
7 861	1 637			399	1 106			11 003
								–
50 977	16 923	4 825	–	2 548	2 668	192	1	78 134
4 014	351			593				4 958
7 606	379	263		877				9 125
2 756				8				2 764
1 283	242	271		104		303		2 203
9 961	3 733	1 969		1 349	13 450		1	30 463
3 729	175		1 893	561	1 107			7 465
29 349	4 880	2 503	1 893	3 492	14 557	303	1	56 978
129 615	33 479	9 004	1 893	10 200	18 837	495	7	203 530
11 143	22 021	2 510		3 898			16	39 588
5 057	10 006	640		1 008			4	16 715
	1 973	715		8 535	24 473		1	35 697
16 200	34 000	3 865	–	13 441	24 473	–	21	92 000
1 230	262			72				1 564
10 438	3 045	589		1 107	1 275			16 454
1 823	1 709			393		779		4 704
37 108	23 803	1 770		3 203			91	65 975
								–
50 599	28 819	2 359	–	4 775	1 275	779	91	88 697
196 414	96 298	15 228	1 893	28 416	44 585	1 274	119	384 227

- 1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.
- 2) Fastigheten innehas genom arrende.
- 3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
- 4) Fastigheten brandhärjades 7 november 2017, varvid stora delar totalförstördes.
- 5) Fastigheten är byggnadsminnesmärkt.
- 6) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
- 7) Orgelpipan 7 innehas med tomträtt. Avgälden uppgår till 12,8 mnkr och är bunden till 31 oktober 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 573,0 mnkr.
- 8) Hästen 20 och Spektern 14 innehas med tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,3 mnkr och är bunden till den 30 april 2022. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 1,4 mnkr och är bunden till 30 september 2025. Taxeringsvärde för mark ingår med 77,0 mnkr.
- 9) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
- 10) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatagaraget. Hästskon 10 innehas med tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr och är bunden till 31 augusti 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 814,5 mnkr. Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2013 och 2016. Del av uthyrbar yta ingår i NK-varuhuset i Stockholm.
- 11) Ägs av dotterbolaget Gbg Inom Vallgraven 3–2 AB.
- 12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31 000 kvm.

För kartor och bilder se sidorna 18–20.



”

*Hufvudstaden
erbjuder kontors-
och butikslokaler
i de allra mest
attraktiva lägena
i Stockholm och
Göteborg.*

←

Välkomnande entré till NK-varu-
huset i Göteborg efter förra årets
ombyggnation och förbättringar.

→

Bibliotekstan i Stockholm är
Skandinaviens främsta destina-
tion för mode inom premium-
och lyxsegmentet.

CELINE



Fördjupad hållbarhetsinformation

Sedan 2011 rapporterar Hufvudstaden årligen sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsredovisning och inkluderar även GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Årets hållbarhetsredovisning är enligt de senaste riktlinjerna för GRI Standards på nivå Core. Hufvudstaden rapporterar fördjupade nyckeltal inom hållbarhet utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, third version).

ORGANISATION

Hållbarhetsarbetet inom Hufvudstaden utgår från företagets vision och affärsidé. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 36–48.

ANSTÄLLDA, vid årets utgång 102-7, 102-8

Anställda	2019	2018	2017
Totalt antal anställda	135	134	120
<i>Kvinnor</i>			
Antal tillsvidareanställda	56	56	45
varav heltid	54	55	45
varav deltid	2	1	0
Antal visstidsanställda	4	2	1
<i>Män</i>			
Antal tillsvidareanställda	75	76	74
varav heltid	75	75	73
varav deltid	0	1	1
Antal visstidsanställda	0	0	0

Externa initiativ som organisationen följer 102-12

Byggvarubedömningen, Global Reporting Initiative (GRI) och European Public Real Estate Association (EPRA).

Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande

102-16

Listade dokument är godkända av koncernledningen.

Hufvudstadens policydokument

Alkohol- och drogpolicy
Arbetsmiljöpolicy
Brandskyddspolicy
Finanspolicy
Hälsopolicy
Integritetspolicy (GDPR)
IT- och telefonpolicy
Jämställdhet- och mångfaldspolicy
Lönepolicy
Miljöpolicy
Rehabiliteringspolicy
Rekryteringspolicy
Resepolicy
Säkerhet- och trygghetspolicy
Uppförandekod
Visselblåspolicy

Intressentdialog

102-40, 102-42, 102-43, 102-44

Hufvudstaden har identifierat fem huvudintressenter vilka vi direkt eller indirekt har störst påverkan på; hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer och samhället. Dessa för vi en kontinuerlig dialog med för att utveckla vårt hållbarhetsarbete och för att säkerställa att vi arbetar med de frågor som är mest väsentliga för bolaget. 2018 genomfördes även specifika

intressentdialoger där ett antal representanter från respektive intressentgrupp valdes ut och kontaktades för ett samtal. I samtalet diskuterades vilka hållbarhetsaspekter Hufvudstaden har störst möjlighet att påverka samt hur bolaget bör utveckla sin hållbarhetskommunikation.

Intressenter	Nyckelfrågor	Dialogform
Hyresgäster	• Hög servicenivå • Energianvändning • Klimatpåverkan • Avfallshantering • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan • Stadsutveckling	• Kundnöjdhetsmätning • Regelbundna hyresgästmöten • Nyhetsbrev • Gröna hyresavtal
Medarbetare	• Jämställdhet och mångfald • Samhällsengagemang • Kompetensutveckling • Arbetsmiljö • Ledarskap	• Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Personalmöten • Konferenser
Ägare	• Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan • Affärsetik	• Årsstämma • Analytikermöten • Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Investerarträffar
Leverantörer	• Krav inom affärsetik och miljö • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor	• Upphandlingar • Avtal • Uppförandekod
Samhället	• Klimatpåverkan • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan	• Årsredovisning • Hemsida • Media

Väsentlighetsanalys

102-46, 102-47

En grundläggande väsentlighetsanalys genomfördes 2018 av Hufvudstadens arbetsgrupp för hållbarhetsfrågor. Det är ett kontinuerligt arbete och en del av att kontrollera att vårt företags faktiska påverkan, strategiska mål och våra intressenters förväntningar stämmer överens. Några större förändringar givet våra huvudintressenters förväntningar framgick inte i den dialog vi haft med våra intressenter under året. Hufvudstadens faktiska påverkan på omvärlden har inte förändrats märkbart under året. De hållbarhetsområden som valts ut som mest väsentliga framgår nedan.

Ansvarsfulla affärer	Hållbara fastigheter	Hållbara medarbetare
- Affärsetik - Kundrelationer - Leverantörer	- Energianvändning - Klimatpåverkan - Avfallshantering - Stadsutveckling	- Arbetsmiljö - Kompetensutveckling - Ledarskap - Jämställdhet och mångfald - Samhällsengagemang

Skapat och fördelat ekonomiskt värde

201-1

Som företag påverkar vi samhällsekonomin genom bland annat skatter och utbetalningar till affärspartners samt lön, pension och sociala avgifter för våra anställda. I nedan tabell redovisas hur Hufvudstadens intäkter under 2019 har fördelats på olika intressentgrupper.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	Mnkr	%
Intäkter	1 981	100
Behållet ekonomiskt värde	332	17
Drift	466	24
Anställda	159	8
Räntor	119	6
Skatt	142	7
Utdelning	763	38

Antikorrupcion

205-3

Under året rapporterades två fall till vår visselblåsartjänst. Dessa kunde klassificeras som okvalificerade inom ramen för visselblåsning. Ärendena har utretts i enlighet med gällande interna riktlinjer.

Nätverk

102-13

Hufvudstaden deltar aktivt i följande branschknutna nätverk och föreningar kring hållbar utveckling:

- Byggvarubedömningen
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna Sverige
- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler (BELOK)

Hållbarhetsundersökningar och utmärkelser

Hufvudstaden deltar i ett flertal hållbarhetsundersökningar. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) gör årligen en global genomgång av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag och fonder utifrån vad investerare och branschen anser vara de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna.

I år deltog 1 005 bolag i GRESB och Hufvudstaden placerade sig på andra plats bland bolagen i Europa som går under samma kategori som Hufvudstaden. Vilka företag som Hufvudstaden jämförts med är inte officiellt. Vi tilldelades utmärkelsen GRESB 5 Stars som är ett erkännande om att vara en branschledare inom hållbarhet.

2019 erhöll vi även silver i European Public Real Estate Association (EPRA) Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). Priset mäter hur väl vi står oss i EPRA:s rekommendationer för hållbarhetsrapportering i fastighetsbranschen.

MILJÖ**Energianvändning**

302-1, 302-3

Elec-Abs, Elec-Lfl, DH&C-Abs, DH&C-Lfl, Fuels-Abs, Fuels-Lfl

Indirekt energianvändning

All data är exklusive verksamhetsel.

Direkt energianvändning

Hufvudstaden har ingen direkt energianvändning. Vi använder inga eldningsoljor eller gas för uppvärmning i våra fastigheter.

Energislag	EPRA-kod	Energianvändning		Andel icke-fossil energianvändning, %	
		2019	2018	2019	2018
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		18 079	19 233	91	88
Fjärrkyla, MWh		5 331	7 007	100	100
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	23 410	26 240	93	91
Fastighetsel, MWh	Elec-Abs, Elec-Lfl	21 934	23 815	100	100
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		45 344	50 055	97	95
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-int	104	115	97	95
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		43 804	49 618	97	95

Klimatpåverkande utsläpp

305-1, 305-2, 305-4

GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int

Beräkningen av utsläppen av växthusgaser följer de internationella riktlinjerna Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protokollet). Hufvudstadens metod för beräkning av utsläpp av växthusgaser har verifierats av tredje part.

Scope	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Företagsbilar: 200 g/km
Scope 1	Köldmedia: IPCC AR5
Scope 2	Ursprungsmärkt förnybar el: 0 ton CO ₂ e/MWh ¹⁾
Scope 2	Statistik för fjärrvärme och fjärrkyla från Stockholm Exergi och Göteborg Energi.

¹⁾ Källa: Energimarknadsinspektionen.

Klimatpåverkande utsläpp	EPRA-kod	2019	2018
Direkt, ton	Scope 1 GHG-Dir-Abs	256	265
Indirekt, ton	Scope 2 GHG-Indir-Abs	1 040	1 368
Koldioxidintensitet, kg/kvm	GHG-Int	3,00	3,76

Klimatpåverkande utsläpp från elförbrukning (Scope 2, ton CO ₂ e)	2019	2018
Marknadsbaserad värdering ¹⁾ (Market based)	0	0
Geografisk värdering ²⁾ (Location based)	3 763	3 971

¹⁾ Baserat på den el som vi faktiskt köper in.²⁾ Baserat på den nordiska elmixen.

Då utsläpp av växthusgaser kommer från ett flertal olika källor sammanfattas dessa med begreppet klimatpåverkande utsläpp, detta är en omräkning till koldioxidekvivalenter (CO₂e).

Vatten

Water-Abs, Water-Lfl, Water-Int

Hufvudstaden rapporterar vattendata utifrån EPRA:s riktlinjer.

Vi står som avtalspart för flertalet vattenabonnemang som används av hyresgästerna. Redovisningen av vattenförbrukningen inkluderar därmed både förbrukning för drift av fastigheter och det som hyresgästerna förbrukar i verksamheterna.

Vattenförbrukning	EPRA-kod	2019	2018
Kommunalt vatten, m ³	Water-Abs, Water-Lfl	208 025	215 139
Vattenintensitet, m ³ /kvm	Water-Int	0,48	0,50

Avfall

306-2

Waste-Abs, Waste-Lfl

Hufvudstaden rapporterar avfallsdata utifrån EPRA:s riktlinjer. Vi redovisar data för de avfallsmängder som Hufvudstaden ombesörjer och har abonnemang för. Brännbart avfall hanteras till stor del av hyresgästerna själva varför vi inte får en heltäckande statistik av fastigheternas avfallshantering. För flera fastigheter finns ingen fullständig statistik gällande brännbart avfall från våra leverantörer. För dessa fastigheter utgår vi från uppskattade värden. För de fastigheter där vi har kontroll över huvuddelen av avfallet ser vi att sorteringsgraden ligger på cirka 40 procent.

Avfallstyp, ton	2019	2018
Icke farligt avfall		
Brännbart avfall	1 787	1 665
Wellpapp	457	464
Organiskt avfall	46	30
Plast	56	44
Glas	88	74
Övrigt materialåtervinning	72	120
Farligt avfall		
Elektronik	13	18
Övrigt farligt avfall	4	3
Totalt avfall	2 523	2 418

Miljöcertifierade fastigheter

Cert-Tot

Vid årets utgång var 51 procent av Hufvudstadens bestånd miljöcertifierat varav 15 procent är Miljöbyggnad, 32 procent BREEAM och 4 procent GreenBuilding. Totalt har vi 220 625 kvm certifierad yta. Under året certifierades NK-huset i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (Fyran och Femman) i Göteborg enligt BREEAM In Use.

Med certifiering får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Större kommande på- och ombyggnadsprojekt kommer att certifieras enligt något av de vedertagna certifieringssystemen.



Hästhuvudet 13
Orgelpipan 7
Oxhuvudet 18



Packarhuset 4



NK Stockholm,
Nordstaden 8:24
(Fyran och Femman)

"BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551). The BREEAM marks, logos and symbols are the Copyright of BRE and are reproduced by permission".

Respekt för miljölagar och regler

307-1

Hufvudstaden har inte ålagts böter eller icke monetära sanktioner på grund av några överträdelse mot miljölagstiftningen eller miljöbestämmelser.

Granskning av leverantörer

308-1, 414-1

Vid alla byggprojekt samt ramavtal upphandlas entreprenörer vad gäller sociala- och miljömässiga hållbarhetskrav, med undantag för mindre reparationer och underhåll. Hufvudstaden har i dagsläget inte sammanställt någon kvantitativa data gällande granskning av leverantörer utan redovisar enbart kvalitativt.

I Hufvudstadens miljöprogram listas miljösmål och miljökrav vid ombyggnation, nyproduktion, hyresgästanpassning och underhåll. Syftet är att säkerställa att Hufvudstadens miljökrav uppfylls samt att miljöpåverkan minimeras. Entreprenörer och leverantörer som arbetar åt Hufvudstaden är ansvariga för att uppfylla de miljösmål och krav som är angivna i miljöprogrammet, och ska även ta del av och efterleva Hufvudstadens uppförandekod. Miljöarbetet skall utföras i samarbete mellan beställarens projektledning, projektörer och entreprenörer, och miljöfrågor skall vara en stående punkt på dagordningen vid projekteringsmöten och byggmöten.

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFO

PERSONAL

Personalomsättning

401-1

Emp-Turnover

Personalomsättning	2019		2018		2017	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Nyanställda, st						
<30 år	3	2	5	3	0	5
30–50 år	6	4	10	2	8	5
>50 år	1	1	3	1	1	3
Totalt	10	7	18	6	9	13
Andel nyanställda, %	7	5	13	5	8	11
Personer som slutat, st						
<30 år	1	0	0	0	0	2
30–50 år	7	4	3	4	8	7
>50 år	0	4	3	0	0	1
Totalt	8	8	6	4	8	10
Andel personer som slutat, %	6	6	4	3	7	8

Personalomsättning, %	2019	2018	2017
Kvinnor	14	12	18
Män	11	5	14
Totalt	12	8	15

Mångfald och jämställdhet

405-1

Diversity-Emp

Mångfald och jämställdhet	2019		2018		2017	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, %						
<30 år	0	0	0	0	0	0
30–50 år	22	0	22	11	22	11
>50 år	11	67	11	56	11	56
Koncernledning, %						
<30 år	0	0	0	0	0	0
30–50 år	12	50	12	50	14	43
>50 år	12	25	12	25	14	29
Övriga anställda, %						
<30 år	5	9	6	10	3	11
30–50 år	27	28	27	28	25	33
>50 år	14	17	12	17	12	17

Hufvudstaden följer inte upp mångfaldsindikatorer som religionstillhörighet eller etnicitet bland anställda.

Icke-diskriminering

406-1

Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.

Hälsa och säkerhet

403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7

H&S-Emp

Hufvudstaden följer arbetsmiljölagen och har därmed en arbetsmiljögrupp, arbetsmiljöpolicy och skyddsombud i enlighet med denna. Ansvar och uppgifter delegeras enligt en delegationsordning och vid eventuella incidenter eller tillbud ska anställda i första hand vända sig till närmaste chef. Vidare sker ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att kontinuerligt se över

risker, komma med förslag till åtgärder och främja utveckling inom den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. I det systematiska arbetsmiljöarbetet ingår bland annat utbildning i hjärt- och lungräddning och första hjälpen bland anställda.

Hufvudstaden erbjuder även individanpassad kompetensutveckling, friskvårdsbidrag, hälsokontroller, företagshälsovård, sjukvårdsförsäkring, rådgivning av ergonom och massage.

För mer information om hur vi arbetar med hälsa och säkerhet bland anställda och i affärsrelationer se sidorna 37–39 och 42–48 om en arbetsmiljö att trivas i, ansvarsfulla affärer och leverantörsrelationer samt nedan om arbetsrelaterade skador.

Sjukfrånvaro redovisas i diagrammet på sidan 38.

Arbetsrelaterade skador

403-9

Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat under 2019. Hufvudstaden har inte heller haft några rapporterade fall av arbetsplatsolyckor av allvarlig karaktär inom verksamheten, det vill säga inkluderat kontrakterade entreprenörer. Ett fall av arbetsrelaterade skador har rapporterats bland Hufvudstadens anställda.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall hanteras enligt fastställda rutiner och ska alltid anmälas till Försäkringskassan för prövning. Allvarliga olycksfall ska anmälas direkt till Arbetsmiljöverket. Vid arbetsrelaterade skador kontaktas även extern part för företagshälsövård.

Utvecklingssamtal

404-3

Emp-Dev

100 procent av medarbetarna har haft utvecklings-/medarbetarsamtal under året. Hufvudstaden har som mål att samtliga anställda ska ha utvecklingssamtal varför vi inte redovisar eller för statistik gällande könsfördelning och anställningsform.

Kollektivavtal

102-41

Samtliga av Hufvudstadens anställda omfattas av kollektivavtal.

Kunders hälsa och säkerhet

416-1, 416-2

H&S-Asset, H&S-Comp

Hufvudstaden granskar samtliga fastigheter, det vill säga 100 procent, enligt svenska myndighetskrav för hälsa och säkerhet. Det gäller bland annat systematiskt brandskyddsarbete och sprinklerbesiktning, obligatorisk ventilationskontroll, besiktning av hissar och eldrivna portar samt energideklaration och elrevision.

Inga väsentliga avvikelser avseende lagar, regler eller rutiner gällande kunders hälsa och säkerhet har rapporterats under 2019.

Respekt för lagar och regler

419-1

Hufvudstaden har inte dömts eller ålagts att betala några böter under året.

GRI och EPRA-index

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
Generella standardindikatorer			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn		53
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster		2, 8, 121
102-3	Organisationens huvudkontor		53, 121
102-4	Verksamhetsländer		2, 8
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		50–51
102-6	Marknader		14–31
102-7	Organisationens storlek		2, 4, 53, 110
102-8	Personalstyrka		38, 110, 113–114
102-9	Leverantörskedja		44
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		Inga förändringar
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		44, 57–58
102-12	Externa initiativ		110
102-13	Medlemskap		111
Strategi och analys			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare		6–7
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande		36–39, 42–43, 110
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		42, 92–95
102-22	Sammansättning av styrelse	Gov-Board	93–97
102-24	Nominering och tillsättning av styrelse	Gov-Selec	92–93
102-25	Hantering av intressekonflikter	Gov-Col	92–93
Intressentrelationer			
102-40	Intressentgrupper		110
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		114
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper		110
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		110
102-44	Frågor som lyfts av intressenter		110
Redovisningsprofil			
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen		84 (not 18)
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll		110–111
102-47	Väsentliga områden		111
102-48	Reviderad information		Ingen
102-49	Väsentliga förändringar		111
102-50	Redovisningsperiod		70 (not 1)
102-51	Datum för senaste redovisning		Februari 2019
102-52	Redovisningscykel		110
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		120
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standarder		110
102-55	GRI-index		115–116
102-56	Extern bestyrkande		Ej bestyrkt

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
Specifika standardindikatorer			
Ekonomisk utveckling			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		42–43, 57–58, 111
201-1	Skapat och fördelat ekonomiskt värde		111
Antikorruption			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		42–43, 45, 58
205-3	Antal fall av korruption och vidtagna åtgärder		111
Energi			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		42, 46–48
302-1	Organisationens energianvändning	Elec-Abs Elec-Lfl DH&C-Abs DH&C-Lfl Fuels-Abs Fuels-Lfl	111
302-3	Energiintensitet	Energy-Int	111
Utsläpp			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		42, 46–48
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	GHG-Dir-Abs	112
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	GHG-Indir-Abs	112
305-4	Intensitet av växthusgasutsläpp	GHG-Int	112
Vatten			
	Total vattenförbrukning	Water-Abs Water-Lfl Water-Int	112
	Vattenintensitet		
Avfall			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		42, 47–48
306-2	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod*	Waste-Abs Waste Lfl	112
Miljöcertifiering			
	Typ och antal miljöcertifieringar	Cert-Tot	112
Respekt för miljölagar och regler			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		42–48
307-1	Brott mot miljölagstiftning		112
Granskning av leverantörer			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		42–45
308-1	Nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier*		112

GRI OCH EPRA-INDEX

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
Anställning och arbetsvillkor			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		36–39
401-1	Personal-omsättning	Emp-Turnover	113
Hälsa och säkerhet			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		36–39, 44–45
403-1 403-2 403-3 403-4 403-5 403-6 403-7	Styrning för hälsa och säkerhet	H&S-Emp	113
403-9	Arbetsrelaterade skador*		114
Utbildning			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		37–38
404-3	Utvecklingssamtal	Emp-Dev	38, 114
Mångfald och lika möjligheter			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		36–39
405-1	Sammansättning av företaget	Diversity-Emp	113

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
Icke-diskriminering			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		36–39
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder		113
Granskning av leverantörer			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		43–45
414-1	Nya leverantörer som utvärderats med sociala kriterier*		112
Kunders hälsa och säkerhet			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		43–45
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	H&S-Asset	114
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	H&S-Comp	114
Respekt för lagar och regler			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		42–45
419-1	Brott mot social och ekonomisk lagstiftning		114

* Indikatorn redovisas ej fullt ut.

EPRA

EPRA Performance Measures

Hufvudstaden rapporterar hållbarhetsnyckeltal för 25 EPRA indikatorer; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, klimatutsläpp, vatten, avfall, andel miljöcertifierade byggnader samt bolagsstyrning och sociala aspekter enligt de senaste riktlinjerna från EPRA; sBPR tredje versionen september 2017.

Energianvändningen redovisas i MWh, klimatutsläppen i ton CO₂e, vattenanvändningen i m³, avfallsmängden i ton, energiintensiteten i kWh/kvm, utsläppsintensiteten i kg CO₂e/kvm, vattenintensiteten i m³/kvm.

EPRA Overarching Recommendations**Organisational Boundary**

Hufvudstaden avgränsar redovisningen till fastigheter där vi har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Hufvudstadens redovisar således statistik för hela fastighetsbeståndet, men med avgränsning för verksamhetsel hos hyresgäster samt för NK-varuhuset, Hästskon 10 och Nordstaden 8:24.

Vi har inte köpt eller sålt någon fastighet senaste tre åren och därmed är absoluta och lika-för-lika värdena desamma. Den senaste fastigheten som köptes var Inom Vallgraven 3:2 år 2016.

Coverage

Hufvudstaden rapporterar mätdata för samtliga 29 fastigheter med en total uthyrbar yta om 384 227 kvm, det vill säga 100 procent av våra fastigheter.

Estimation of landlord-obtained utility consumption

All mätdata som redovisas är uppmätt och säkerställd. Dock har uppskattningar gjorts med schablonvärden för brännbart avfall i de fastigheter där våra leverantörer inte kunnat redovisa fullständig data.

Third party assurance

Hufvudstadens indikatorer för energi och utsläpp som rapporteras enligt EPRA har verifierats av tredje part enligt de internationella riktlinjerna för Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protokollet). Övriga indikatorer är inte verifierade av tredje part.

Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption

Hufvudstadens rapporterar för den energi som köps av hyresvärden, det vill säga Hufvudstaden. Hufvudstaden har inte tillgång till statistik gällande hyresgästernas elförbrukning och redovisar därmed inte detta. Då Hufvudstaden inte har direkt påverkan på hyresgästen elförbrukning blir denna statistik till viss del mindre relevant.

Gällande vatten rapporterar vi den totala vattenförbrukningen i samtliga fastigheter, det vill säga även för hyresgästernas vattenförbrukning.

Normalisation

Hufvudstaden rapporterar intensiteter genom att dividera absolut värde med byggnadernas totala Atemp-yta. För normalisering av fjärrvärme använder Hufvudstaden SMHI:s graddagar.

Segmental analysis (by property type, geography)

Hufvudstaden redovisar hållbarhetsdata i enlighet med byggnadstyperna kontor- och butikslokaler.

Disclosure on own offices

Hufvudstadens egna kontor i Stockholm och Göteborg inkluderas i statistiken, men särredovisas inte. Hufvudstadens egna kontor utgör 0,7 procent av den totala uthyrbara ytan i fastighetsbeståndet.

Narrative on performance

Hufvudstaden redovisar enligt EPRA, för mer information om utvecklingen inom respektive hållbarhetsområde, se sidorna 36–39 och 42–48.

Reporting period

Respektive år som redovisas i EPRA-tabellerna avser kalenderår, 1 januari till 31 december.

Materiality

Hufvudstadens väsentlighetsanalys som genomfördes under 2018 utifrån riktlinjerna i GRI Standarder redovisas på sidorna 110–111.



Definitioner och ordlista

Hufvudstaden tillämpar ESMAs riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som definieras nedan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på sidan 102–103.

Finans

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

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

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

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

EPRA. *European Public Real Estate Association.* Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

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

EPRA NAV – Långsiktigt substansvärde.

Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

EPRA NNAV – Aktuellt substansvärde.

Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

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

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder. Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar samt jämförelsestörande poster, belastat med årets bolagsskatt som schablon.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

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

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

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Aktie

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

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

EPRA EPS. *EPRA Earnings* i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

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

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

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

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

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

Utdelningsbelopp. Totalt utdelningsbelopp är beräknat på totalt antal utestående aktier på dagen för årsbokslutets offentliggörande. Beloppet kan komma att ändras beroende på eventuella återköp av egna aktier under perioden fram till avstämningsdagen.

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

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

Fastighet

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

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra exklusive tillägg för förbrukningsavgifter samt

inklusive bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

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

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader för underhåll, drift, administration, tomträttsavgälder, fastighets-skatt samt avskrivningar för inventarier och nyttjanderättstillgångar.

EPRA Vakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra. Pågående utvecklingsprojekt är exkluderade.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Fredstan. Området runt Fredsgatan mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen, med visionen att erbjuda ett unikt butiks-, kultur- och restaurangutbud.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

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

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

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

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

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

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

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg vid årets utgång uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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

←

En av våra butikshyresgäster i Bibliotekstan i Stockholm har under året som gått renoverat lokalen och utökad ytan till två plan.

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 19 mars 2020 klockan 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit samt på bolagets webbplats www.hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 13 mars 2020, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier tillfälligtvis måste låta omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman, vilken registrering måste vara genomförd den 13 mars 2020,

- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 13 mars 2020, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-762 90 00, eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person, ska kopia av registreringsbevis (eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling) för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 13 mars 2020. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 3,90 kronor per aktie, totalt 804,4 mnkr, lämnas för år 2019 med avstämningsdag den 23 mars 2020 och beräknad utbetalningsdag den 26 mars 2020.

Adressändring

Aktieägare, som är juridisk person eller ej är folkbokförd i Sverige, och som har ändrat namn, adress eller kontonummer, bör snarast anmäla ändringen via kontoförande institut till Euroclear Sweden AB.

Kalendarium

Delårsrapport jan–mar 2020	7 maj 2020
Halvårsrapport jan–jun 2020	26 augusti 2020
Delårsrapport jan–sep 2020	5 november 2020
Bokslutskommuniké för 2020	18 februari 2021
Årsredovisning för 2020	mars 2021

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, verkställande direktör
Telefon 08-762 90 00, ivo.stopner@hufvudstaden.se
Bo Wikare, Tf verkställande direktör
Telefon 08-762 90 00, bo.wikare@hufvudstaden.se
Åsa Roslund, chef Ekonomi och Finans
Telefon 08-762 90 00, asa.roslund@hufvudstaden.se

Informationen publiceras även på www.hufvudstaden.se. Årsredovisningen distribueras till samtliga nya aktieägare och i övrigt till de aktieägare som begärt detta.

Adresser

HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00
E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer: 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm

GÖTEBORG

Hufvudstaden AB (publ)
Kyrkogatan 54
411 08 GÖTEBORG

Telefon: 031-710 21 00
E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: www.hufvudstaden.se

PARKERINGSVERKSAMHET

Parkaden AB
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 47–55

Telefon: 08-762 92 00
E-post: info@parkaden.se
Hemsida: www.parkaden.se

NK-VARUHUSEN

NK Stockholm
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Hamngatan 18–20

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: www.nk.se

NK Göteborg
NK 331
Drottninggatan 39
411 09 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon: 031-710 10 00
Hemsida: www.nk.se

VARUMÄRKEN INOM KONCERNEN

norrmalmstorg1



FREDSTEN
G Ö T E B O R G

BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN



nordstan





HUFVUDSTADEN

www.hufvudstaden.se