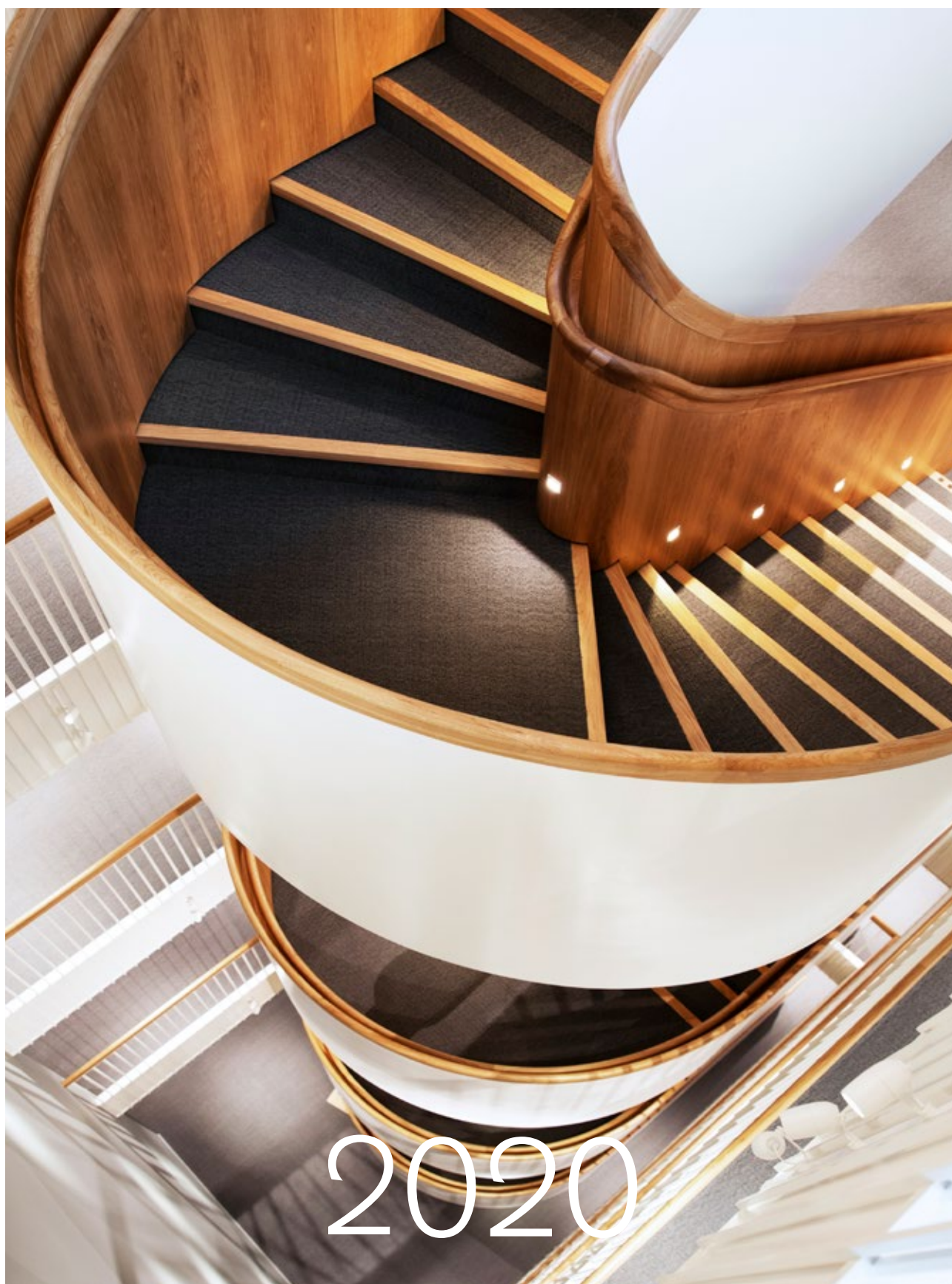


# HUFVUDSTADEN

ÅRSREDOVISNING



# Innehåll

Det här är Hufvudstaden	2
Året i korthet	4
VD har ordet	6
Covid-19	8
Affärsidé, strategier och mål	10
Fastighetsmarknaden	14
Affärsområde Stockholm	24
Affärsområde NK	28
Affärsområde Göteborg	32
Utveckling av fastigheter	36
Medarbetare	40
Hållbarhet	44
Aktien och ägarna	50

Förvaltningsberättelse	53
Risker och riskhantering	56
Koncernens resultaträkningar med kommentarer	58
Koncernens balansräkningar med kommentarer	60
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital	62
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer	64
Moderbolagets räkningar med kommentarer	66
Noter	68
Förslag till vinstdisposition	87

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	116
Definitioner och ordlista	119
Årsstämma och kalendarium	120
Adresser	121



Hänvisning till legal årsredovisning och hållbarhetsrapport. Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 10–13, 40–49, 53–87, 92–95, 110 samt 112. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL återfinns på sidorna 10–13, 40–49, 57, 110 och 112.



NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland både svenska och internationella konsumenter.



Hufvudstaden erbjuder framgångsrika företag högkvalitativa kontor i attraktiva lägen.



”

*Efter sommaren lanserades NK e-handel för att ytterligare stärka kunderbudandet och bredda NK:s målgrupp.*

# Hufvudstaden i korthet



Efterfrågan på flexibla hyresavtal väntas öka, vilket Cecil Coworking och nyckelfärdiga REDO-kontor kan tillgodose.

Till höger: Den klassiska Birger Jarlspassagen i Bibliotekstan erbjuder såväl spännande restaurangkoncept som exklusiv shopping.

Hufvudstaden erbjuder kontors- och butikslokaler i de allra mest attraktiva lägena i Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. Koncernen har cirka 140 medarbetare och äger 29 fastigheter som vid årsskiftet värderades till 45,6 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 förutsättningar för deras verksamhet. Vi erbjuder framgångsrika företag centrala lägen, hållbara lokaler 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 det som idag är 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.

## VI SKAPAR LÅNGSIKTIGA VÄRDEN FÖR:

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

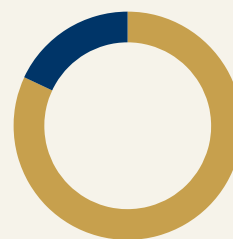
**Samhället**  
Bevarar och skapar attraktiva innerstadsmiljöer för alla.

**Medarbetare**  
Professionella medarbetare med stort engagemang.

**Aktieägare**  
God avkastning till låg risk.

## MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

45,6 mdkr



■ Stockholm 83% (37 870 Mnkr)  
■ Göteborg 17% (7 767 Mnkr)



# BIRGER JARLSPASSAGE

ESTRELLA DAMM  
ADAM  
MISSHUMASSHUS  
ALBIN

10

# Ett år präglat av pandemi

## SAMMANFATTNING

Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen minskade med 7 procent till 1 768 mnkr (1 896), vilket främst förklaras av tillfälliga hyresrabatter samt ökade hyres- och kundförluster för butiker och restauranger till följd av covid-19.

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 1 237 mnkr (1 373). Minskningen om 10 procent förklaras främst av lägre hyresintäkter för butiker och restauranger.

Årets resultat efter skatt uppgick till -1 462 mnkr (3 146), motsvarande -7,13 kronor per aktie (15,25). Minskningen förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 kronor per aktie (3,90). Sänkningen sker mot bakgrund av genomförd aktieåterköp, kommande investeringar och 2020 års lägre resultat.

Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 45,6 mdkr (47,7), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 173 kronor per aktie (185).

Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -2 930 mnkr (2 727).

Soliditeten uppgick till 60 procent (62), nettobelåningsgraden till 19 procent (16) och räntetäckningsgraden var 9,1 gånger (11,4).

Hyresvakansgraden vid årets slut var 8,2 procent (5,0). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 6,7 procent (1,7).

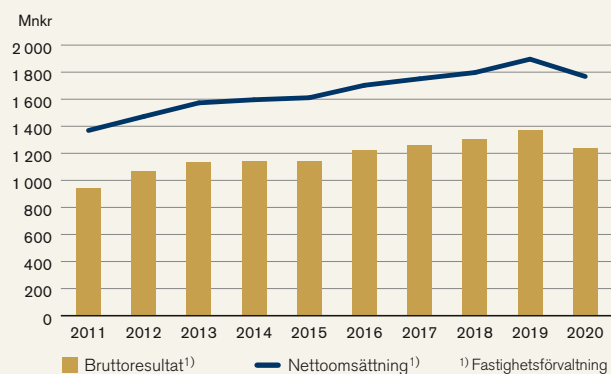


Fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan har byggts på med två våningsplan. Advokatfirman Vingé har flyttat tillbaka till nya och attraktiva kontor.

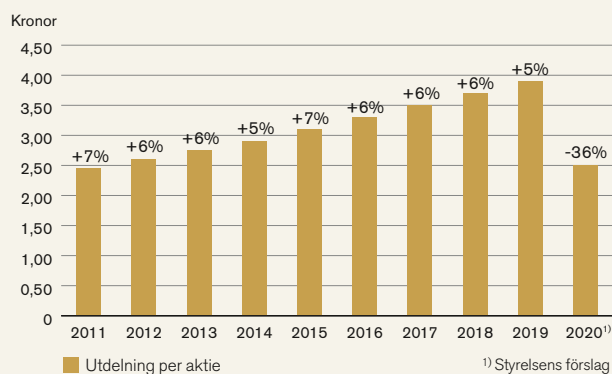
EKONOMI I KORTHET

Mnkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 768	1 896	1 797	1 751	1 703
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 237	1 373	1 302	1 262	1 226
Värdoförändringar fastigheter	-2 930	2 727	3 621	2 848	4 160
Rörelseresultat	-1 702	4 087	4 940	4 031	5 425
Årets resultat	-1 462	3 146	4 320	3 035	4 120
Nettovinst från löpande verksamhet	834	973	915	876	841
Verkligt värde fastigheter, mdkr	45,6	47,7	44,1	39,7	36,5
Hysesvakansgrad, %	8,2	5,0	2,6	3,9	3,9
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,8	15,5	14,2	14,6	15,2
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	11,4	10,5	9,3	8,6

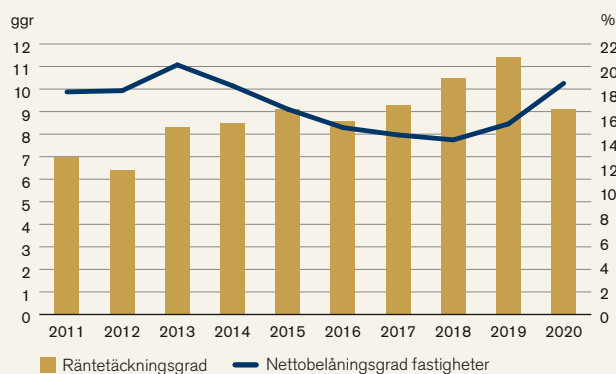
BRUTTORESULTAT OCH NETTOOMSÄTTNING



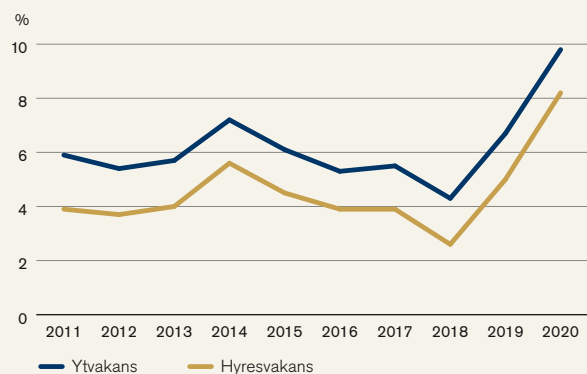
UTDELNING



RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH NETTOBELÅNINGSGRAD



VAKANS



# Ett år med Corona i centrum



”

*Tillsammans med återköpet var 2020 ett av de aktivaste investeringsåren på många år.*

Året 2020 inleddes positivt med en fortsatt tillväxt inom den globala ekonomin. Utmaningar fanns men förhoppningarna var goda om en stabil utveckling av världsekonomin under året.

I slutet av första kvartalet tilltog spridningen och det nya coronaviruset utvecklades till en pandemi, med fallande börser som följd. Många länder världen över tvingades till kraftfulla åtgärder för att minska smittspridningen och begränsa hälsoriskerna. I Sverige infördes långtgående restriktioner med negativa ekonomiska konsekvenser som följd.

Efter en stabilisering under sommaren och viss återhämtning i tredje kvartalet tog smittspridningen åter fart i en andra våg under hösten. Myndigheterna förnyade restriktionerna med uppmaning till social distansering och arbete hemifrån.

Den internationella turismen har i princip upphört och inhemsk turism har prioriterat destinationer utanför Stockholm och Göteborg. Trots regeringens stödåtgärder har flera branscher drabbats hårt, däribland delar av sällanköpsvaruhandeln och restauranger. Arbetslösheten i Sverige steg upp mot cirka 9 procent och BNP minskade med cirka 3 procent.

Hufvudstadens detaljhandelsytor i Stockholms och Göteborgs mest centrala lägen, i synnerhet NK-varuhuset, har temporärt påverkats negativt av restriktioner till följd av covid-19. Det har resulterat i sjunkande hyresintäkter och lägre fastighetsvärden under 2020.

En ljuspunkt i all osäkerhet är att vaccineringsprocessen påbörjades i flera länder mot slutet av året. Det är förhoppningsvis början på en successiv återgång till ett normalt fungerande samhälle, vilket kommer gynna Hufvudstadens välbelägna fastigheter med unika kontors- och butikslägen.

## **Påskyndad förändring inom detaljhandeln**

Intäkter från butiker och restauranger utgör cirka 40 procent av Hufvudstadens totala omsättning. Redan före coronapandemin såg vi sedan flera år ett förändrat konsumentbeteende där den snabba digitala utvecklingen bidrog till en accelererande tillväxt av e-handeln. De senaste åren har sällanköpsvaruhandeln ökat

med cirka 3 procent per år. I stort sett hela ökningen kan tillskrivas den kraftigt växande e-handeln, vilken ytterligare har påskyndats av pandemin.

I våra centrala marknadslägen förekommer det främst handels- och kontorsverksamhet samt få bostäder. Hemarbetet har inneburit en tydlig omfördelning av konsumtion från fysisk handel till e-handel och från citylägen till ytterområden. Lägg därtill den nästan helt uteblivna turismen i storstadsregionerna så förklaras varför fysisk handel i traditionellt bästa butikslägen haft det mycket tufft under året.

Under hela pandemin har vi haft en nära dialog med våra hyresgäster för att på ett affärsmässigt sätt hjälpas åt att överbrygga effekterna av covid-19. Hufvudstaden har lämnat individuellt anpassade hyresrabatter och bidragit till att hyresgästerna erhållit statliga stödåtgärder.

Människan är i grund och botten mycket social med stort behov av möten, resor, kultur, handel och restaurangbesök. När det framöver sker en återgång till mer normala förhållanden är det högst troligt att efterfrågan på våra centralt belägna marknadsplatser ökar igen.

## **Stabil kontorsmarknad**

Kontorshyresmarknaden har varit stabil med låga vakanser både i Stockholm CBD och Göteborg CBD. Efterfrågan på moderna flexibla kontorslokaler i bästa läge har varit något avvaktande men flera nyuthyrningar har tecknats på goda hyresnivåer i vårt bestånd. Hufvudstadens omförhandlingar avseende kontor resulterade sammantaget i hyresökningar om cirka 20 procent.

Kontorshyresgäster efterfrågar i allt större utsträckning hyresavtal med hög flexibilitet. Hufvudstaden erbjuder sedan flera år nyckelfärdiga kontor inom konceptet REDO. I februari 2021 lanserades dessutom vår egen coworkinganläggning Cecil där hyresgästerna erhåller stor flexibilitet i både användning, avtalslängd och servicenivå. Kontorskoncepten REDO och Cecil Coworking kompletterar våra traditionella och attraktiva kontor väl, både under och efter pandemin.



### Stark men diversifierad fastighetsmarknad

Låga räntor, brist på attraktiva alternativplaceringar och god tillgång på kapital under större delen av året har medfört att den svenska fastighetsmarknaden i huvudsak utvecklats starkt. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 200 mdkr och därmed tillhör 2020 ett av de främsta transaktionsåren genom tiderna. Framförallt var det stor efterfrågan på logistik-, samhälls- och bostadsfastigheter med sjunkande yilder och stigande värden som följd. Även kontorsfastigheter i bästa lägen var eftertraktade. Fastigheter med större andel handel i mindre attraktiva lägen eller i citylägen som drabbats hårt under pandemin hade något stigande direktavkastningskrav och sjunkande fastighetsvärden.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 45,6 mdkr (47,7), en minskning med cirka 4 procent. Värde-minskningen beror på effekten av sjunkande marknadshyror för butiker samt något stigande direktavkastningskrav främst för fastigheter med betydande andel butiker och restauranger, till exempel NK-fastigheterna och gallerian Femman i Nordstan. Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 173 kr per aktie (185) och aktiekursen var 136,20 kr per aktie.

### Intensivt investeringsår

Hufvudstaden återköpte i september egna aktier för 500 mnkr till ett snittpris om 126 kr per aktie. Återköpet skedde således till ett pris långt under substansvärdet, vilket betyder att substansvärdet per utestående aktie ökade. Styrelsen anser detta gynnsamt för aktieägarna och föreslår kommande årsstämma ett förnyat mandat för återköp. Investeringar i projekt uppgick till närmare 1 mdkr. Tillsammans med återköpet var 2020 ett av de aktivaste investeringsåren på många år.

Under året avslutades ett omfattande utvecklingsprojekt i NK-fastigheten i Stockholm där stora delar av varuhuset har förädlats, flera exklusiva varumärken etablerats och servicenivån till kunderna höjts. Efter sommaren lanserades NK e-handel för att ytterligare stärka kunderbudandet och bredda NK:s målgrupp.

Mot slutet av året färdigställdes om- och påbyggnadsprojektet Skären 9 vid Normalmstorg och advokatfirman Vinge återflyttade till nya attraktiva kontor. Investeringen är ett typiskt Hufvudstadenprojekt som genomförts i nära samarbete med hyresgästen och genererar betydande kassaflöden under lång tid framöver. I den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan pågår grundläggning inför återuppbyggnaden. Fastigheten beräknas vara inflyttningsklar 2023.

Både aktieåterköpet och våra projekt bedöms tillföra ökat aktieägarvärde över tid och det är glädjande att framdriften av de pågående projekten har kunnat fortgå enligt plan trots försvårande omständigheter i omvärlden.

### Hållbart företagande

Hållbarhet och lönsamhet går hand i hand och Hufvudstaden arbetar sedan länge aktivt för att leva upp till högt ställda mål avseende ekonomisk-, social- och miljömässig hållbarhet.

Ett viktigt hållbarhetsmål är att minska vår klimatpåverkan över tid, vilken sedan 2010 minskat med cirka 90 procent. Energibesparande åtgärder i samband med projektet i fastigheten Skären 9 medför att energianvändningen kommer

minska väsentligt trots utökade ytor. Kåkenhusen och NK Göteborg miljöcertifierades under året och cirka 60 procent av Hufvudstadens bestånd är nu miljöcertifierat.

I årets Nöjd Kundundersökning för kontor placerade sig Hufvudstaden för tredje gången i rad främst i kategorin storbolag. Det är extra glädjande i år och ett kvitto på att vi håller en hög servicenivå gentemot våra kunder oavsett konjunkurläge.

I den internationella hållbarhetsundersökningen GRESB har vi i kategorin kontor och handel placerat oss på första plats bland fastighetsbolagen i Europa, vilket bekräftar att vi arbetar rätt utifrån ett brett hållbarhetsperspektiv.

### Lägre resultat

Kontorsverksamheten har utvecklats positivt men butiker och restauranger har påverkats negativt till följd av effekter från coronapandemin som har drabbat storstädernas citylägen särskilt hårt. Bruttoresultatet blev 1 240 mnkr (1 405), en minskning med 12 procent. Det förklaras till största del av lägre hyresintäkter för butiker och restauranger.

Årets resultat efter skatt var -1 462 mnkr (3 146). Minskningen förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.

### 2021 och framtiden

Vårt främsta fokus under 2021 är att tillsammans med våra hyresgäster överbrygga effekterna av den pågående pandemin.

Satsningen på projekt fortsätter för att i ett längre perspektiv tillföra bolaget kassaflöde och resultat.

I början av 2021 förvärvades NK-verksamheten inom Departments & Stores Europe. Verksamheten kommer bedrivas i dotterbolaget NK Retail. Förvärvet skapar möjligheter att snabba på utvecklingen av den digitala och fysiska affären inom NK med målsättningen att öka NK:s attraktionskraft och lönsamhet.

Vår finansiella ställning är stark och vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som uppstår över tiden. Mot bakgrund av genomfört aktieåterköp, kommande investeringar och det lägre resultatet 2020 föreslås en sänkning av utdelningen, jämfört med föregående år, till 2,50 kr per aktie.

Hufvudstaden har under sin långa historia hanterat flera kriser i omvärlden och alltid kommit stärkt ur dessa. Våra marknadsplatser i absolut bästa lägen i två expansiva regioner är mycket attraktiva. Vi kommer fortsätta på den inslagna vägen enligt vår beprövade affärsmodell och ständigt flytta fram positionerna.

Slutligen vill jag tacka Hufvudstadens alla mycket engagerade och professionella medarbetare som under året gjort sitt yttersta för att på bästa sätt ta bolaget och dess kunder genom ett utmanande år.

Stockholm i februari 2021



Ivo Stopner  
Verkställande direktör

# Coronapandemin har påverkat hela världen

Coronapandemin har kraftigt påverkat såväl människor och samhälle, som näringsliv i hela världen.

Året inleddes med en stabil utveckling av den globala ekonomin. Det samma gällde svensk ekonomi där en viss konjunkturavmattning förväntades men med fortsatt ekonomisk tillväxt om cirka 1 procent.

Med accelererande smittspridning av coronaviruset runt om i världen utvecklades sjukdomen till en pandemi i slutet av det första kvartalet. För att minska smittspridningen och avlasta sjukvården införde myndigheter och regeringar olika grader av allmänna råd, rekommendationer och restriktioner men även i flera andra länder totala nedstängningar av samhället. Påverkan blev mycket stor för flera branscher, främst nöjesliv, kultur, turism, delar av detaljhandeln samt restauranger. Människor uppmanades att arbeta hemifrån, vilket resulterade i ett snabbt förändrat arbetssätt med utökad digital kommunikation.

Under senvåren och sommaren avtog smittspridningen i Asien, Europa och USA med efterföljande optimism om en stark ekonomisk återhämtning. Det förändrades dock då en andra våg slog till under hösten. Belastningen på sjukvården ökade, dödstaten steg och den ekonomiska aktiviteten bromsade in.

Myndigheterna uppmanade till ytterligare social distansering med fortsatt rekommendation att arbeta hemifrån. Julhandeln påverkades kraftigt av restriktioner och direktiv. Turismen har varit starkt begränsad och i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg har den i princip upphört. Nöjes- och kulturutbudet har till stora delar varit helt nedstängt i samhället. En ljuspunkt var att vaccineringen mot covid-19 påbörjades i slutet av 2020, med ökad takt under första halvåret 2021.

Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser i Sveriges två största städer har påverkats negativt av effekterna från pandemin. Detta då citylägen inte har lika många boende i närområdet och flöden av folk som arbetar i city minskat avsevärt. Störst effekt uppmättes under kvartal 2 och kvartal 4. I samband med den avtagande smittspridningen under kvartal 3 märktes en stabilisering och viss återhämtning av både kundflöden och butikernas försäljningssiffror.

Betalningsförmågan under kvartal 2–4 har varit försvagad för många av våra hyresgäster inom butik och restaurang. För 2020 uppgick tillfälliga hyresrabatter i samband med covid-19 till cirka 163 mnkr. Efter ersättning om cirka 40 mnkr från staten enligt lokalhyresstödpaketet under kvartal 2 var nettokostnaden cirka 123 mnkr. Därtill påverkades nettoomsättningen av ökade kostnader för hyres- och kundförluster. Effekterna av pandemin resulterade även i negativa realiserade värdeförändringar, främst för fastigheter med betydande andel butiker och restauranger.

Hufvudstaden har långa relationer med sina hyresgäster, vilket är en viktig del i vår affärsmodell. Vi stödjer hyresgästerna i deras lokalfrågor, såväl i tider av framgång som i motgång. Dialoger fortgår även under inledningen av 2021 för att på bästa affärsmässiga sätt överbygga den här utmanande perioden. Resultatet från vår löpande verksamhet bedöms därför bli påverkat även under kommande kvartal.

Hufvudstaden har följt myndigheternas rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Verksamheten har anpassats, både vad gäller butiker, restauranger och kontorslokaler. Majoriteten av Hufvudstadens medarbetare har arbetat hemifrån under pandemin. Arbetssätt har förändrats och ökad digitalisering har implementerats. Arbetet med utvecklingsprojekt har fortskridit där pågående och beslutade projekt genomförts enligt plan. Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt stark med goda förutsättningar att fortsätta utveckla våra fastigheter och marknadsplatser.

Pandemin har sannolikt påskyndat samhällsförändringar men vår tro är dock att människor även i framtiden kommer vilja mötas, både i arbets- och privatliv. Det personliga mötet skapar möjligheter till utbyte av idéer, innovation och affärer samt kultur och upplevelser. Kontor, butiker och restauranger är en förutsättning för detta. Centralt belägna fastigheter i Sveriges två största städer bedöms därför fortsatt vara attraktiva och vi är övertygade om att vår affärsmodell, när det sker en återgång till mer normala förhållanden, skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.

Butiker och restauranger i Stockholm city har påverkats negativt av coronapandemin. Vi är övertygade om att intresset för våra centralt belägna marknadsplatser kommer öka igen då det sker en återgång till mer normala förhållanden.



# 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 affärslokaler.

## 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.

## STRATEGIER FÖR ATT UPPNÅ MÅLEN

Kundfokus	Kvalitet	Kompetensutveckling	Affärsutveckling	Hållbarhet
Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.	Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.	Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunskande och värderingar.	Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.	Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

## FINANSIELLA MÅL

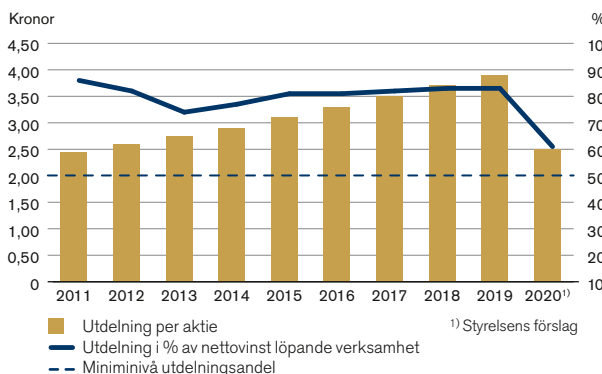
### UTDELNING OCH UTDELNINGSANDEL

#### 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 utdelning på 2,50 kr per aktie motsvarande totalt 505,8 mnkr. Utdelningen motsvarar 61 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Sänkningen sker mot bakgrund av genomfört aktieåterköp, kommande investeringar och 2020 års lägre resultat.



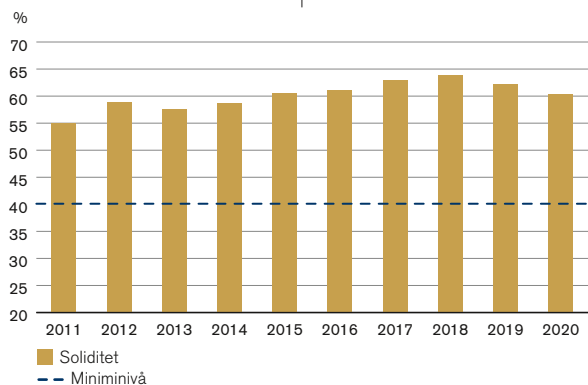
### SOLIDITET

#### MÅL

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

#### UTFALL

Soliditeten uppgick vid utgången av 2020 till 60 procent.

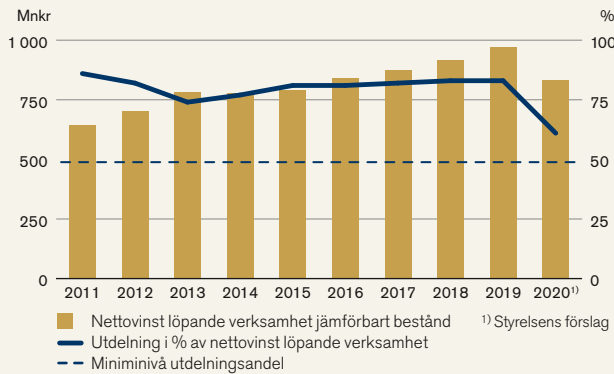


VERKSAMHETS- OCH HÅLLBARHETSMÅL

NETTOVINST OCH UTDELNINGSANDEL

**MÅL**  
Hufvudstaden ska successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

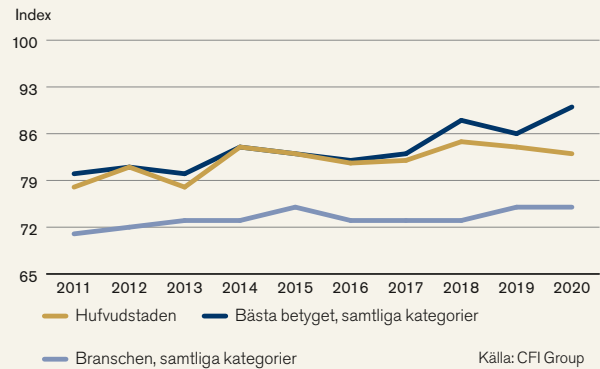
**UTFALL**  
Nettovinsten från den löpande verksamheten minskade med 14 procent under året med anledning av effekterna från coronapandemin.



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 2020 har flera stora utvecklingsprojekt pågått och lokalanpassningar om cirka 25 000 kvm lokalyta genomförts. I NKI-undersökningen ställs frågor om hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter.

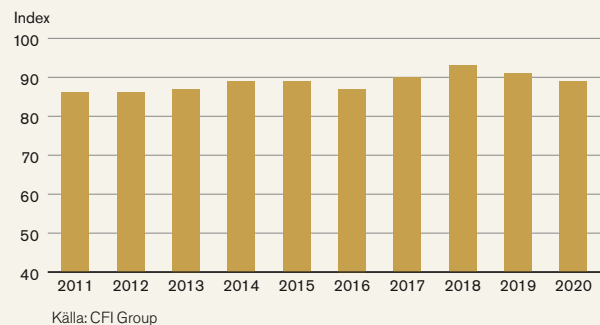
PROFESSIONELLA MEDARBETARE

**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.

Frågeområde	Hufvudstaden	Branschsnitt	Max
Läge	90	80	100
Fastigheten	84	73	100
Lokalen	80	76	100
Miljöhänsyn	78	70	100

Källa: CFI Group



VERKSAMHETS- OCH HÅLLBARHETSMÅL

ENERGIANVÄNDNING

KLIMATPÅVERKAN

MÅL

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

UTFALL

2020 minskade energianvändningen med 14 procent jämfört med föregående år. I förhållande till 2010 har energianvändningen totalt minskat med 34 procent.

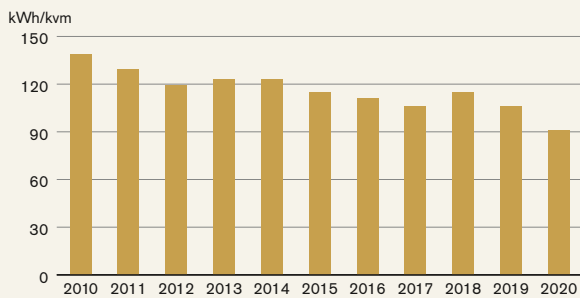
MÅL

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

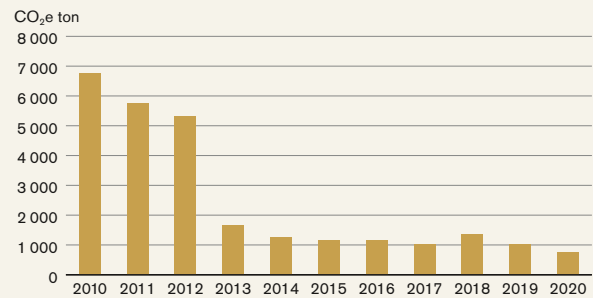
UTFALL

De klimatpåverkande utsläppen från drift av fastigheterna minskade under 2020 med 39 procent jämfört med föregående år. Totalt har de klimatpåverkande utsläppen minskat med 91 procent sedan 2010.

Normalårskorrigerad energianvändning per kvm med avdrag för verksamhetsel



Klimatpåverkande utsläpp från energianvändning

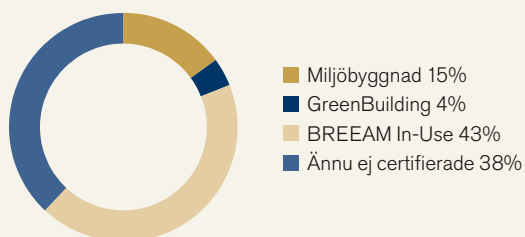


VERKSAMHETS- OCH HÅLLBARHETSMÅL

MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

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

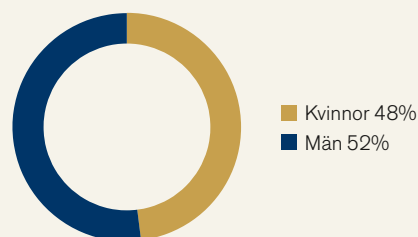
**UTFALL**  
Under året certifierades Kåkenhusen 40 i Stockholm och NK Göteborg enligt BREEAM In Use.



JÄMSTÄLLDHET

**MÅL**  
Hufvudstaden ska eftersträva jämställdhet i verksamheten.

**UTFALL**  
Totalt i bolaget är könsfördelningen jämn. I chefsgruppen är fördelningen 33 procent kvinnor och 67 procent män.



HÅLLBARHETSMÅL FRÅN OCH MED 2021

- Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16 procent mellan 2019–2025.
- Klimatpåverkande utsläpp från byggverksamheten ska halveras under perioden 2019–2030.
- Driften av fastigheter ska vara klimatneutral senast 2025.
- Främja hållbara leverantörskedjor.
- Nolltolerans mot allvarliga arbetsplatsolyckor.
- Fastigheterna ska framtidssäkras för klimatförändringar.
- Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.
- År 2025 ska all ny finansiering vara grön.

←  
Inspirerande, flexibla och hållbara kontorsmiljöer är viktiga anledningar till varför våra kunder väljer oss.

# Utmanande år men fortsatt stark fastighetsmarknad

## Ekonomisk omvärld

Många år av ekonomisk tillväxt fick ett slut i samband med att covid-19 utvecklades till en pandemi under årets första kvartal. Flera länder runt om i världen genomförde drastiska åtgärder med olika grader av samhällsnedstängningar för att minska smittspridningen och avlasta sjukvården. Som följd av det avtog den ekonomiska aktiviteten runt om i världen och i flera länder uppmättes BNP-minskningen till tvåsiffriga tal under det andra kvartalet. Under senvåren och sommaren avtog smittspridningen i Asien, Europa och USA vilket följdes av en optimism om en stark ekonomisk återhämtning. Den positiva utvecklingen kom dock av sig då smittspridningen återigen accelererade under hösten, vilket följdes av nya restriktioner och nedstängningar. Flera länder har avsatt stora belopp för att få fram vaccin mot covid-19 och på rekordtid har vaccinering mot sjukdomen påbörjats.

Andra händelser som påverkat den ekonomiska utvecklingen under året har varit osäkerheten inför och efter det amerikanska presidentvalet, slutförhandlingen kring Brexit samt ansträngda handelsrelationer mellan i första hand USA och Kina. Sammanfattningsvis minskade inflationen och den globala ekonomiska aktiviteten bedömdes sjunka med cirka 4 procent under 2020. Flera stimulans- och stödpaket lanserades och världens styrrentor var fortsatt mycket låga. Aktiemarknaderna runt om i världen dök i samband med första vågen av pandemin men steg därefter för att i flera fall avsluta året på plus.

I Sverige minskade BNP med cirka 3 procent och arbetslösheten steg till cirka 8,5–9,0 procent. BNP-minskningen var något lägre än för flera andra länder vilket kan förklaras av Sveriges corona-strategi med allmänna råd och restriktioner istället för nedstängningar. Somliga branscher har gynnats av eller klarat krisen väl. Andra har sett en kraftigt negativ påverkan, främst nöjesliv, kultur, internationell och storstadsturism, delar av detaljhandeln samt restauranger. Inflationen var cirka 0,5 procent och reporäntan var 0 procent under största delen av året.

## Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstaden äger och förvaltar 24 fastigheter i centrala Stockholm och 5 fastigheter i centrala Göteborg. I Storstockholm uppgår befolkningen till cirka 2,4 miljoner invånare och i Storgöteborg till cirka 1,0 miljon. Befolkningstillväxten har under de senaste 10 åren varit hög i båda regionerna, i Stockholm cirka 17 procent och i Göteborg cirka 13 procent. Den ekonomiska tillväxten har varit stark i båda regionerna under 2000-talet fram till 2019. I Storstockholm har BRP enligt SCB ökat med i snitt 3,1 procent per år och i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg, i snitt med 2,4 procent per år. Motsvarande siffra för hela Sverige är 2,2 procent.

Turismen har ökat i både Stockholm och Göteborg under flera års tid. Coronapandemin har dock kraftigt påverkat besöksantalet i båda regionerna. Preliminära siffror från SCB visar att antalet gästnätter i både Storstockholm och Storgöteborg minskade med cirka 50 procent under året, vilket är betydligt mer än för hela riket.

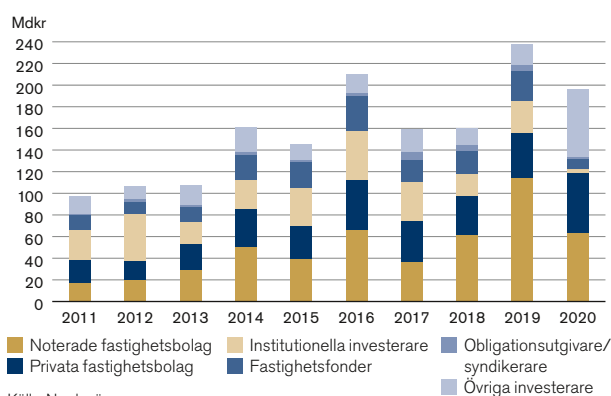
Stora infrastrukturprojekt pågår i både Stockholm och Göteborg. Större projekt i Stockholm är Förbifart Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanesystemet. I Göteborg är den största satsningen Västsvenska paketet som bland annat omfattar den nyligen färdigställda Marieholmstunneln samt en ny Hisingsbro och Västlänken.

Det centrala affärsdistriktet (CBD) i Stockholm innefattar ett område runt Centralstationen, Hötorget, Stureplan, Östermalms-torg, Normalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg. Totalt finns det här cirka 2 miljoner kvm kontor. I Göteborg CBD uppgår kontorsytan till cirka 1 miljon kvm.

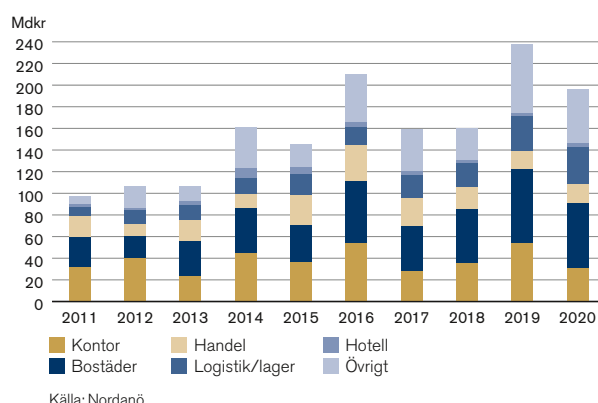
## Investerarmarknaden

Fastighetsmarknaden var, trots coronapandemin, sammantaget fortsatt stark under 2020. I samband med den första vågen av coronasmitta under våren försvårades finansieringsmöjligheterna från så väl bank- som kapitalmarknaden. Situationen

TRANSAKTIONSVOLYM PER INVESTERARKATEGORI



TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP





varade dock endast under någon månad. Med en stark avslutning under hösten blev årets transaktionsvolym cirka 200 mdkr, vilket är en av de högsta noteringarna någonsin. Internationella investerare stod för cirka 25 procent av omsättningen. De fastighetstyper som främst omsattes var bostäder, kontor, logistik/lager och samhällsfastigheter.

I centrala Stockholm och centrala Göteborg var antalet fastigheter som var ute till försäljning begränsat, varav transaktionsvolymen i dessa områden var låg under året. Direktavkastningskraven för kontor var stabila eller något sjunkande medan de för butiker var något stigande. För kommersiella fastigheter inrymmande kontor och butiker i Stockholm CBD uppgick direktavkastningskraven i slutet av 2020 till mellan 3,25 och 3,80 procent och i Göteborg CBD till mellan 3,85 och 4,45 procent.

## Hyresmarknaden

### Kontor

På Hufvudstadens båda delmarknader har kontorshyresmarknaden varit stabil under året. Efterfrågan har varit något avvaktande till följd av osäkerheten i samband med coronapandemin. Männskor har till stor del arbetat hemifrån enligt rekommendationer och direktiv från myndigheter. Det har medfört en snabbare förändring av arbetssätt med utökad digital kommunikation, en utveckling som tidigare bedömdes ta flera år. Samtidigt har den fysiska arbetsplatsens betydelse belysts. Dagliga och spontana möten med kollegor, etablering av nya kontakter och byggandet av företagskultur är exempel på saker som har visat sig svårare att genomföra vid distansarbete.

Framöver är bedömningen att arbetsmarknaden kommer vara mer flexibel kring hemarbete men behovet av effektiva och moderna kontor kommer finnas kvar, om än i viss förändrad utformning. Det kommer även troligtvis resultera i en ökad efterfrågan på kortare och flexibla hyresavtal, vilket coworkinganläggningar och andra nyckelfärdiga hyreskoncept kan tillgodose.

I Stockholm CBD steg vakansgraden något från förra årets mycket låga nivå och var mellan 4–5 procent vid utgången av 2020. Marknadshyrorna var i stort stabila inom intervallet 6 300–8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

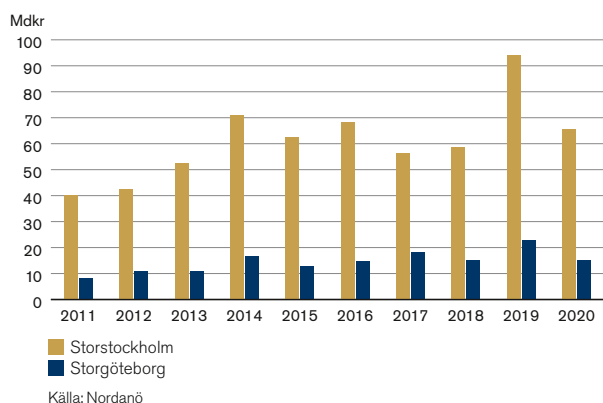
Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsporsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Även i Göteborg CBD var hyresmarknaden för kontor något avvaktande och uthyrningsprocesserna tog i vissa fall lite längre tid. Efterfrågan var störst på moderna kontor i bästa läge och vakansen var inom intervallet 4–5 procent vid årets slut. Marknadshyrorna uppgick till mellan 2 900–3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

### Butiker

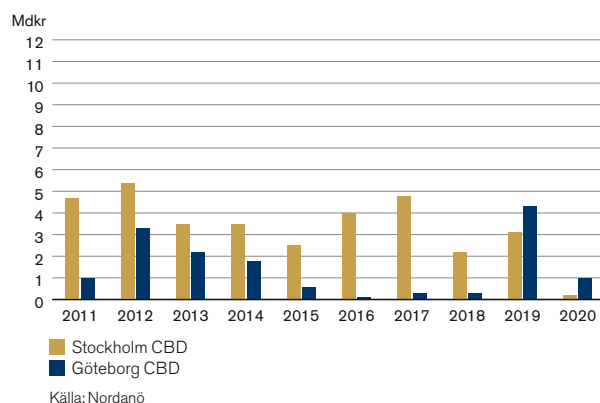
Detaljhandeln har under flera år varit i förändring. Förändrade konsumentbeteenden med allt större grad av köp via e-handel har medfört lönsamhetsproblem och behov av omställning för fysiska butiker i de flesta branscherna inom sällanköpsvaruhandeln. De delar av sällanköpsvaruhandeln som har haft en positiv försäljningsutveckling i butiker under de senaste åren finns främst inom lågpris- samt premium- och lyxsegmenten. För att möta de förändrade konsumentbeteendena behöver fysiska marknadsplatser kontinuerligt utvecklas och fastighetsförvaltningen kräver ökad närvaro och nya kunskaper.

Pandemin har påskyndat omställningen till digital handel. Nya konsumentgrupper har snabbt ställt om till att köpa via e-handel medan andra grupper förstärkt sina trender. Pandemin har även haft en tudelad effekt på segmenten inom detaljhandeln. Dagligvaror, bygghandel, heminredning och elektronik har upplevt ökad försäljning. Detsamma gäller vissa externa handelsområden och närförortscentrum. Kläder och skor i citylägen är de branscher där försäljningstappet varit störst. Social distansering med hemarbete och inställda eller framflyttade evenemang har resulterat

TRANSAKTIONSVOLYM I STORSTOCKHOLM OCH STORGÖTEBORG



TRANSAKTIONSVOLYM I STOCKHOLM CBD OCH GÖTEBORG CBD



i en minskad konsumtion inom dessa segment. Under 2020 ökade detaljhandelsindex DHI med 3,7 procent jämfört med 2019. Sällanköpsvaruhandeln steg med 3,2 procent medan kläder minskade med cirka 20 procent.

I samband med att smittspridningen sjönk under sommaren och tidig höst märktes en återhämtning i besök och försäljning i fysiska butiker och marknadsplatser i centrala Stockholm och centrala Göteborg. Det är en signal om att fastigheter som erbjuder konsumenter attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köppplevelser har goda förutsättningar att även framöver möta förändrade kundbeteenden.

Hyresmarknaden för butiker var svårbedömd under 2020 men marknadshyrorna bedöms, i alla fall temporärt, ha påverkats negativt. Bedömningen är att marknadshyrorna i bästa kommersiella läge i Stockholm var i intervallet 13 000–25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I centrala Göteborg bedöms bästa läge för butiker vara Östra Nordstan, Fredstan samt Kungsgatan mellan Östra- och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen var marknadshyrorna för primär försäljningsyta mellan 5 000–14 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE I STOCKHOLM CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	366 000
AMF Pension	294 000
Hufvudstaden	265 000
Skandia Fastigheter	119 000
Pembroke Real Estate	112 000
SEB Trygg Liv	103 000

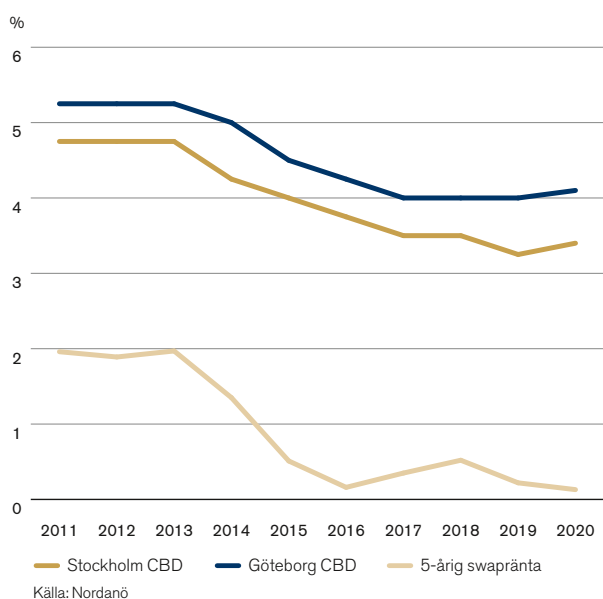
Källa: Nordanö

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE I GÖTEBORG CBD

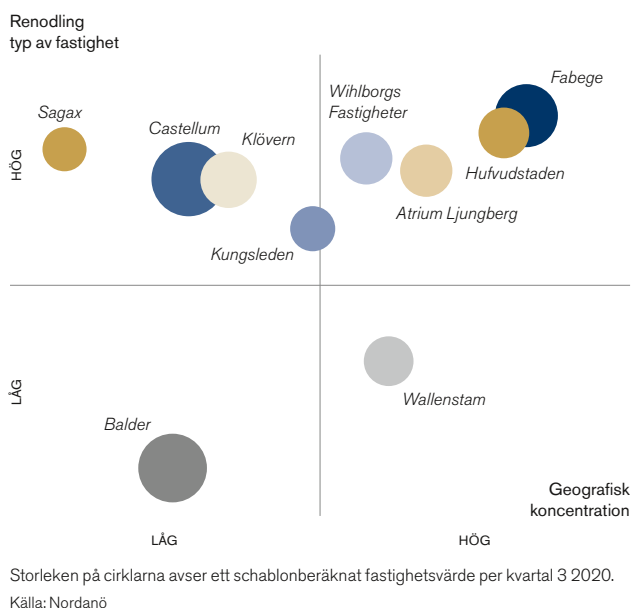
	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	266 000
Wallenstam	219 000
Balder	158 000
Hufvudstaden	105 000
Bygg-Göta Göteborg	91 000
Platzer	77 000

Källa: Nordanö

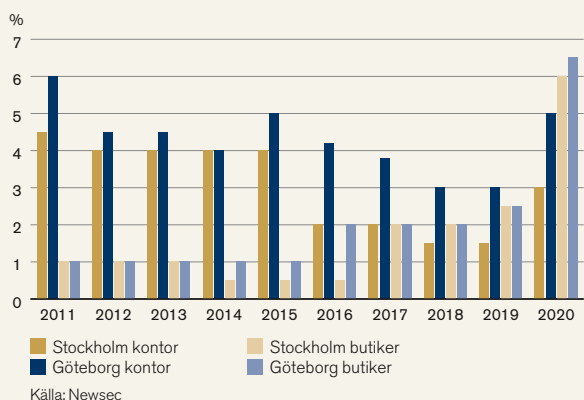
DIREKTAVKASTNINGSKRAV STOCKHOLM CBD OCH GÖTEBORG CBD



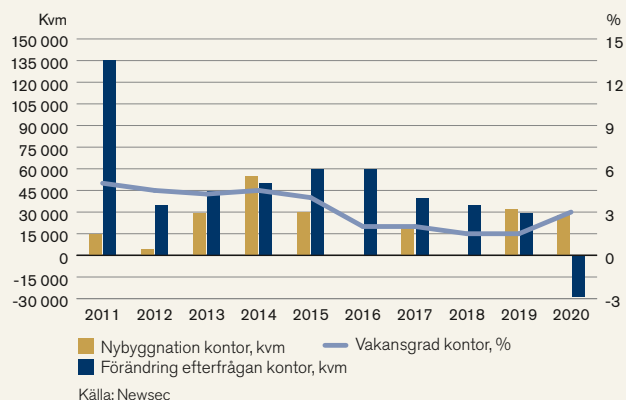
POSITIONERING BLAND STÖRRE FASTIGHETSBOLAG



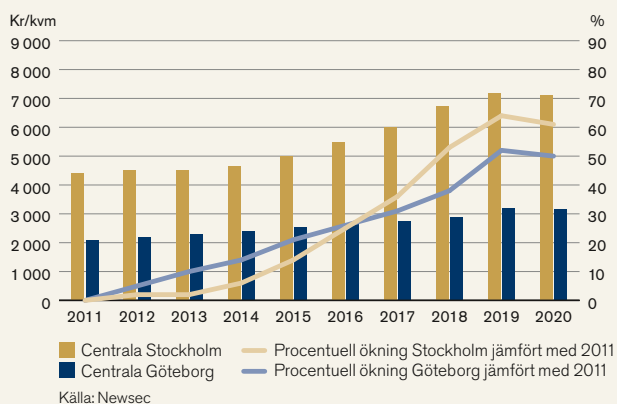
VAKANSGRAD KONTOR OCH BUTIKER  
LOKALER I BÄSTA LÄGE



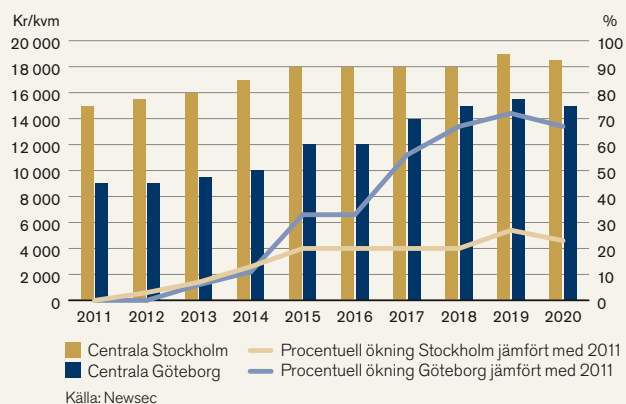
NYBYGGNATION, EFTERFRÅGAN OCH VAKANSGRAD  
FÖR KONTOR I CENTRALA LÄGEN I STOCKHOLM



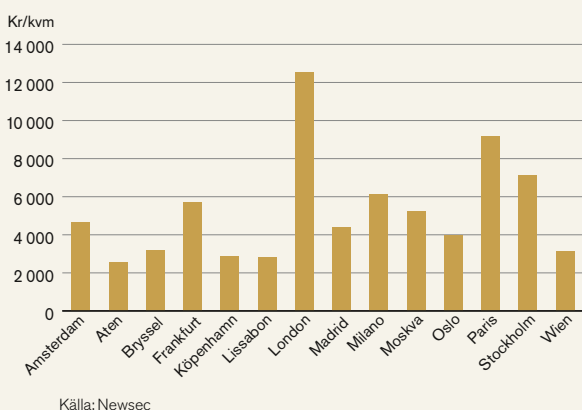
MARKNADSHYRESUTVECKLING KONTOR  
I BÄSTA LÄGE, NOMINELLT  
(exklusive fastighetsskattetillegg)



MARKNADSHYRESUTVECKLING BUTIKER  
I BÄSTA LÄGE, NOMINELLT  
(exklusive fastighetsskattetillegg)



KONTORSHYROR I EUROPEISKA STORSTÄDER,  
DECEMBER 2020, LOKALER I BÄSTA LÄGE



MARKNADSHYROR DECEMBER 2020  
(exklusive fastighetsskattetillegg)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Bibliotekstan/NK	7 300–8 700	13 000–25 000
Övriga CBD	6 300–8 700	3 000–13 000
Östermalm	3 400–7 500	2 500–10 000
Gamla Stan	3 200–4 800	2 000–5 000
Södermalm	2 900–4 800	2 000–6 000
Kungsholmen	3 500–6 000	2 000–7 000
Liljeholmen	2 200–3 200	2 000–6 000
Globen	2 200–3 200	2 000–5 000
Arenastaden	2 500–3 500	2 500–11 000
Kista	2 000–2 800	2 000–7 000
Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Inom Vallgraven	2 900–3 800	5 000–14 000



---

”

*Kontorsverksamheten har utvecklats positivt men butiker och restauranger har påverkats negativt till följd av effekter från coronapandemin som har drabbat storstädernas citylägen särskilt hårt.*

---

←

Fastigheten Rännilen 19 vid Normalmstorg i Stockholm byggdes ursprungligen som huvudkontor för Hufvudstaden.

---

→





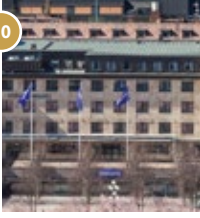


















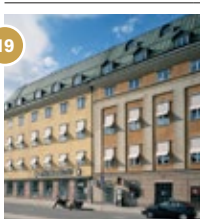
Fredstan är en knutpunkt i centrala Göteborg. Brunnsparken som sammanbinder Fredstan och Nordstan har under året rustats upp. Till följd av pandemin har flödena av människor kraftigt minskat i området.



GANT

GANT

Nordstan

Fastighet/Byggår/Yta	Fastighet/Byggår/Yta	Fastighet/Byggår/Yta
<p>1</p>  <p>Grönlandet Södra 11 Byggår: 1911 Yta: 9 133 kvm</p>	<p>9</p>  <p>Hästen 19 (NK) Byggår: 1915 Yta: 39 410 kvm</p>	<p>15</p>  <p>Pumpstocken 10 Byggår: 1865 Yta: 12 467 kvm</p>
<p>2</p>  <p>Svärdfisken 2 Byggår: 1851 Yta: 7 465 kvm</p>	<p>10</p>  <p>Kungliga Trädgården 5 Byggår: 1984 Yta: 2 764 kvm</p>	<p>16</p>  <p>Rännilen 8 Byggår: 1900 Yta: 2 775 kvm</p>
<p>3</p>  <p>Orgelpipan 7 Byggår: 1964 Yta: 30 463 kvm</p>	<p>11</p>  <p>Vildmannen 7 Byggår: 1897 Yta: 0 kvm</p>	<p>16</p>  <p>Rännilen 11 Byggår: 1902 Yta: 2 916 kvm</p>
<p>4</p>  <p>Hästhuvudet 13 Byggår: 1919 Yta: 7 081 kvm</p>	<p>12</p>  <p>Kvasten 2 Byggår: 1987 Yta: 4 671 kvm</p>	<p>16</p>  <p>Rännilen 18 Byggår: 1888 Yta: 6 935 kvm</p>
<p>5</p>  <p>Oxhuvudet 18 Byggår: 1931 Yta: 29 540 kvm</p>	<p>12</p>  <p>Kvasten 6 Byggår: 1917 Yta: 7 050 kvm</p>	<p>16</p>  <p>Rännilen 19 Byggår: 1902 Yta: 11 284 kvm</p>
<p>6</p>  <p>Järnplåten 28 Byggår: 1958 Yta: 9 202 kvm</p>	<p>12</p>  <p>Kvasten 9 Byggår: 1978 Yta: 3 440 kvm</p>	<p>17</p>  <p>Norrmalm 2:63 Byggår: 1993 Yta: 194 kvm</p>
<p>7</p>  <p>Kåkenhusen 40 Byggår: 1926 Yta: 22 567 kvm</p>	<p>13</p>  <p>Skären 9 Byggår: 1984/2020 Yta: 13 729 kvm</p>	<p>18</p>  <p>Medusa 1 Byggår: 1878 Yta: 2 206 kvm</p>
<p>8</p>  <p>Hästskon 10 Byggår: 1964 Yta: 35 697 kvm</p>	<p>14</p>  <p>Packarhuset 4 Byggår: 1932 Yta: 15 387 kvm</p>	<p>19</p>  <p>Achilles 1 Byggår: 1600-talet Yta: 4 958 kvm</p>

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/Byggår/Yta



Nordstaden 8:24  
(Femman)  
Byggår: 1972/2011  
Yta: 44 737 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

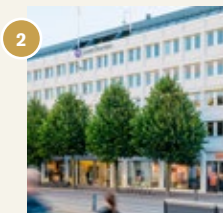


Inom Vallgraven 10:9  
(NK)  
Byggår: 1964  
Yta: 16 722 kvm

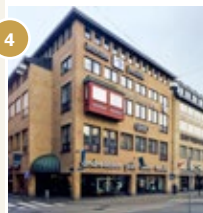
Fastighet/Byggår/Yta



Inom Vallgraven 12:11  
Byggår:  
1875/1929/30  
Yta: 4 757 kvm



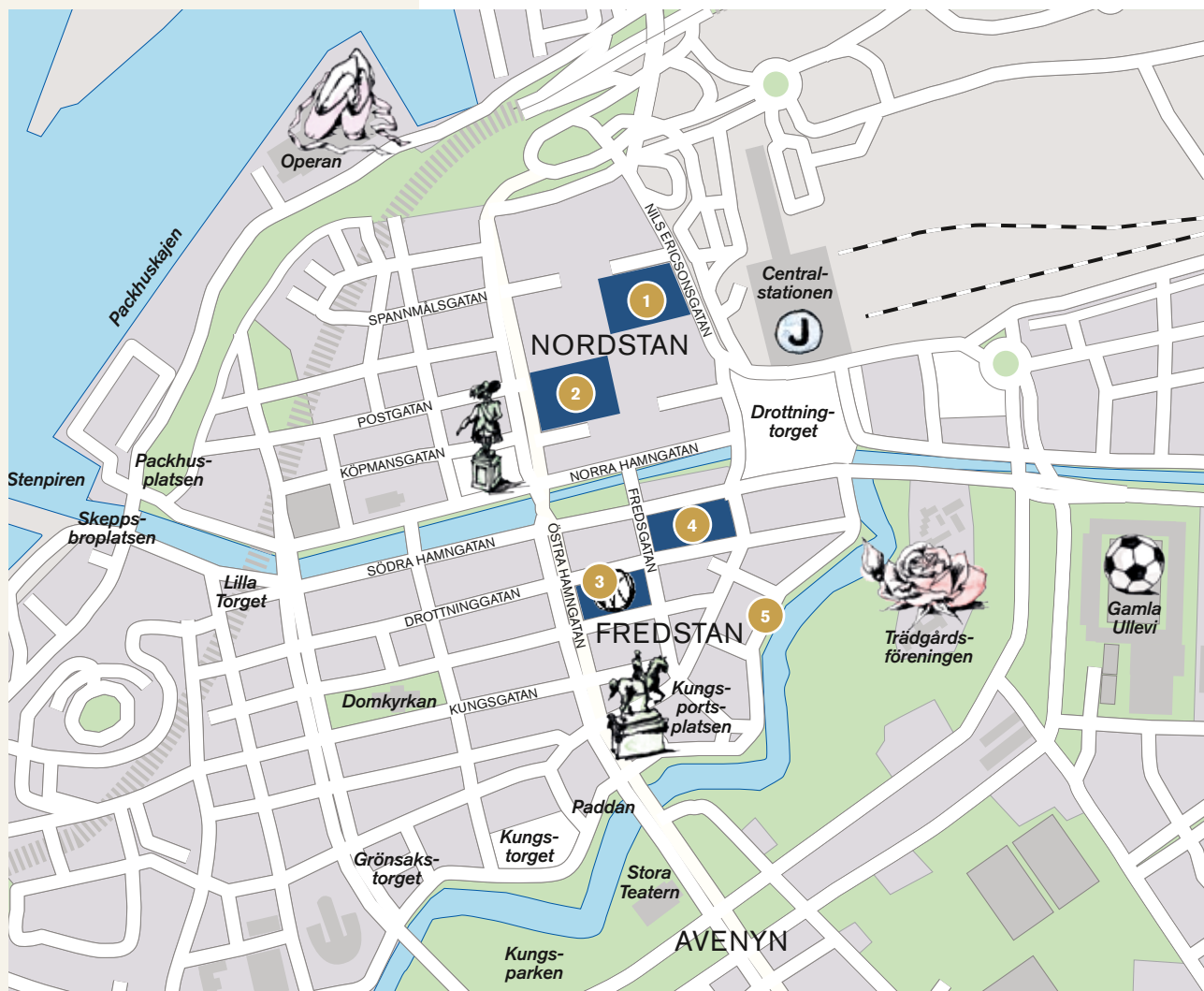
Nordstaden 8:24  
(Fyran)  
Byggår: 1972  
Yta: 21 196 kvm



Inom Vallgraven 12:10  
Byggår: 1975  
Yta: 16 449 kvm



Inom Vallgraven 3:2  
Byggår: 1856  
Yta: 1 564 kvm







---

Moderna kontor anpassade till förändrade arbetsätt med både fysiska och digitala möten efterfrågas allt mer av kontorshyresgäster.

# Stabil kontorsmarknad i Stockholm

Affärsområde Stockholm är uppdelat i områdena Norrmalmstorg, Kungsgatan och Väst, bestående av 22 kontors- och butiksfastigheter. 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

Under 2020 fortsatte utvecklingen av Bibliotekstan som Skandinavien främsta destination för svenskt och internationellt mode inom premium- och lyxsegment. Konsekvenserna av coronapandemin och rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten, med fokus på hemarbete och social distansering, har medfört lägre kundflöden och omsättning för butiker och restauranger. Trots konsekvenserna av pandemin och det faktum att detaljhandeln befinner sig i förändring, ser vi ett fortsatt intresse för området från både svenska och internationella varumärken. Nya starka varumärken som öppnat under året är franska modevarumärket ba&sh och det svenska varumärket La Chemise.

Butiker och restauranger inom affärsområdets andra delområden, på Kungsgatan, Drottninggatan, Klarabergsgatan och Gamla Stan, har påverkats likvärdigt med omsättningstapp och lägre kundflöden till följd av corona. Trots de utmaningar som uppkommit och det något avvaktande läget finns intressenter för nyetableringar. Det nya restaurangkonceptet Bastard Burgers har etablerat sig på Norrlandsgatan, där det serveras streetfood från Norrland.

Ett större projekt som pågått under året är om- och påbyggnaden av Skären 9. Här har cirka 3 100 kvm kontorslokaler tillskapats samtidigt som befintliga kontorsytor totalrenoverats. De två första våningsplanen med kontor har anpassats för Hufvudstadens egna coworkinganläggning Cecil. Här erbjuds

flexibla arbetsplatser i en inspirerande miljö med personlig och förstklassig service. Cecil öppnade i februari 2021. Våningarna ovanför har anpassats efter advokatfirman Vinges högt ställda krav varefter de har flyttat tillbaka före utsatt tid, efter att ha varit evakuerade under ombyggnadsprojektet.

En tydlig utveckling är att allt fler hyresgäster efterfrågar ökad flexibilitet och högre servicegrad när de hyr lokaler. För att möta detta erbjuder Hufvudstaden nyckelfärdiga kontor genom konceptet REDO där allt står klart för en snabb inflyttning. I år har två nya REDO-kontor färdigställts.

Några större kontorshyresgäster som flyttat in är De Lage Landen, Time Danowsky Advokatbyrå och JKN Advokat. Inverto har omflyttat från ett REDO-kontor till en större lokal inom affärsområdet. Flera befintliga hyresgäster har utökat sina ytor, bland annat Influence och Sirocco.

För den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7 har vi fått bygglov att uppföra en ny byggnad bakom den bevarade fasaden av Roslagssandsten. Rivningsarbetet av den totalskadade byggnaden har slutförts och grundläggning för den nya byggnaden har påbörjats.

## Hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden har varit stabil. Vi har omförhandlat med flera befintliga kunder och tecknat avtal med ett antal nya hyresgäster. Efterfrågan på flexibla kontor i attraktiva lägen är fortsatt god, dock har marknaden som helhet varit något



FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2020	31 december 2019
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	206 227	203 530
– varav kontor	133 077	129 615
– varav butik och restaurang	42 254	42 483
Årshyra, mnkr	1 203	1 144
Hyresvakansgrad, %	5,8	5,5
Ytvakansgrad, %	6,8	7,8
Antal uthyrbara garageplatser	619	630

STÖRSTA HYRESGÄSTER

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

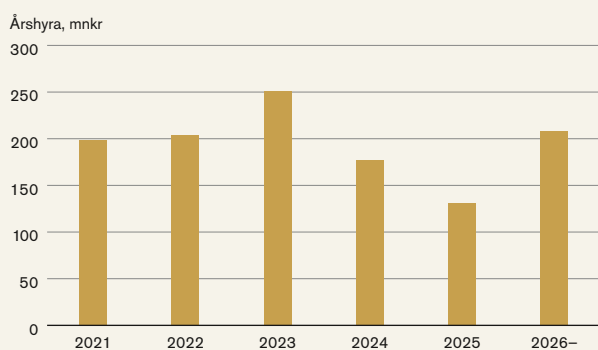
FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

Mnkr	2020	2019
Nettoomsättning	1 052,6	1 056,4
Underhåll	-14,4	-16,8
Drift och administration	-109,0	-109,3
Övriga kostnader	-117,1	-118,8
Summa kostnader	-240,5	-244,9
Bruttoresultat	812,1	811,5

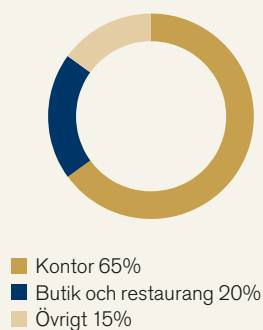
NYUTHYRNING & OMFÖRHANDLING

	2020	2019
Nyuthyrning, kvm	18 500	7 200
Nyuthyrning årshyra, mnkr	111	51
Omförhandlade avtal, kvm	22 200	21 700
Omförhandlad årshyra, mnkr	134	122

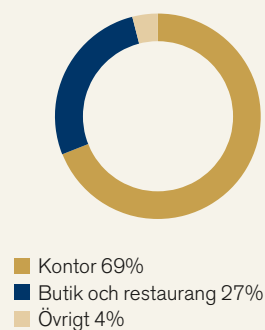
LÖPTIDSANALYS



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



Kontorshyresgäster efterfrågar i allt större utsträckning hyresavtal med hög flexibilitet. För att möta detta erbjuder Hufvudstaden nyckelfärdiga kontor genom konceptet REDO där allt står klart för en snabb inflyttning.

avvaktande vilket är en effekt av pandemin. Hyresvakansgraden för affärsområdet var vid årsskiftet 4,4 procent exklusive pågående utvecklingsprojekt. Marknadshyrorna för kontor var i stort stabila under året. I slutet av året uppgick marknadshyrorna för kontorslokaler i Stockholms mest centrala delar (CBD) till mellan 6 300 och 8 700 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Marknadshyresnivåerna för butiker var svårbedömda men antas, i alla fall temporärt, ha sjunkit jämfört med vid inledningen av 2020. Bedömningen är att marknadshyrorna i bästa kommersiella läge var i intervallet 13 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

### Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm består av företag som har behov av centrala kontorslokaler av hög kvalitet. 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 341 kunder. De tio största kunderna hyr cirka 49 000 kvm (47 000), med en total årshyra på 318 mnkr (292).

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, Filippa K, Gant, Hope, Our Legacy, Rodebjer och Totême kombinerat med större internationella modeföretag som By Marlene Birger, Cartier, Céline, Chanel, Maje, Michael Kors, Prada, Ralph Lauren, Sandro och Zara. De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag såsom Adidas, Alewalds, Cervera, Haglöfs, Naturkompaniet, Stadium, Ströms, Telenor och Telia.

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

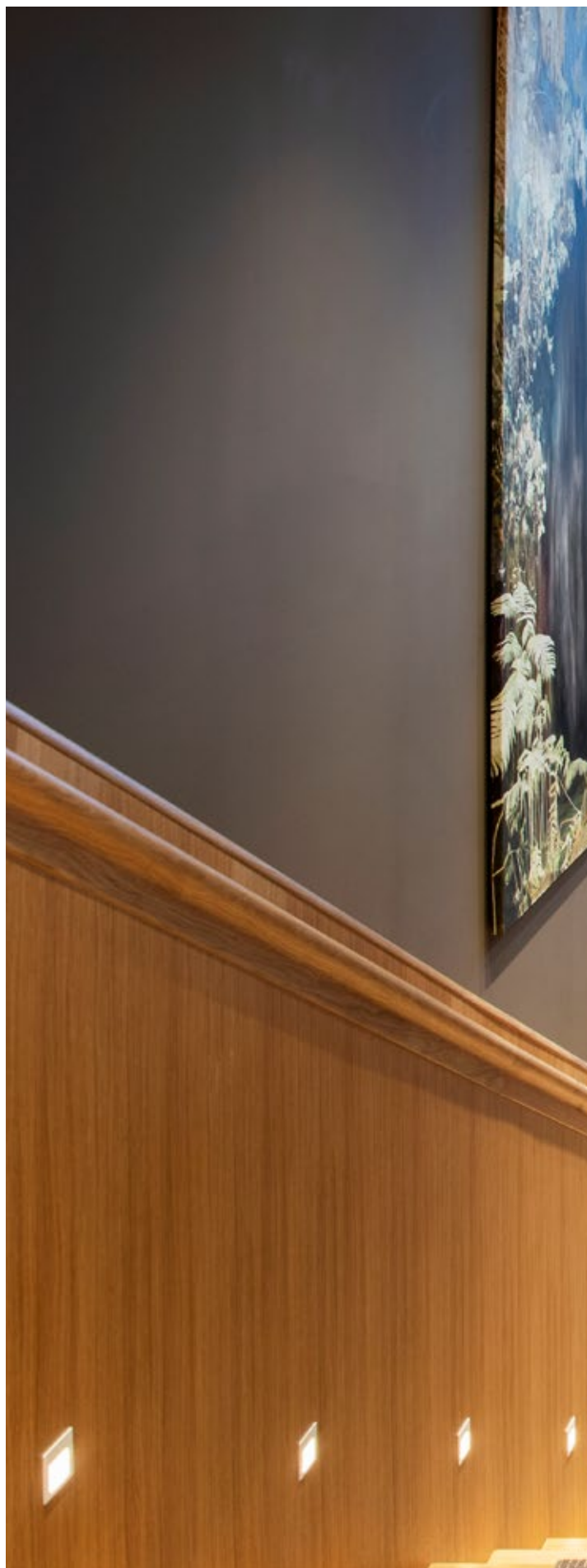
### Varumärken inom affärsområdet

*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.

→  
Kvalitet och hållbara materialval går hand i hand i skapandet av nya kontorsmiljöer.





# Ett utmanande år för NK:s varuhus

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

## Beståndets utveckling

Under året avslutades ett tre år långt utvecklingsprojekt av NK-varuhuset i Stockholm. Projektet innebar en förnyelse av halva varuhusets yta samt en anslutning mellan varuhuset och parkeringshuset Parkaden, som numera går under namnet NK Parkaden. Projektet avslutades med att lyxvarumärkena Hermès och Saint Laurent öppnade nya avdelningar i ljusgården. Arbetet med en ny träningsanläggning på NK Parkadens tak påbörjades under året. Anläggningen ska bland annat innehålla fyra padelbanor och kommer att bli klar under våren 2021.

I NK-varuhuset i Göteborg har ett förnyelseprojekt av damplanet inletts. Gångstråk och avdelningar kommer förändras så att fler avdelningar kan skapas med målet att göra våningsplanet mer innehållsrikt och spännande. Merparten av projektet kommer genomföras under 2021.

## Hyresmarknaden

Året 2020 präglades i stor utsträckning av coronapandemin. Omsättningen i varuhusen sjönk kraftigt efter att Folkhälsomyndigheten i mars gått ut med rekommendationer om hemarbete. De enskilda NK-företagarna fick i och med detta betydande lönsamhetsproblem som ledde till att några gick in i rekonstruk-

tion och ett par försattes i konkurs. För att överbrygga denna svåra situation, och för att undvika ytterligare konkurser, erhöll flertalet hyresgäster hyresrabatter eller anstånd med hyresbetalningar. Under året uppgick hyresrabatter i samband med covid-19 till cirka 74 mnkr efter ersättning från staten om cirka 19 mnkr enligt lokalhyresstödpaketet under kvartal 2. Intresset för nyetableringar i varuhusen har varit svagt under pandemin.

Marknadshyrorna bedöms i NK Stockholm ligga på mellan 13 000 och 25 000 kr per kvm och är exklusive omsättningshyrestillägg och fastighetsskattetillegg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 5 000 och 14 000 kr per kvm.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i Stockholms centrala delar (CBD) var mellan 6 300 och 8 700 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Motsvarande nivåer i Göteborg låg på mellan 2 900 och 3 800 kr per kvm.

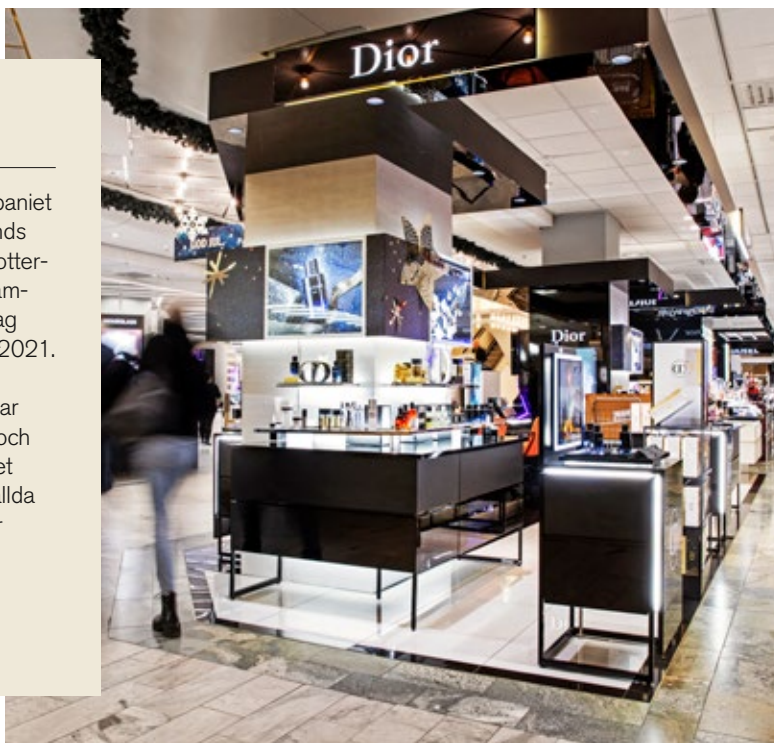
## Kunder

Affärsområdets tio största kunder hyr cirka 29 000 kvm (30 000), vilket representerar en årshyra på 236 mnkr (272). Sammanlagt har affärsområdet 108 kunder. Dessa är främst svenska och internationella butikshyresgäster med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats.

## NK RETAIL

Den 27 januari 2021 träffade AB Nordiska Kompaniet en överenskommelse med RNB Retail and Brands om att förvärva NK-verksamheten inom deras dotterbolag Departments & Stores Europe AB. Verksamheten förvärvades av ett till NK helägt dotterbolag NK Retail AB. Tillträde ägde rum den 3 februari 2021.

NK Retail driver sammanlagt cirka 40 avdelningar inom mode, kosmetik och juvel i NK Stockholm och NK Göteborg, vilket utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar i varuhusen. Alla anställda inom verksamheten, cirka 400 medarbetare, har erbjudits anställning i NK Retail.



## AFFÄRSOMRÅDE NK

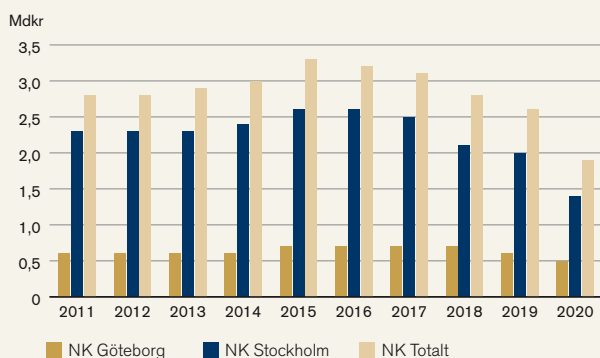
### FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2020	31 december 2019
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	91 829	92 000
– varav kontor	16 200	16 200
– varav butik och restaurang	37 787	37 865
Årshyra, mnkr	472	521
Hyresvakansgrad, %	10,5	4,7
Ytvakansgrad, %	9,0	4,9
Antal uthyrbara garageplatser	660	800

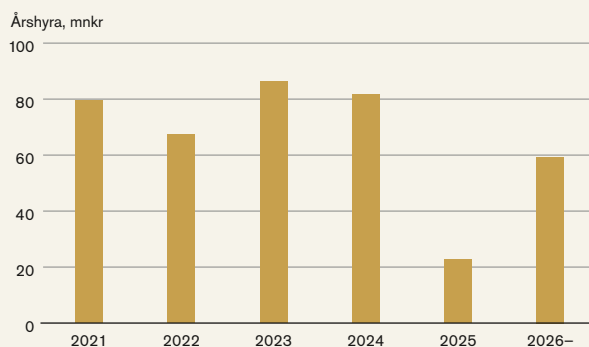
### FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

Mnkr	2020	2019
Nettoomsättning	376,0	487,9
Underhåll	-6,7	-6,3
Drift och administration	-130,7	-116,6
Övriga kostnader	-51,2	-51,6
Summa kostnader	-188,6	-174,5
Bruttoresultat	187,4	313,4

### FÖRSÄLJNING NK-VARUHUSEN



### LÖPTIDSANALYS



### STÖRSTA HYRESCÄSTER

Kontor	Kvm
Starbreeze	2 800
AG Advokat	2 500
Forsman & Bodenfors	1 600
UBS	800
Arctic	800

Butik & Restaurang	Kvm
Departments & Stores Europe	12 300
North Retail Sport	1 600
Rizzo	1 600
Cervera	1 600
Harjak & Månsson	1 300

### NK-VARUHUSEN

Stockholm	2020	2019
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 370	25 448
Uthyrbar lageryta, kvm	6 148	6 248
<b>Totalt</b>	<b>31 518</b>	<b>31 696</b>
Antal avdelningar	103	109
Antal restauranger	11	11
Försäljning inkl moms, mnkr	1 432	1 992

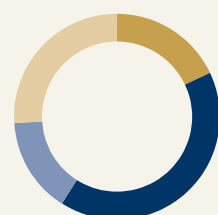
  

Göteborg	2020	2019
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 646	10 542
Uthyrbar lageryta, kvm	1 019	1 012
<b>Totalt</b>	<b>11 665</b>	<b>11 554</b>
Antal avdelningar	44	48
Antal restauranger	3	4
Försäljning inkl moms, mnkr	476	613

### NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

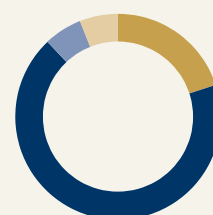
	2020	2019
Nyuthyrning, kvm	2 800	4 900
Nyuthyrning årshyra, mnkr	21	43
Omförhandlade avtal, kvm	8 100	7 800
Omförhandlad årshyra, mnkr	74	48

### UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



Kontor 18%  
 Butik och restaurang 41%  
 Övrigt 15%  
 Parkering 26%

### ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



Kontor 20%  
 Butik och restaurang 68%  
 Övrigt 6%  
 Parkering 6%

### AB Nordiska Kompaniet

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

Under året har satsningar på digital utveckling varit fortsatt stor. NK e-handel lanserades i september i syfte att möta förändrade konsumentbeteenden och erbjuda NK:s kunder ett digitalt komplement till varuhuset. Lanseringen sker successivt vartefter avdelningar ansluter sig.

NK Galan genomfördes för femte året i rad med syftet att stärka NK:s modeposition. För att undvika smittspridning hölls årets gala till stor del digitalt i varuhuset, vilket var mycket uppskattat av NK-kunderna.

Året avslutades med en annorlunda jul på NK. Den traditionella NK-julen anpassades till rådande restriktioner, bland annat tog tomten emot barnens önskningar på ett säkert sätt. Årets tema för julskyltningen var "En mer hållbar vintersaga", där skyltningen var gjord av återvunnet material från varuhuset.

### Varumärket NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland både svenska och internationella konsumenter. Att arbeta långsiktigt med att vårda och bygga upp varumärket är grunden till NK:s förmåga att stödja handeln i varuhuset och därmed generera ökade hyresintäkter och höga 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 löpande marknadsföring gentemot NK:s målgrupper.

### Parkeringsverksamheten

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB bedrivs parkeringsverksamhet i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. NK Parkering i Hästskon 10 erbjuder numera 660 platser. Det är en minskning med 140 platser som en följd av att det översta takplanet byggs om till en träningsanläggning. I Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7, som tillhör affärsområde Stockholm, erbjuds 435 platser.

Med anledning av coronarestriktionerna har parkeringsbehoven i city minskat. Båda parkeringshusen har haft färre korttidskunder medan antalet avtalskunder har varit något ökande. Antalet elbilar fortsätter dock att öka vilket leder till ett större behov av laddning i samband med parkering. För att möta efterfrågan har antalet laddplatser utökats till totalt 163 i NK Parkering. Därmed har NK Parkering flest laddplatser i Stockholm city.

Under året avslutades ett omfattande utvecklingsprojekt i NK-varuhuset i Stockholm där stora delar har förädlats, flera exklusiva varumärken etablerats och servicenivån till kunderna höjts.







# Samarbete för att utveckla centrala Göteborg

Fastigheterna inom affärsområde Göteborg finns 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, Fyran mot Östra Hamngatan och Femman mot Centralstationen.

## Beståndets utveckling

Hufvudstaden är en av de största enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening som 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 året har samfällighetsföreningen tillsammans med fastighetsägarna fortsatt planeringen för hur hela Nordstan med parkeringshuset kan utvecklas för att möta den planerade Västlänksuppgången vid station Centralen. Arbetet omfattar även en långsiktig plan för att förnya den befintliga marknadsplatsen där den första åtgärden varit att lägga om stora delar av köpcentrumets golv med natursten.

Handeln i Göteborgs city är under sommarmånaderna starkt kopplad till turism och besöksnäring, och under resten av året till det stora antal arbetsplatser som ligger centralt i stan. Corona-restriktionerna som infördes under året påverkade besöksnäringen och turismen i Göteborg mycket negativt och uppmaningen att arbeta hemifrån resulterade i att arbetsplatserna i city i stor utsträckning var tomställda. Under 2020 minskade därav besöken i Nordstan markant jämfört med 2019. Kraftigast var nedgången under påskveckan med cirka 60 procents

besökstapp. Därefter återhämtade sig besökstalen successivt fram till att nya restriktioner infördes i slutet av oktober.

Gallerian Femman består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Trots pandemin har flera nya butiker öppnat i Femman under året, bland annat MQ MAROETs enda butik i Göteborg. Lyko och Godisbanken är andra hyresgäster som öppnat nya butiker. Under 2020 hade Femman cirka 8 miljoner besökare, vilket är en nedgång med cirka 35 procent jämfört med 2019. Omsättningen för detaljhandeln i Nordstan var cirka 3 mdkr varav Femman omsatte närmare 640 mnkr och Fyran omsatte över 220 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, varierat kulturutbud och moderna kontor. Kommunens ombyggnad av Brunnsparken, som fungerar som entrén till Fredstan, blev klar under våren 2020 vilket har lett till att miljön i parken blivit mycket trevligare. Dessutom har fastighetsägarna fortsatt sitt arbete med att öka grönskan och installera ny belysning på Fredsgatan, vilket stärker marknadsplatsens attraktivitet ytterligare.



FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2020	31 december 2019
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	88 703	88 697
– varav kontor	50 518	50 599
– varav butik och restaurang	31 261	31 178
Årshyra, mnkr	345	359
Hysesvakansgrad, %	13,7	4,0
Ytvakansgrad, %	17,9	6,0
Antal uthyrbara garageplatser	51	51

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Kontor	Kvm
Alektum Group	5 200
Folksam	3 800
Advokatfirman Vinge	3 500
Grant Thornton	2 800
Intrum	2 500
Butik & Restaurang	Kvm
H&M	2 100
Lidl	2 100
Lager 157	1 800
KappAhl	1 800
Stadium Outlet	1 700

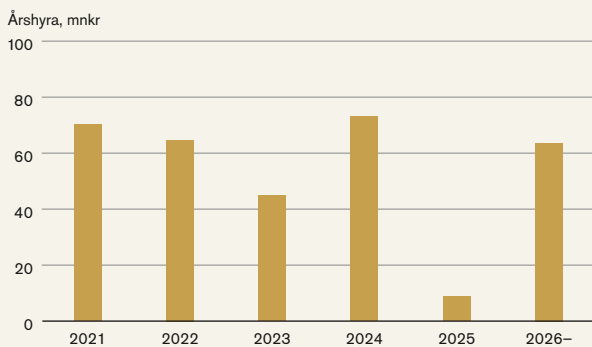
FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

Mnkr	2020	2019
Nettoomsättning	339,3	352,1
Underhåll	-5,9	-5,8
Drift och administration	-58,4	-61,1
Övriga kostnader	-37,1	-37,1
Summa kostnader	-101,4	-104,0
Bruttoresultat	237,9	248,1

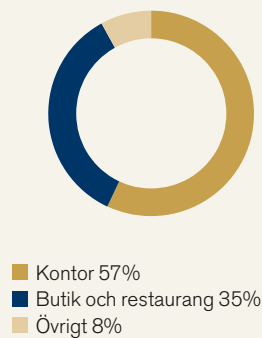
NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

	2020	2019
Nyuthyrning, kvm	5 400	4 100
Nyuthyrning årshyra, mnkr	20	13
Omförhandlade avtal, kvm	8 100	8 200
Omförhandlad årshyra, mnkr	34	41

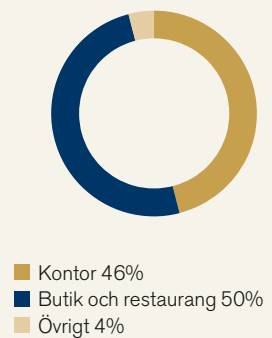
LÖPTIDSANALYS



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



←  
Fredstan i centrala Göteborg erbjuder unika butiker och restauranger, attraktiva mötesplatser, varierat kulturutbud och moderna kontor.

Planeringen för utveckling av kvarteret Inom Vallgraven 12 i Fredstan har fortsatt. Detaljplanen medger utökade bygggrätter inom kvarteret om cirka 15 000 kvm bruttoarea och arbete med projektering pågår. Som en del av projektet påbörjades konverteringen till bostäder i fastigheten Inom Vallgraven 3:2 under hösten.

Under 2020 har lokalanpassningar gjorts hos flera kontorshyresgäster i samband med omförhandling och nytecknande av hyresavtal. Lokalerna har därmed anpassats efter kundernas önskemål och behov. Hälsoföretaget Feelgood har exempelvis flyttat in i nya kontor i Fyran.

I slutet av året avflyttade Tullverket från en större förhyrning i Femman. Delar av denna lokal är redan uthyrda till nya hyresgäster med inflyttning under 2021. Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt var 11,1 procent för affärsområdet vid utgången av 2020.

### Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler i Göteborgs CBD har under året varit stabil. Vakanserna steg något från tidigare mycket låga nivåer. Marknadshyror för moderna kontor i de bästa lägena var mellan 2 900 och 3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Marknadshyresnivåerna för butiker var svårbedömda men antas, i alla fall temporärt, ha sjunkit jämfört med vid inledningen av 2020. Bedömningen är att marknadshyror i bästa kommersiella läge var i intervallet 5 000 till 14 000 kronor 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 lokaler av hög kvalitet. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, finansföretag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna uppskattar attraktiva marknads- och handelsplatser i centrala lägen. Detaljhandeln är under förändring vilket ställer allt högre krav både på fastighetsägare och butiksentreprenörer. Unika och starka marknadsplatser som Femman, Nordstan och Fredstan bedöms framöver vara fortsatt attraktiva. Totalt finns 145 kunder inom affärsområdet. De tio största kunderna hyr cirka 28 000 kvm (33 000) med en total årshyra på 111 mnkr (128).

### Varumärken inom affärsområdet

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

*Fredstan.* Fredstan består av kvarteren runt Fredsgatan, mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen. Där har Hufvudstaden, Vasakronan och Balder 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 är en av de två största enskilda ägarna i Nordstans Samfällighetsförening och har en andel om cirka 40 procent.





Gallerian Femman är en av Göteborgs främsta marknadsplatser för shopping, mat och möten. Trots pandemin har flera nya butiker öppnat under året.

# Projektintensivt år i både Stockholm och Göteborg

Marknaden efterfrågar främst moderna, flexibla och högkvalitativa kontor samt butiker i attraktiva lägen. 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 Hufvudstaden över tid.

## Affärsutveckling

Inom Affärsutveckling identifieras, utvecklas och drivs kommersiella och digitala projekt för kontor och butik.

De senaste årens snabba digitala utveckling i samhället fortgår och kundernas behov, beteenden och förväntningar förändras i allt snabbare takt. Hufvudstadens transformationsarbete med syfte att höja bolagets förmåga att löpande anpassa arbetssätt, verksamheter och affärsprocesser pågår. För att följa nya trender och 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. Flertalet projekt är i utrednings- eller genomförandefasen och några har avslutats under året.

Ökad service och flexibilitet efterfrågas allt mer av kontorshyresgäster. För att möta utvecklingen erbjuder Hufvudstaden sedan flera år tillbaka konceptet REDO – nyckelfärdiga kontorslokaler med flexibla hyresavtal. Under året har arbete pågått med att färdigställa Hufvudstadens coworkinganläggning Cecil, vilken öppnade i fastigheten Skären 9 vid Norrmalmstorg under första kvartalet 2021.

## Fastighetsutveckling

Ombyggnads- och utvecklingsprojekt i Hufvudstadens fastigheter drivs av Fastighetsutveckling. Verksamheten utgörs dels av underhållsprojekt och lokalanpassningar samt dels av större utvecklingsprojekt av befintliga och nya byggrätter.

Utvecklingsprojekten genomförs i nära samarbete med affärsutvecklings- och förvaltningsorganisationen. Hållbarhet löper som en röd tråd genom hela

utvecklingsarbetet och stor vikt läggs vid förbättrad miljöprestanda, högre teknisk standard, effektiva och flexibla planlösningar samt långsiktiga material- och teknikal. Miljöpåverkan ska minska över tid, inbyggda material granskas, avfall källsorteras och tekniska lösningar för att minska energianvändningen ska väljas. Fokus läggs även på att skapa en produkt som är lätt att underhålla utifrån ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Sammantaget skapas hög kvalitet som leder till att fastigheterna upplevs som attraktiva idag och för lång tid framöver. För att kunna uppfylla de högt ställda kraven på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet har Hufvudstaden egna projektledare som upphandlar och styr genomförandet av utvecklingsprojekten tillsammans med våra samarbetspartners. Projektledarna är involverade i projektens samtliga faser och hanterar dagligen frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbetsmiljö.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat cirka 750 mnkr per år i projekt. För 2020 uppgick investeringarna till cirka 950 mnkr (900). Större utvecklingsprojekt står för närmare 70 procent, lokalanpassningar för cirka 20 procent och underhållsprojekt för cirka 10 procent.

## Pågående större projekt NK Stockholm

Under senare år har ett omfattande projekt ägt rum med att utveckla och förstärka NK-varuhusets position som ett varuhus i världsklass. Flera internationella varumärken har öppnat, däribland Hermès, Loewe och Saint Laurent. Merparten av projektet har färdigställts och under våren 2021 öppnar NK:s padelsatsning NK Padel & Social på taket i NK Parkaden. Total investering inklusive bedömning av återstående delar

uppgick till cirka 680 mnkr. NK-varuhuset kommer fortsätta utvecklas för att möta förändrade konsumentbeteenden. NK e-handel, som lanserades i begränsad omfattning under hösten 2020 är en viktig del i NK:s fortsatta förändringsresa.

NK Parkering har utökat antalet laddplatser för bilar och är nu det mest välutvecklade parkeringshuset i Stockholms city för fossilfri biltrafik. Det är en stor efterfrågan på laddmöjligheter för elbilar och ytterligare utbyggnad är planerad för 2021.

## NK Göteborg

För NK-fastigheten har arbetet med att ta fram en ny detaljplan, för att tillskapa mer yta, påbörjats tillsammans med Göteborgs Stad. Fyra arkitektkontor har valts ut för att genomföra ett parallellt uppdrag under kommande år. Därefter kommer ett av dessa arkitektkontor väljas inför arbetet med att ta fram en ny detaljplan.

I varuhuset har även projektering inför en genomgripande förändring av damplanet påbörjats i syfte att förbättra kundstråk och skapa attraktivare avdelningsytor.

## Inom Vallgraven 12, Göteborg

I slutet av 2019 antogs en ny detaljplan för kvarteret Inom Vallgraven 12. Därefter har projektering inför planerat utvecklingsprojektet pågått. Arbetet har fokuserat på att utnyttja den utökade byggrätten om cirka 15 000 kvm bruttoarea samt att utveckla en ny helhet för kvarteret, där den nya sammanlagda byggrätten kan bli upp emot cirka 45 000 kvm bruttoarea. Utvecklingen sker i nära samarbete med Göteborgs Stad.

## Inom Vallgraven 3:2, Göteborg

Ombyggnation har påbörjats för att omvandla fastighetens kontor till bostäder. Konverteringen genomförs för

att ersätta befintliga bostäder i kvarteret Inom Vallgraven 12. Projektet bedöms färdigställas runt årsskiftet 2021/2022.

### Bibliotekstan, Stockholm

Det större om- och påbyggnadsprojektet i Skären 9 vid Norrmalmstorg har till stora delar färdigställts i slutet av året. En genomgripande ombyggnad har genomförts av befintliga delar av fastigheten och huset har byggts på med två nya våningsplan. Totalt har cirka 3 100 kvm tillkommit. Stort fokus har lagts på hållbarhet och fastighetens energiprestanda har förbättrats väsentligt. Målet är att fastigheten ska miljöcertifieras under 2021.

Vildmannen 7 brandhärjades i slutet av 2017 och stora delar totalförstördes. Under året har rivningsarbete pågått parallellt med arbete för att stabilisera de befintliga och unika gatufasaderna. I slutet av året påbörjades det komplicerade arbetet med ny grundläggning inklusive sänkning av källargolv. Den nya byggnaden, med ursprungliga gatufasader bevarade, bedöms stå klar 2023.

### 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 för att möta 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 vilket skapar stor flexibilitet eftersom det underlättar integrering av lokaler med angränsande ytor. 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 året har arbete pågått med ett 50-tal lokalanpassningar om totalt cirka

25 000 kvm. Anpassningarna har gjorts för både befintliga och nya hyresgäster.

I Stockholm har en större lokalanpassning i fastigheten Oxhuvudet 18 genomförts åt De Lage Landen. Arbetet omfattade cirka 1 300 kvm. I Grönlandet Södra 11 har en genomgripande lokalanpassning av cirka 600 kvm genomförts i samband med att lokalerna byggts om från ambasad till kontor för hyresgästen Sirocco. I Kåkenhusen 40 har en tidigare större butik omvandlats till två nya verksamheter, dels träningskonceptet Fightbox dels flaggskeppsbutiken Chimi Eyewear.

I Göteborg har en omfattande lokalanpassning om cirka 1 100 kvm färdigställts till kontorshyresgästen Feelgood i fastigheten Fyran. Lokalerna har anpassats för både kontorsarbetsplatser och företagshälsövård.

## STÖRRE PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT I SLUTET AV ÅRET

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	Skären 9	Pågående	Kontor	11 000	3 100	750	2020/2021
Stockholm	Vildmannen 7	Grundläggning, projektering	Kontor & butik	–	–	–	–
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	–	–	–	–
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	–	85	2021/2022
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Projektering	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

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

---

”

*Inom ett decennium siktar vi på att utsläppen från våra byggnationer och renoveringar samt användning av energi reduceras i linje med Parisavtalet.*



---

I den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7 pågår en komplicerad och smått spektakulär grundläggning för den nya fastigheten som kommer att byggas upp bakom den sparade stenfasaden. Källarvåningen befinner sig under grundvattennivån, vilket gör att anläggningsdykare behöver genomföra gjutningar under vattnet.





# 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. Vi tar aktivt till oss och utvärderar nya idéer. Vi anstränger oss för att se våra kollegors behov av stöd och omtanke, ställer upp för varandra. Vi är lyhörda för våra kunders behov och strävar alltid efter att 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 som 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.

## VINNARE – NÖJD KUND INDEX 2020



Branschens mest nöjda kontorshyresgäster finns hos Hufvudstaden. Vi har för tredje året i rad placerat oss på en första plats i Fastighetsbarometern bland storbolagen\*. Placeringen är

ett bevis på att vårt fokus, att ha kunden i centrum, är ett vinnande koncept och ett kvitto på att vi håller en hög servicenivå gentemot våra kunder, oavsett konjunkturläge. 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.

# Engagerade och kompetenta medarbetare

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.



Vårt mål är att ha branschens mest professionella och kompetenta medarbetare. För att nå dit arbetar vi aktivt med kompetensutveckling och frågor kring hälsa, välmående, ledarskap och kultur. Våra värderingar – kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang – leder oss och genomsyrar allt vi gör. Detta år har varit speciellt då merparten av våra medarbetare arbetat stora delar hemifrån sedan mitten av mars. Denna situation har skapat extra utmaningar och inneburit att ledarskapet och självledarskapet blivit ännu viktigare. En positiv följd av situationen är att vi på bolagsnivå har blivit mer digitala i vårt arbete och i våra processer. Inom HR-funktionen har vi genomfört en digital kartläggning för att aktivt se över och effektivisera våra processer. Den har bland annat resulterat i att vi infört e-arkiv och e-signering.

## Rekrytering och introduktion

Långsiktighet är oerhört viktigt när vi rekryterar nya medarbetare. Även jämställdhet och mångfald är aspekter som alltid ingår som en självklar del i rekryteringsprocesser. Alla nyanställda erbjuds ett introduktionsprogram anpassat för sin roll. De genomgår även en digital introduktionsutbildning med övergripande information för att lära känna bolaget.

För att ha kontroll över processen och säkerställa att rekryteringar blir värderingsstyrda och kompetensbaserade genomför vi de flesta rekryteringarna själva. Samtidigt bygger vi upp en kandidatbas av de som är intresserade av vårt bolag. Nya roller inom bland annat e-handel och digitala kanaler, i kombination med vår nystartade affärsverksamhet Cecil Coworking har dessutom lett till att vi breddat vår kandidatbank ytterligare, exempelvis gentemot servicebranschen.

Vår kultur präglas av starkt medarbetar-engagemang och tydliga värderingar. Att arbeta i en värderingsstyrd kultur med stimulerande arbetsuppgifter och goda utvecklingsmöjligheter är något våra medarbetare uppskattar.

## BIDRAG TILL GLOBALA MÅL



- 3.4. Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa.  
5.1. Utrota diskriminering av kvinnor och flickor.

Under året har merparten av genomförda intervjuer skett digitalt via Teams.

För framtida rekryteringsbehov bygger vi även relationer via LinkedIn där vi marknadsför oss genom att berätta vad som händer på Hufvudstaden och publicerar jobbbannonser. Det är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare, samtidigt som vi bygger vårt varumärke.

### Ledarskap

Våra fyra ledarkriterier ligger till grund för hur vi ser på ledarskap och fungerar som ledord i vardagen för våra chefer. Vi eftersträvar ett modigt, inspirerande, framåttorienterat 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.

Vi har även 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 lyckas i en snabbföränderlig värld.

Varje år anordnas en chefskonferens där vi utbyter erfarenheter och diskuterar ledarskapsfrågor. Årets chefskonferens hölls digitalt och fokuserade på ledarskap på distans i turbulenta tider. Detta har sedan följts upp med regelbundna digitala chefsträffar under året. Cheferna har alla tillgång till en digital chefshandbok, där de även erbjuds webbaserade utbildningar inom bland annat arbetsrätt.

### Kompetens och lärande

Internrekrytering är en viktig del av vår företagskultur och vi eftersträvar att lediga tjänster tillsätts av interna medarbetare. Det gäller såväl på chefs- som på medarbetarnivå. För att lyckas med det arbetar vi kontinuerligt med att se över kompetensbehovet inom bolaget. Nya utmaningar är ett sätt för medarbetare att utvecklas samtidigt som de får en bredare kunskap kring våra olika verksamhetsområden.

Vi har fortsatt arbetet med att utveckla vårt ledar- och medarbetarskap mot att bli mer situationsanpassat. Det återspeglas i medarbetarsamtalen där vi diskuterar mål, målpuppfyllelse, värderingar och kompetensutveckling. Därefter upprättas en handlingsplan för varje medarbetare. Hufvudstaden har som mål att samtliga anställda ska ha årliga medarbetarsamtal.

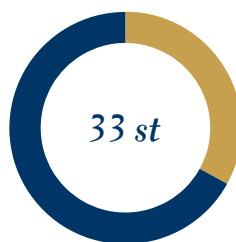
#### ANSTÄLLDA



144 st

■ Andel kvinnor 48%  
■ Andel män 52%

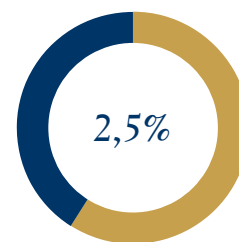
#### CHEFER



33 st

■ Andel kvinnor 33%  
■ Andel män 67%

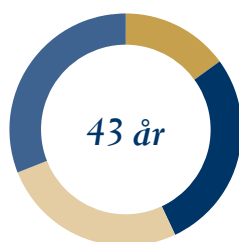
#### SJUKFRÅNVARO



2,5%

■ Andel kvinnor 59%  
■ Andel män 41%

#### ÅLDER



43 år

■ <30 år 15%  
■ 30-39 år 28%  
■ 40-49 år 26%  
■ >50 år 31%

#### ANSTÄLLNINGSTID



7 år

■ <1 år 15%  
■ 1-3 år 33%  
■ 4-6 år 20%  
■ 7-10 år 12%  
■ >10 år 20%

Per 31 december 2020, sjukfrånvaro avser helår 2020.

### En arbetsmiljö att trivas i

Utan våra medarbetares kompetens, engagemang och medverkan kan vi inte driva verksamheten långsiktigt och med hög kvalitet. För att skapa en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs och mår bra satsar vi mycket på friskvård, hälsa och trivsel.

Under året har fokus till stor del legat på att hantera konsekvenserna av coronapandemin. Ledningen har anordnat regelbundna digitala personalmöten där alla medarbetare fått information om våra interna riktlinjer kring arbete och hanteringen av smittspridning på Hufvudstaden. En särskild coronagrupp har bildats i syfte att följa utvecklingen, samla information och fungera som ett stöd i att anpassa våra interna riktlinjer. Två pulsmätningar har genomförts med fokus på mående, trivsel, arbetsmiljö och Hufvudstadens hantering av effekterna från pandemin. Båda mätningarna visar på höga resultat. En majoritet av våra medarbetare tycker att vi har hanterat krisen väl, att vi har tydliga riktlinjer och att samverkan mellan chef och medarbetare samt kollegor sinsemellan har fungerat väl. Många upplever även att de gör nytta och är en viktig del i ett sammanhang. Ett område som försämrats mellan den första och den andra pulsmätningen är hur medarbetarna upplever arbetsmiljön i hemmet. Alla som arbetar hemifrån har erbjudits att låna hem arbetsverktyg som förbättrar arbetsmiljön vid hemarbete. Vi är medvetna om utmaningarna och arbetar löpande för att hitta bra sätt att stötta våra medarbetare.

Vi arbetar förebyggande med hälsa genom att erbjuda massage och tillgång till naprapat på arbetsplatsen. Sedan i mars har detta tyvärr pausats på grund av risken för smittspridning. Alla medarbetare erbjuds 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 både friskvårdsaktiviteter och sociala aktiviteter. Fokus under året, då vi inte haft möjlighet att träffas fysiskt, har varit digitala aktiviteter såsom yoga, chokladprovning, paus-



Engagerade och kompetenta medarbetare är nyckeln till Hufvudstadens starka företagskultur.

träning, after work och quiz-tävling digitalt. Vår årliga personalkonferens utgick i år.

Arbetsmiljöarbetet bedrivs i en grupp som består 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 tillsammans med företagshälsovården.

### Attraktiv arbetsgivare

Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare och 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.

Jämställdhet och mångfald är viktiga perspektiv i allt från rekrytering till det

dagliga arbetet. Till stöd har vi vår jämställdhets- och likabehandlingspolicy som hjälper oss att skapa en jämställd arbetsplats som uppmuntrar olikheter och motverkar diskriminering och kränkande särbehandling. Vi arbetar efter en likabehandlingsplan med uppsatta mål inom områdena: arbetsmiljö, föräldraskap, trakasserier, rekrytering, kompetensutveckling, befordran och jämställda löner. Målet är att uppnå en jämn könsfördelning med minst en 40/60-procentig fördelning mellan kvinnor och män på såväl bolagsnivå som bland chefer och inom samtliga arbetsgrupper.

Vår kultur präglas av starkt medarbetarengagemang och tydliga värderingar. Att arbeta i en värderingsstyrd kultur med stimulerande arbetsuppgifter och chans till goda utvecklingsmöjligheter är något våra medarbetare uppskattar.

# Levande och hållbara miljöer för människor i hjärtat av staden

Hufvudstaden arbetar aktivt och långsiktigt för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Detta gör vi genom att minimera vårt klimatavtryck, framtidssäkra vår affär och samarbeta med kunder och leverantörer. Vi sätter upp mål och strategier för vårt arbete som ligger i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling.



2020 tilldelades Hufvudstaden fem stjärnor i GRESB:s årliga ranking av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete. Dessutom placerade Hufvudstaden sig på första plats inom kategorin "Kontor och handel" i Europa, och utsågs därmed till sektorsledare – ett erkännande för att vara branschledande inom hållbarhet.

Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor trivs.

## Hållbarhet för Hufvudstaden

Hållbarhet är en grundpelare i allt vi gör, ett genomtänkt och ambitiöst hållbarhetsarbete som genomsyrar hela vår verksamhet är en förutsättning för vår affär. Vi tar ekonomiskt och socialt ansvar och utvecklar långsiktiga, miljöanpassade och klimatsmarta lösningar.

Hufvudstaden äger och förvaltar fastigheter och skapar service för en levande stad. I en värld som utvecklas allt fortare är vi en aktör som tänker långsiktigt och bevarar det värdefulla. Vi ser värdet i detaljerna på våra fasader och takmålningarna i våra entréer, men allra mest ser vi värdet i det myllrande

liv som utgör hjärtat i våra städer. Hufvudstaden har utvecklat citykärnor för människor och handel i över 100 år, och vi blickar framåt mot ytterligare sekel.

Under det kommande seklet kommer staden förändras i allt snabbare takt, och Hufvudstaden deltar i utvecklingen. Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar. Staden och dess miljöer håller många av nycklarna för att klara omställningen till en mer hållbar värld. Det handlar både om att anpassa byggnader för ett förändrat klimat och om att utveckla lösningar som minskar eller minimerar klimatpåverkan. För att säkra vår affär för framtiden förvaltar vi

våra hus och verksamheter med ett långsiktigt perspektiv. Detta ständigt i samarbete med våra kunder och de verksamheter de bedriver i våra hus. Inom ett decennium siktar vi på att utsläppen från våra byggnationer och renoveringar samt användning av energi reduceras i linje med Parisavtalet.

Våra investeringar är långsiktiga och våra fastigheter anrika. Samtidigt är våra kunder dynamiska och i ständig förändring. I mötet däremellan skapar vi tillsammans levande och hållbara miljöer i hjärtat av staden.

## HUFVUDSTADENS PLAN FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Under året har Hufvudstaden antagit en ny hållbarhetsplan. Den sätter riktlinjer för vårt hållbarhetsarbete och för hur Hufvudstaden ska agera som ansvarsfull aktör i samhället. Hållbarhetsplanen är framtagen genom analys, samtal och

diskussion med interna och externa parter. Den tar avstamp i såväl interna värderingar och riktlinjer som i externa regelverk och initiativ, liksom i den omvärld där vi verkar. Läs mer på sidorna 110–111.

I hållbarhetsplanen har vi definierat vårt övergripande hållbarhetsbidrag. Hållbarhetsplanen har tre fokusområden som är: minimera, framtidssäkra och samarbeta.

### VI UTVECKLAR LEVANDE OCH HÅLLBARA MILJÖER FÖR MÄNNISKOR I HJÄRTAT AV STADEN

#### MINIMERA

*”Vi ska minimera vårt avtryck för att nå en klimatneutral förvaltning senast 2025.”*

#### FRAMTIDSSÄKRA

*”Vi ska framtidssäkra våra fastigheter och verksamheter för ett 100-årigt perspektiv.”*

#### SAMARBETA

*”Genom samarbeten skapar vi levande och hållbara miljöer som bidrar till hållbar stadsutveckling.”*

#### AKTIVITETER

- Minska energianvändningen
- Minska klimatpåverkande utsläpp från drift
- Minska klimatpåverkande utsläpp från byggnation
- Minska avfall

- Utveckla långsiktiga flexibla lösningar som håller över tid
- Certifiera våra fastigheter
- Anpassa våra fastigheter för framtida klimatförändringar

- Aktivt samarbeta inom hållbarhet och stadsutveckling
- Arbeta för en mer hållbar leverantörskedja
- Trygga god och säker arbetsmiljö
- Säkerställa att våra fastigheter och affärsmodeller bidrar till attraktiva och mer hållbara städer



#### FN:s globala mål för hållbar utveckling

Hufvudstadens hållbarhetsarbete har utvecklats för att ligga i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Av de 17 målen har vi identifierat mål 3, 5, 7, 8, 11, 12 och 13 som de mål där Hufvudstaden har sina främsta möjligheter att påverka och därmed valt att fokusera extra på.

## MINIMERA

Att göra mer med mindre är formeln för framgångsrika affärer i omställningen till hållbar utveckling. För Hufvudstaden innebär det allt från effektivare energianvändning med mindre klimatpåverkan till smartare avfallsflöden. Vi vet att vår resursanvändning, framförallt energi- och materialförbrukning står för en betydande del av vår och samhällets klimatpåverkan. För att vara en framgångsrik aktör ska vi inte bara delta i, utan även vara med att driva bygg- och fastighetsbranschens hållbara omställning.

**Klimatneutral förvaltning 2025**

Energianvändning från förvaltningen av våra fastigheter är en av våra största påverkansfaktorer på miljö och klimat. För att minimera de negativa effekterna krävs en omställning i energianvändningen. Under året har vi skärpt våra mål och beslutat att vår förvaltning ska vara klimatneutral senast år 2025. Målet omfattar de utsläpp som genereras inom ramen för vår egen verksamhet. För att uppnå målet kommer bolaget fortsätta övergången till en klimatneutral drift av våra fastigheter genom bland annat fler investeringar i klimatsmart teknik och energieffektiva åtgärder. Målet förutsätter att lokala energiproducenter blir mer fossilfria. Läs mer på sidan 113.

Våra klimatpåverkande utsläpp från förvaltningen minskade 2020 jämfört med föregående år. Sedan 2010 har dessa utsläpp minskat med över 90 procent. De förändringar som främst förklarar minskningen är att vi har gått över till 100 procent förnybar el, minskat vår energianvändning och att den fjärrvärme och fjärrkyla vi köper produceras med en lägre andel fossila bränslen.

**Pågående arbete för lägre klimatbelastning i våra byggprojekt**

Bygg- och fastighetsbranschen står inför en stor utmaning i att bli klimatneutrala i alla led. Att ställa om branschen är ett omfattande arbete som kräver gemensamma insatser. För att vara en fortsatt framgångsrik aktör ska vi arbeta med att minska de klimatutsläpp som vi kan påverka. I våra byggprojekt finns fortfarande stora möjligheter att ställa om till en hållbar utveckling.

Hufvudstaden har under året beslutat om ett nytt mål från 2021 gällande våra klimatpåverkande utsläpp från byggverksamheten. Fram till 2030 ska våra klimatpåverkande utsläpp från byggverksamheten halveras. Det är ett mål som Hufvudstaden satt utifrån den teknik och information som finns tillgänglig idag och som är i linje med bygg- och anläggningsbranschens färdplan att nå nettoutsläpp 2045.

Under året har vi fortsatt arbetet med att beräkna våra indirekta utsläpp från byggverksamheten. Här finns stor förbättringspotential, framförallt att tillgången till trovärdiga data och branschgemensamma bestämmelser för hur data ska beräknas för att vara jämförbar. Det pågår ett arbete i branschen för att säkerställa och ta fram data, nödvändigt för att vi alla ska kunna fatta klokare beslut vid byggnation.

**Effektivare energianvändning**

En av nycklarna till en mer hållbar förvaltning är att säkerställa att energianvändningen är effektiv. Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 40 procent av Sveriges energianvändning. Att göra smartare energi- och miljöval i allt vi gör är därför prioriterat. Det sker ständigt pågående arbete med moderniseringar för att energieffektivisera vårt bestånd. Det är allt från byte av fönster och belysning till behovsstyrda rulltrappor och upprustning av värme- och ventilationssystem.

Den elenergi vi köper in är 100 procent förnybar, ursprungsmerkt vattenkraft. Under 2020 minskade energianvändningen med 14 procent jämfört med föregående år. Den kraftiga minskningen förklaras till stor del av ett relativt varmt år och en coroneffekt, vilket inneburit kortare öppettider i våra varuhus och butiker samt lägre belastning i våra fastigheter då många arbetat hemifrån. Totalt har energianvändningen minskat med 34 procent sedan 2010. Främst kan det förklaras av investering i energieffektivisering. Vår energianvändning för uppvärmning är cirka 70 procent lägre än genomsnittet enligt SCB:s statistik för lokaler.

**Sortering av avfall**

Förbättrad och ökad källsortering är en prioriterad fråga både för Hufvudstaden och våra hyresgäster. I samtliga av våra fastigheter finns avfallsrum med sorteringsmöjligheter av flertalet olika fraktioner. Det ger våra hyresgäster möjligheten att tillsammans effektivisera sorteringen men även att samordna och således minska antalet transporter från fastig-

## BIDRAG TILL GLOBALA MÅL



- 7.2. Öka andelen förnybar energi i världen.
- 7.3. Fördubbla ökningen av energi-effektivitet.
- 12.2. Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.
- 12.5. Minska mängden avfall markant.
- 13.1. Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.

”

**Vi ska MINIMERA  
vårt avtryck för att nå en  
klimatneutral förvaltning  
senast 2025.**

heterna. I fastigheten Femman i Göteborg finns idag även en bemannad miljöstation med över 20 fraktioner.

Vid ombyggnation och renovering av lokaler uppstår ofta stora mängder avfall. Hufvudstaden ställer krav på leverantörer gällande sorteringsgrad och hantering av avfall. Utsorteringen av bygg- och rivningsavfall följs upp löpande under projektens gång. Under året har vi påbörjat ett förbättringsarbete med att sammanställa den totala mängden byggavfall från vår projektverksamhet i syfte att ge ökade förutsättningar för fler cirkulära flöden av material.

99,6%

Ikke-fossil energi  
av total energianvändning



## FRAMTIDSSÄKRA

Liksom våra investeringar ska våra beslut vara långsiktiga. Genom att säkerställa att våra medarbetare har den kunskap och de förutsättningar som krävs för en hållbar utveckling ser vi till att vår organisation och våra fastigheter framtidssäkras.

**Bygga rätt från början**

Långsiktighet och kvalitet är viktiga framgångsfaktorer för att vi ska upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Att bygga rätt från början med material av god kvalitet är en nyckelfaktor, både miljömässigt men också ekonomiskt. Våra lösningar ska vara flexibla och anpassningsbara till nya behov och kunna ändras med en minimerad resursåtgång. Vi väljer material utifrån design, funktionalitet och med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas när ny hyresgäst flyttar in. Vi prioriterar nytänkande och energieffektiv teknik när vi väljer nya produkter för att minska vår energianvändning. Våra byggprodukter miljögranskas genom Byggvarubedömningen, fastighetsbranschen databas för miljöbedömningar av byggmaterial.

Att utveckla lokaler som håller över tid kräver ett visst förhållningssätt. För att lyckas med det och hjälpa våra medarbetare har vi skapat en guide till en framtids-säkrad affär.

**Miljöcertifierade fastigheter**

För Hufvudstaden är det viktigt att erbjuda attraktiva miljöer där människor känner sig trygga. För att säkerställa detta arbetar vi bland annat med att miljöcertifiera våra fastigheter. Hufvudstadens mål är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade år 2025. Med miljöcertifiering får vi en oberoende bedömning av fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv och en bekräftelse på att byggnaden uppfyller krav inom exempelvis energi, inomhusmiljö och byggmaterial. Det ger ett bra underlag för det fortsatta förbättringsarbete. Under året har vi certifierat fastigheterna Kåkenhusen 40 i Stockholm och NK-huset i Göteborg enligt BREAA In-Use. Vid årets slut var 62 procent av vårt bestånd miljöcertifierat.

**Kartläggning av klimatrisker**

Hufvudstaden gör kontinuerligt riskanalyser i fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar. Detta för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker och möjligheter för att framtidssäkra våra fastigheter. När det gäller klimatrisker har vi främst bedömt de fysiska risker som kan följa vid ändrat klimat. Utifrån våra fastigheters läge har vi identifierat skyfall och översvämningar som två av de största framtida riskerna.

Under 2020 har vi genomfört en skyfalls- och översvämninganalys av samtliga fastigheter. En oberoende extern part har identifierat de fastigheter som löper högre risk att översvämmas vid kraftig nederbörd eller stigande vattennivåer. Syftet är att skapa underlag för handlingsplaner med proaktiva åtgärder.

**Exempel på risker som observerats:**

Låga trösklar, innergårdar, låga entrépartier, igensatta brunnar, underdimensionerade kommunala avloppssystem.

**Exempel på åtgärder:**

Underhåll av brunnar, förbättrad takavvattning, tillgänglighet till tillfälliga översvämningsskärbarrierer.

**Exempel på möjligheter:**

Ökad kunskap om våra byggnader ger möjlighet att planera och förebygga, fastigheter som är motståndskraftiga och anpassade till framtida klimatförändringar gör Hufvudstaden mer attraktiv som fastighetsägare.

## BIDRAG TILL GLOBALA MÅL



- 5.1. Utrota diskriminering av kvinnor och flickor. Information om vårt arbete med jämställdhet och likabehandling finns på sida 43.
- 12.2. Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.
- 13.1. Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.
- 13.3. Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.

## VÅR GUIDE TILL EN FRAMTIDSSÄKRAD AFFÄR

För att lyckas med omställningen till en hållbar utveckling behövs rätt förhållningssätt. Vår guide till en framtidssäkrad affär innehåller en checklista med frågor som våra medarbetare har med sig i vardagen. Frågorna ska inspirera till tanke och kreativitet med målet att hållbarhetsperspektivet ska finnas med som en röd tråd i alla beslut som fattas. Områden som guiden omfattar:

- Kvalitet, anpassningsbarhet och tidlöshet i alla lösningar
- Minskat klimatavtryck och avfall
- Innovation med hållbarhet i fokus
- Samarbeten som främjar hållbarhet
- Hälsa och trygghet för både medarbetare och hyresgäster
- Hållbar stadsutveckling

”

*Vi ska FRAMTIDSSÄKRA våra fastigheter och verksamheter för ett 100-årigt perspektiv.*

## SAMARBETA

Samarbete med partners, kunder, leverantörer och andra intressenter är en förutsättning för hållbar utveckling. Tillsammans kan vi utveckla allt från gröna hyresavtal till goda arbetsvillkor och i förlängningen ett hållbart samhälle.

### Grönare samarbeten med våra hyresgäster

En av Hufvudstadens styrkor är nära relationer med våra hyresgäster. Ett sätt att samarbeta för en mer hållbar utveckling är att teckna gröna hyresavtal. De innebär att Hufvudstaden och hyresgästen tillsammans sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en mer hållbar stad. Vid årets slut uppgick gröna hyresavtal till 34 procent av total uthyrbar kontorsyta.

### Utvecklat uppföljning av leverantörer

Våra leverantörer behöver vara väl insatta i och efterleva våra krav och arbetssätt för att vår verksamhet ska kunna drivas på ett hållbart sätt. Under året påbörjades ett utvecklingsarbete kring Hufvudstadens egen uppföljning av leverantörer inom bland annat arbetsvillkor, myndighetskrav, hälsa och säkerhet samt vidareförmedling av våra krav till underleverantör. Utöver att vi kontinuerligt gör platsrevisioner och ekonomiska analyser, kommer våra leverantörer att få genomgå en hållbarhetsbedömning. Den blir sedan grunden för Hufvudstadens riskanalys av leverantörer. Från 2021 är Hufvudstadens mål att våra huvudleverantörer inom förvaltning och byggverksamhet ska hållbarhetsbedömmas årligen. Läs mer om krav och uppföljning av leverantörer på sidorna 113–114.

### Tryggare miljöer i våra städer

Hufvudstaden samarbetar med såväl andra fastighetsägare och organisationer som med Stockholms stad och Göteborgs stad i flera olika projekt för att skapa tryggare upplevelser i stadskärnorna. I Göteborgs innerstadsområde pågår ett samverkansprojekt utifrån Purple Flag-modellen som Hufvudstaden deltar i för områdena Fredstan och Nordstan. Purple Flag certifierar städer och stadskärnor utifrån faktorer som säkerhet, tillgänglighet och utbud av aktiviteter under kvälls- och nattetid. Arbetet syftar

till en ännu bättre och tryggare stadskärna kvällstid och engagerar lokala myndigheter, fastighetsägare, polis och många andra.

I Stockholm deltar Hufvudstaden i ett projekt som pågått sedan 2018 med att upprusta Vasagatan. Projektets mål är att skapa en tryggare miljö genom bland annat bredare trottoarer, ny belysning, förbättrade cykelbanor och plantering av träd och blommor.

### Tak för den biologiska mångfalden

Hufvudstaden strävar efter att skapa gröna ytor i innerstaden när tillfälle ges. Tillsammans med företaget Bee Urban anlades 2020 en äng på taket av fastigheten Skären 9 i Stockholm. Ängen har flera miljömässiga fördelar, den stärker den biologiska mångfalden i staden och bidra till en grönare innerstad. Förutom att ängen ger efterlängtat mat åt pollinerare är den även vattenhållande. Hufvudstadens hyresgäst högst upp i fastigheten kommer att kunna se ängen från sin stora samlingshall.

### Samarbeten med lokala hjälporganisationer

Det annorlunda året med en pandemi har drabbat oss alla, inte minst de som redan är utsatta. Hufvudstaden samarbetar sedan flera år tillbaka med Stadsmissionen i Stockholm och Göteborg för ett mänskligare samhälle och för att främja delaktighet och förebygga utanförskap i våra städer. Under 2020 har Stadsmissionens behov av stöd ökat och vårt samarbete intensifierats. Vi har under ett par perioder bidragit med frukostar och fika till de som har varit extra utsatta. I Stockholm har Stadsmissionen kostnadsfritt fått använda vår LED-skärm vid korsningen Sveavägen/Kungsgatan för att nå ut med sina budskap. Inför julen 2020 donerade vi, utöver vårt årliga bidrag, en extra julgåva till Stadsmissionen för att bidra till att fler barn och vuxna fick möjlighet att fira jul i värme och gemenskap.

### BIDRAG TILL GLOBALA MÅL



- 3.4. Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa. Läs mer om vårt arbete för att främja mental hälsa på sida 43.
- 8.8. Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.
- 11.6. Minska städernas miljöpåverkan.
- 11.7. Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla.

”

**Genom SAMARBETA  
skapar vi levande  
och hållbara miljöer  
som bidrar till hållbar  
stadsutveckling.**



En äng på taket är inte bara vackert, utan bidrar även till att stärka den biologiska mångfalden och skapa en grönare innerstad.

### SKÄREN 9 FRAMTIDSSÄKRAS

Under året har den omfattande renoveringen av fastigheten Skären 9 vid Normalmstorg färdigställt. Långsiktig hållbarhet har varit ett viktigt perspektiv i projektet och målet har varit att skapa en flexibel fastighet som är attraktiv både idag och i framtiden. Fokus har legat på gedigna material som håller över tid med tidlös design och flexibla planlösningar som relativt enkelt kan anpassas efter nya hyresgäster och deras behov.

Nya och mer hållbara energilösningar har förbättrat energiprestandan avsevärt och byggnadens energianvändning förväntas minska med 30 procent, trots utökade ytor. Konkreta insatser som bidragit till den minskade energianvändningen är bland annat byte till bättre fönster, nytt ventilation-, värme- och kylsystem med smartare styrning samt effektivare belysning. Vi har även installerat solceller och ett batterilager.

## INVESTERINGAR I TEKNIK OCH UTVECKLING FÖR HÅLLBARHET

### Solceller på fler tak

Under året har vi installerat ytterligare solceller på våra fastigheter för att öka produktionen av egen elektricitet till fastigheterna. Fastigheterna Skären 9 och Kåkenhusen 40 i Stockholm har fått solceller på taket som vardera beräknas producera energi motsvarande energianvändningen för tre till fyra villor per år. Sedan tidigare har även NK-varuhuset i Stockholm solceller.

### Geoenergi

Geoenergin har tidigare installerats i Kåkenhusen 40 för att skapa en mer hållbar energilösning. Under det första året med den nya anläggningen har energianvändningen halv-

erats jämfört med tidigare år. Det nya energisystemet kan, förutom att producera värme, även användas för att kyla och lagra energi.

### Cykelpendling och elbilar i city

För att främja ett mer hållbart resande erbjuder vi sedan flera år tillbaka cykelparkering och omlämningsrum i flera av våra fastigheter. Inte minst har det varit uppskattat av våra hyresgäster under detta år då människor uppmanats att hålla distans gentemot varandra och valt cykeln som färdmedel. Under året har vi även tillsammans med lokala aktörer erbjudit våra hyresgäster cykelservice för att förlänga säsongen ytterligare.

2020 har vi ökat möjligheterna att parkera laddningsbara bilar i våra garage och parkeringshus. Fler hyresgäster har fått elbilsaddare installerade på förhyrda parkeringsplatser. Vårt publika garage NK Parkering erbjuder totalt 163 laddplatser varav 52 installerats under 2020. Även i Continentalgaraget och i det gemensamt ägda parkeringshuset i Nordstan har vi 46 respektive 142 laddplatser.

# Värdeskapande genom återköp av aktier

## Aktiekapital

Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2020 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 3 178 st C-aktier omvandlats till A-aktier.

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 202 306 933, varav 194 035 047 utgjorde A-aktier och 8 271 886 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 8 965 000 A-aktier.

## Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets sluttill 45 171. Den största ägaren var LE Lundbergföretagen AB med 46,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,4 procent av rösterna.

Näst störst var State Street Bank and Trust med 5,1 procent av antalet utestående aktier och 1,0 procent av rösterna.

Per den 31 december 2020 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 171 612 294 aktier motsvarande 84,8 procent av totalt antal utestående aktier och 96,1 procent av antalet röster. Av dessa var 61 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 118 778 205 aktier motsvarande 58,7 procent av antalet utestående aktier och 90,9 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick också till 61. Deras innehav uppgick till 52 834 089 aktier motsvarande 26,1 procent av antalet utestående aktier och 5,2 procent av antalet röster. Därutöver fanns det tio privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare ökade under året med 17 971. Andelen utländskt ägande minskade under året från 28,4 till 28,0 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 2020. Under 2020 genomfördes återköp uppgående till 3 959 000 A-aktier. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier.

## Börsvärde och omsättning

Vid utgången av 2020 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 28 775 mnkr baserat på kursen för A-aktien. Direktavkastningen uppgick till 1,8 procent baserat på börskursen för A-aktien per 31 december 2020. Under året omsattes sammanlagt 301 miljoner aktier, vilket motsvarar 149 procent (76) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 276 procent (138). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 1 210 000 aktier i Hufvudstaden (630 000). Handeln i svenska aktier sker i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm. Under 2020 skedde 47 procent (58) av handeln i Hufvudstadens aktie på andra handelsplatser än Stockholmsbörsen, till exempel Cboe 34 procent, LSE 4 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. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 kronor per aktie (3,90). Sänkningen sker mot bakgrund av genomfört aktieåterköp, kommande investeringar och 2020 års lägre resultat.

## ÄGARSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2020

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1-999	40 293	89,2	5 759 176	2,7
1 000-9 999	4 268	9,4	9 341 320	4,4
10 000-99 999	478	1,1	12 607 070	6,0
100 000-	132	0,3	174 599 367	82,7
<b>Utestående aktier</b>	<b>45 171</b>	<b>100,0</b>	<b>202 306 933</b>	<b>95,8</b>
Hufvudstaden			8 965 000	4,2
<b>Samtliga emitterade aktier</b>			<b>211 271 933</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear Sweden

## ÄGARFÖRDELNING



■ Lundbergs, 46%  
 ■ Svenska aktieägare, 26%  
 ■ Utländska aktieägare, 28%

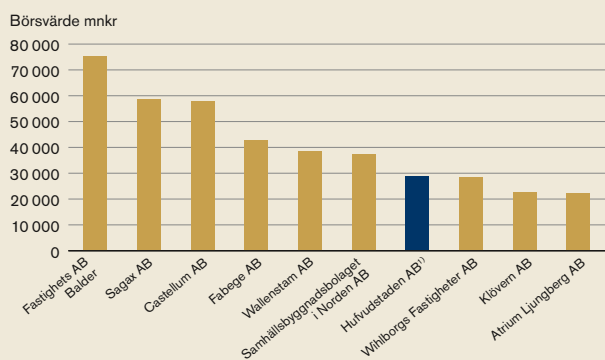
DE STÖRSTA ÄGARGRUPPERNA PER 31 DECEMBER 2020

	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	46,2	88,4	44,2	87,7
State Street Bank and Trust	10 246 327	0	10 246 327	5,1	1,0	4,8	1,0
JP Morgan Fonder	9 795 068	0	9 795 068	4,8	1,0	4,6	0,9
BNY Mellon Fonder	9 286 828	0	9 286 828	4,6	0,9	4,4	0,9
Citi Bank	7 729 487	1	7 729 488	3,8	0,8	3,7	0,8
BNP Paribas	3 965 995	0	3 965 995	2,0	0,4	1,9	0,4
RBC Investor Services	2 520 062	0	2 520 062	1,2	0,2	1,2	0,2
Fjärde AP-fonden	2 460 319	0	2 460 319	1,2	0,2	1,2	0,2
The Northern Trust Company	2 258 782	0	2 258 782	1,1	0,2	1,1	0,2
Övriga aktieägare	60 572 179	94 205	60 666 384	30,0	6,9	28,7	6,8
<b>Utestående aktier</b>	<b>194 035 047</b>	<b>8 271 886</b>	<b>202 306 933</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>95,8</b>	<b>99,1</b>
Hufvudstaden	8 965 000		8 965 000			4,2	0,9
<b>Samtliga emitterade aktier</b>	<b>203 000 047</b>	<b>8 271 886</b>	<b>211 271 933</b>			<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Röstetal (exkl eget innehav)	194 035 047	827 188 600	1 021 223 647				
Röstetal (inkl eget innehav)	203 000 047	827 188 600	1 030 188 647				

Källa: Euroclear Sweden

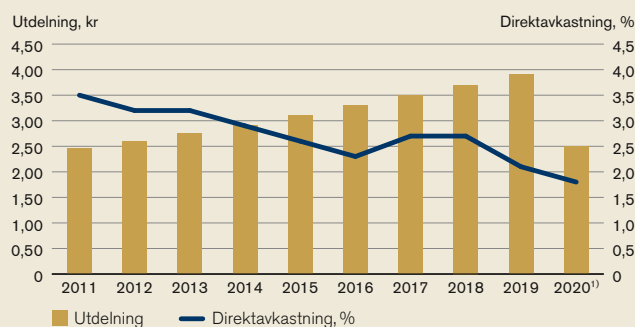
DE STÖRSTA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAGEN

Per 31 december 2020



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

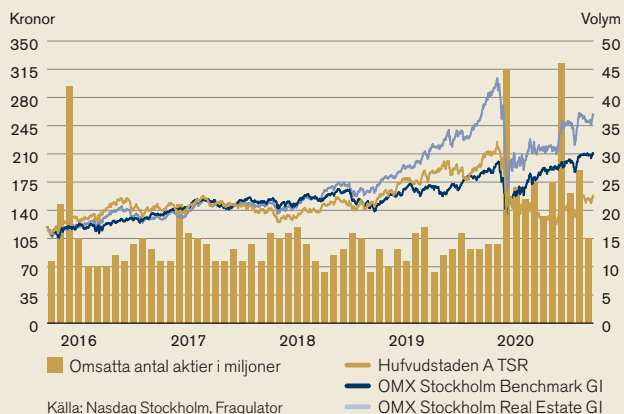
UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING



1) Enligt styrelsens förslag

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

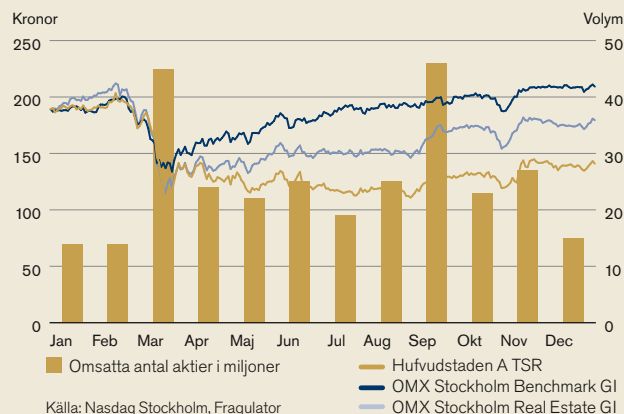
Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm, Fragulator

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING 2020

Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm, Fragulator



---

Vi erbjuder framgångsrika företag centrala lägen, hållbara lokaler och möjlighet att expandera i våra fastigheter.

# 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 25 mars 2021.

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

Året inleddes med stabil ekonomisk utveckling. Utbrottet av covid-19 som

utvecklades till en pandemi medförde en ekonomisk inbromsning till följd av restriktioner och i flera länder hela samhällsnedstängningar. Påverkan blev mycket stor för vissa branscher, främst nöjesliv, kultur, turism, delar av detaljhandeln samt restauranger. För att öka den sociala distanseringen uppmanades människor att arbeta hemifrån, allt för att minska smittspridningen och avlasta sjukvården. Cityområdena i Stockholm och Göteborg påverkades i än större utsträckning då det här inte finns lika många boende och flöden av folk som arbetar i city avsevärt minskade.

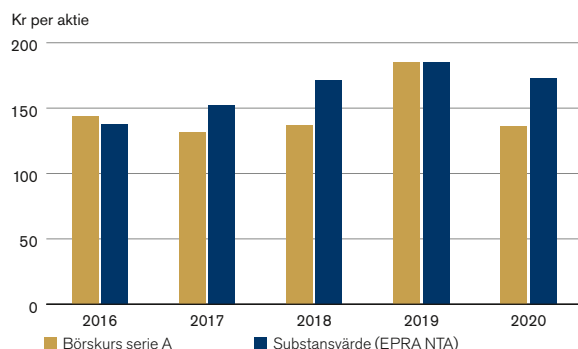
Flera stimulans- och stödpaket lanserades och världens styrräntor var fortsatt mycket låga.

Kontorshyresmarknaden var stabil under året med en något avvaktande efterfrågan. Hemarbetet medförde en snabbare förändring av arbetssätt med utökad digital kommunikation. Samtidigt har värdet av den fysiska arbetsplatsens betydelse belysts. I Stockholm CBD steg vakansgraden något och marknadshyror var i stort stabila inom intervallet 6 300–8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Samma utveckling noterades i Göteborg CBD med marknadshyror mellan 2 900–3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Covid-19-pandemin påskyndade den digitala omställningen inom detaljhandeln. Nya konsumentgrupper ställde snabbt om till att handla via e-handel medan andra grupper förstärkte sina trender. Pandemin hade även en tudelad effekt på segmenten inom detaljhandeln. Detsamma gällde vissa externa handelsområden och närförortscentrum. Kläder och skor i citylägen var de branscher med störst försäljningstapp. Marknadshyresnivåerna för butiker var svårbedömda men antas, i alla fall temporärt, ha sjunkit jämfört med vid inledningen av 2020.

Pågående och beslutade projekt fortskred enligt plan trots pandemin. Merparten av utvecklingsprojektet i NK-varuhuset i Stockholm färdigställdes och under våren 2021 öppnar NK:s padelsatsning, NK Padel & Social på taket i NK Parkaden. NK e-handel lanserades och fler avdelningar kommer vartefter anslutas. I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan färdigställdes stora delar av om- och påbyggnadsprojektet och hyresgästen Vinge återflyttade till attraktiva kontorslokaler. I Vildmannen 7 pågick grundläggningen inför återuppbyggnaden med planerat färdigställande 2023. I Göteborg fortsatte projekteringen inför ett omfattande om- och

## BÖRSVÄRDE OCH SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER



## SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER 2020

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	28 616,5	141
<i>Återläggning</i>		
Uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	8 615,8	43
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)</b>	<b>37 232,3</b>	<b>184</b>
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-126,7	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 091,2	-10
<b>Substansvärde (EPRA NTA)</b>	<b>35 014,4</b>	<b>173</b>
<i>Återläggning</i>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	126,7	1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 524,6	-33
<b>Substansvärde (EPRA NDV)</b>	<b>28 616,5</b>	<b>141</b>

<sup>1)</sup> Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderätts-tillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

påbyggnadsprojekt i kvarteret Inom Vallgraven 12.

Betalningsförmågan försvagades under kvartal 2–4 för många av våra hyresgäster inom butik och restaurang. Tillfälliga hyresrabatter samt ökade hyres- och kundförluster resulterade i minskad lönsamhet från den operativa verksamheten. Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt solid. Nettobelåningsgraden var 19 procent, soliditeten 60 procent och räntetäckningsgraden 9,1 gånger.

### Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 281 400 kvm i Stockholm och 105 400 kvm i Göteborg, totalt 386 800 kvm (384 200).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2020 var 8,2 procent (5,0) och ytvakansgraden var 9,8 procent (6,7). Exklusive pågående utvecklingsprojekt var hyresvakansgraden 6,7 procent (1,7). I Stockholm var hyresvakansgraden 6,9 procent och i Göteborg 13,0 procent, exklusive pågående projekt 5,8 procent respektive 10,2 procent.

Under året har 38 400 kvm (37 700) omförhandlats till ett årligt hyresvärde om totalt 242 mnkr och 26 700 kvm (16 200) nykontrakterats.

### 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 2020. För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 56 procent av marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 44 procent respektive 18 procent vid årets första kvartal.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2020 bedömts till 45,6 mdkr (47,7). Den realiserade värdeförändringen uppgick till -2 929,9 mnkr (2 726,9), minskningen är främst hänförlig till fastigheter med betydande andel butiker och restauranger.

### 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 driftnetto.

I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Beskrivning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 17.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,2 mdkr eller 184 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgår till 35,0 mdkr eller 173 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 länelöften. Ramen uppgår till 4 500 mnkr där 3 500 mnkr var outnyttjat, varav 1 450 mnkr är reserverade för att täcka utestående certifikat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas kovenanter avseende låneavtalen. Ränterisken har hanterats genom att 5 200 mnkr av upplåningen löper med långfristig, fast ränta. Räntebindningstiden uppgick till 1,8 år och den genomsnittliga effektiva räntan var 1,3 procent. Bolaget har även finansieringsmöjligheter genom ett MTN-program vars ram uppgår till 8 000 mnkr samt ett certifikatprogram för kortfristig upplåning uppgående till 3 000 mnkr.

### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2020 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2020. Fullständiga riktlinjer finns i not 8.

#### KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING<sup>1)</sup>

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mnkr
Hyresintäkter	100 kr per kvm	+/- 1 060
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	-/+ 530
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	-/+ 590
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	-/+ 3 100

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2020-12-31



### Känslighetsanalys resultat

I nedanstående tabell redovisas effekterna på resultat före skatt, exklusive värdeförändringar, på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer. Hyresnivå, vakansgrad, underhålls- och driftkostnader, avskrivningar, fastighetsskatt samt räntenivå avser de effekter som hade uppstått beräknat på aktuell information vid räkenskapsårets utgång.

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

### 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 10–13, 40–49, 57, 110 och 112.

### 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

Under 2021 kommer vi ha ett fortsatt fokus på att överbrygga effekterna av den pågående pandemin.

Förändringen inom detaljhandeln har påskyndats och tillväxten sker främst inom e-handel. Utveckling av våra fysiska och digitala marknadsplatser kommer fortsätta, särskilt inom NK. I början av 2021 förvärvades NK-verksamheten inom Departments & Stores Europe AB. I och med förvärvet skapas möjligheter att öka utvecklingstakten inom både NK-varuhuset och NK e-handel.

På kontorsmarknaden ökar intresset för hög flexibilitet och servicegrad. För att möta efterfrågan öppnade vi Cecil Coworking i Bibliotekstan i början av 2021. Antalet nyckelfärdiga REDO-kontor i både Stockholm och Göteborg blir successivt fler.

Pandemin har sannolikt påskyndat samhällsförändringar men vår övertygelse är dock att människor även i framtiden kommer vilja mötas, både i arbets- och privatliv. Det personliga mötet skapar möjligheter till utbyte av idéer, innovation och affärer samt kultur och upplevelser.

Kontor, butiker och restauranger är en förutsättning för detta.

Hufvudstadens fastighetsbestånd är beläget i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer. Regionerna betraktas trots pandemin som attraktiva med ett dynamiskt näringsliv, stora infrastrukturprojekt, befolkningstillväxt och som uppskattade turistdestinationer. Vår finansiella ställning är fortsatt stark med goda förutsättningar att fortsätta utveckla våra fastigheter och marknadsplatser. Projekt för framtida ökad lönsamhet och ökat fastighetsvärde är prioriterat. Hållbarhetsfokus med kvalitet och långsiktighet i fastighetsförvaltningen ska bibehållas. Vi är övertygade om att vår affärsmodell, när det sker en återgång till mer normala förhållanden, skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.

### Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 kronor per aktie eller totalt 505,8 mnkr. Föreslagen utdelning sänks jämfört med föregående år mot bakgrund av genomförd aktieåterköp, kommande investeringar i projekt samt 2020 års lägre resultat. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 25 samt på sidan 87.

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

#### KÄNSLIGHETSANALYS, RESULTAT EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRE SKATT

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr	
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-	39
Vakansgrad <sup>1)</sup>	1 procentenhet	-/+	22
Underhålls-, driftkostnader och avskrivningar	10 procent	-/+	15
Fastighetsskatt <sup>2)</sup>	1 procentenhet	-/+	29
Räntenivå	1 procentenhet	-23	+16

<sup>1)</sup> Beräknad ytvakans med 5 600 kr per kvm.

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

# 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
<b>Marknads- och affärsrisker</b>			
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 är 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 konsumenterna 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 intäktspotential 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 köpupplevelser. Förstärka närvaron i digitala kanaler.
Hälsa och samhälle	Ett snabbföränderligt samhälle i en sammankopplad värld där händelser kan få lokala, nationella och globala effekter. Exempelvis sjukdomar, politisk oro, IT, ekonomi och energi.	Solid ekonomisk grund ger möjlighet att anpassa bolagets verksamhet till förändringar på både kort och lång sikt.	Avsatta resurser för omvärldsbevakning, god företagskultur, geografisk koncentration och långsiktighet skapar förutsättningar för att snabbt hantera och ställa om i syfte att bemöta uppkomna händelser.
<b>Operativa risker</b>			
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 marknads 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 klimatförändringar 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.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Riskområde	Beskrivning av risk	Beskrivning av möjlighet	Hantering
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.
<b>Finansiella risker och regelefterlevnad</b>			
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 resultat-effekt som en bestående räntehöjning har på koncernens finansnetto.	En bestående räntesänkning innebär en positiv resultat-effekt på koncernens finansnetto.	Ett övergripande mål är att förfallostrukturen 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 nettoskulden i normalfallet ska vara 1–4 år.
Kreditrisk	Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter 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.
<b>Hållbarhetsrisker</b>			
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 visselblåsartjänst. 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 nederbörds mängder och ändrade vattennivåer. Det för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker. Läs mer om vårt arbete med att kartlägga klimatrisker och möjligheter på sida 47.

# Resultaträkningar

## – koncernen

Mnkr	Not	2020	2019
<b>Nettoomsättning</b>	3-5		
Fastighetsförvaltning		1 767,9	1 896,4
Övrig verksamhet		71,7	84,8
		<b>1 839,6</b>	<b>1 981,2</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>			
– Underhåll		-27,0	-28,9
– Drift och administration		-298,1	-287,0
– Fastighetsskatt		-200,3	-200,7
– Avskrivningar	6	-5,1	-6,8
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>		<b>-530,5</b>	<b>-523,4</b>
Övrig verksamhet, kostnader		-69,2	-52,5
<b>Verksamhetens kostnader</b>	6-10	<b>-599,7</b>	<b>-575,9</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 239,9</b>	<b>1 405,3</b>
– varav Fastighetsförvaltning		1 237,4	1 373,0
– varav Övrig verksamhet		2,5	32,3
Central administration	6-10	-47,4	-49,2
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>		<b>1 192,5</b>	<b>1 356,1</b>
Jämförelsestörande poster	11	35,9	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-2 929,9	2 726,9
Värdeförändringar räntederivat		–	3,7
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 701,5</b>	<b>4 086,7</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränte- och finansiella intäkter	12	0,0	0,4
Ränte- och finansiella kostnader	13	-131,7	-119,1
		<b>-131,7</b>	<b>-118,7</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 833,2</b>	<b>3 968,0</b>
Skatt	15	371,5	-821,6
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT</b>		<b>-1 461,7</b>	<b>3 146,4</b>
Övrigt totalresultat		–	–
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-1 461,7</b>	<b>3 146,4</b>
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	25	-7,13	15,25
Utdelning per aktie, kronor (förslag)		2,50	3,90

## KOMMENTARER

**Fastighetsförvaltning**

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under året till 1 767,9 mnkr (1 896,4), en minskning om 7 procent. Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter samt ökade hyres- och kundförluster för butiker och restauranger till följd av covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig. För 2020 uppgick tillfälliga hyresrabatter i samband med covid-19 till cirka 163 mnkr. Efter ersättning om cirka 40 mnkr från staten enligt lokalhyresstödpaketet under kvartal 2 var nettokostnaden cirka 123 mnkr.

Under året omförhandlade Hufvudstaden hyresavtal motsvarande cirka 242 mnkr i årliga hyresintäkter. För butikslokaler var utfallet av omförhandlingarna negativt och för kontor positivt. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 5 procent.

Hyresvakansgraden uppgick till 8,2 procent (5,0). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick den till 6,7 procent (1,7).

Omsättningshyrestillägget var 4,6 mnkr (11,1) varav NK-varuhuset stod för 3,3 mnkr (8,9). Omsättningen i NK-varuhuset uppgick till totalt 1 908 mnkr (2 605). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till -27,0 mnkr (-28,9). Driftkostnaderna var -196,8 mnkr (-192,8). Administrationskostnaderna uppgick till -101,3 mnkr (-94,2).

Fastighetsskatten uppgick till -200,3 mnkr (-200,7) och har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Avskrivningar, vilket främst avser avskrivningar av nyttjanderättstillgångar, uppgick till -5,1 mnkr (-6,8). Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till -530,5 mnkr (-523,4).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 237,4 mnkr (1 373,0).

**Övrig verksamhet**

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB, NK e-handel och Cecil Coworking.

Nettoomsättningen för Parkaden AB var 71,4 mnkr (84,8). Minskningen förklaras främst av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till -52,2 mnkr (-52,5) och bruttoresultatet blev 19,2 mnkr (32,3). NK e-handel och Cecil Coworking är verksamheter under uppstart. Bruttoresultatet för NK e-handel var -12,8 mnkr och för Cecil Coworking -3,9 mnkr.

**Värdeförändringar**

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 929,9 mnkr (2 726,9). Den orealiserade värdeminskningen beror på effekten av sjunkande marknadshyror för främst butiker samt något stigande direktavkastningskrav, främst för fastigheter med betydande andel butiker och restauranger. Det genomsnittliga avkastningskravet har ökat med i snitt 6 punkter och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,6).

**Finansiella poster**

Finansiella intäkter uppgick till 0,0 mnkr (0,4). Finansiella kostnader uppgick till -131,7 mnkr (-119,1), varav -109,3 mnkr (-96,7) avser kostnader för upplåning och -22,4 mnkr (-22,4) avser räntekostnader för leasingavtal enligt IFRS 16. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av en högre genomsnittlig upplåningsränta samt en ökad upplåning.

**Skatt**

Koncernens skatt uppgick till 371,5 mnkr (-821,6), varav -99,3 mnkr (-142,3) utgjorde aktuell skatt och 470,8 mnkr (-679,3) uppskjuten skatt.

**Årets resultat**

Årets resultat efter skatt uppgick till -1 461,7 mnkr (3 146,4). Minskningen förklaras främst av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.

# Balansräkningar

## – koncernen

Mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	16	126,7	70,5
Förvaltningsfastigheter	17	45 636,5	47 680,6
Inventarier	18	9,2	10,0
Nyttjanderättstillgångar	20	716,6	760,0
Långfristiga fordringar	21	21,0	20,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 510,0</b>	<b>48 541,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	22	36,6	12,2
Skattefordran		0,3	–
Övriga fordringar		15,5	2,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	51,1	78,8
Kassa och bank	24	783,6	1 706,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>887,1</b>	<b>1 799,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 397,1</b>	<b>50 341,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	25	1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		26 932,0	29 698,2
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 616,5</b>	<b>31 382,7</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	26	6 200,0	6 700,0
Uppskjutna skatteskulder	27	8 501,5	8 972,3
Långfristiga leasingskulder	26	709,6	719,0
Övriga långfristiga skulder		84,3	61,0
Övriga avsättningar	28	26,2	25,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 521,6</b>	<b>16 478,0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	2 450,0	1 650,0
Kortfristiga leasingskulder	26	10,2	41,4
Leverantörsskulder		165,0	126,0
Skatteskulder		–	14,0
Övriga skulder	29	92,4	105,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	541,4	544,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 259,0</b>	<b>2 480,9</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 780,6</b>	<b>18 958,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 397,1</b>	<b>50 341,6</b>

## KOMMENTARER

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 45 636,5 mnkr (47 680,6). Minskningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av orealiserade värdeförändringar om -2 929,9 mnkr (2 726,9). Under året uppgick investeringar i projekt i fastighetsbeståndet till 885,9 mnkr (865,2). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 17. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,2 mdkr (3,3).

### Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 716,6 mnkr (760,0) och består främst av tomträttsavtal värderade till verkligt värde med motsvarande leasingkulder. Tomträter betraktas som eviga hyresavtal varvid ingen avskrivning sker.

### Likvida medel

Summan av kassa och bank uppgick till 783,6 mnkr (1 706,1). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalskiftet, 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 719,8 mnkr (760,4) bestående främst av tomträttsavtal som värderats till verkligt värde.

### Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 000,0 mnkr (1 000,0). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 1 450,0 mnkr (1 150,0) och obligationslån till

6 200,0 mnkr (6 200,0). Total upplåning uppgick till 8 650,0 mnkr (8 350,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 år (2,6), kapitalbindningstiden var 2,6 år (3,3) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 1,3 procent (1,2). Leasingskulder betraktas som räntebärande skulder men särredovisas i balansräkningen. Räntebärande nettoskuld uppgick till 7 866,4 mnkr (6 643,9) och nettoskulden, vilket inkluderar leasingkulden, uppgick till 8 586,2 mnkr (7 404,3).

### Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 8 501,5 mnkr (8 972,3). Minskningen förklaras främst av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet under 2020.

# Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>1 056,4</b>	<b>628,1</b>	<b>27 315,0</b>	<b>28 999,5</b>
Årets resultat			3 146,4	3 146,4
Årets övrigt totalresultat			–	–
<b>Årets totalresultat</b>			<b>3 146,4</b>	<b>3 146,4</b>
Utdelning			-763,2	-763,2
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1 056,4</b>	<b>628,1</b>	<b>29 698,2</b>	<b>31 382,7</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>1 056,4</b>	<b>628,1</b>	<b>29 698,2</b>	<b>31 382,7</b>
Årets resultat			-1 461,7	-1 461,7
Årets övrigt totalresultat			–	–
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-1 461,7</b>	<b>-1 461,7</b>
Återköp av egna aktier			-500,0	-500,0
Utdelning			-804,4	-804,4
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1 056,4</b>	<b>628,1</b>	<b>26 932,0</b>	<b>28 616,5</b>

Vid årsstämman den 19 mars 2020 fick styrelsen förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier. Syftet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen 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.

Den 10 september 2020 beslutade styrelsen om att utnyttja bemyndigandet. Hufvudstaden har under september 2020 köpt tillbaka 3 959 000 A-aktier för 500,0 mnkr vilket motsvarar en genomsnittlig kurs på 126,29 kr per aktie. Hufvudstadens totala egna innehav av aktier uppgår därefter till 8 965 000 A-aktier, vilket motsvarar 4,2 procent av samtliga emitterade aktier.

Under 2020 lämnades en utdelning om 3,90 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 804 437 139 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 505,8 mnkr.



Vi lägger stor omsorg vid såväl helhet som detaljer vid utformning av våra kontorslokaler för att möta hyresgästernas högt ställda förväntningar.





# Kassaflödesanalys

## – koncernen

Mnkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-1 833,2	3 968,0
Av- och nedskrivningar av tillgångar		78,6	52,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		2 929,9	-2 726,9
Orealiserad värdeförändring derivat		-	-3,7
Övriga förändringar		0,5	6,0
Betald inkomstskatt		-99,3	-138,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 076,5</b>	<b>1 158,2</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		-36,8	72,1
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		32,5	136,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 072,2</b>	<b>1 367,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i immateriella tillgångar		-59,9	-58,6
Investering i förvaltningsfastigheter		-885,9	-865,2
Investering i inventarier		-3,1	-4,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-948,9</b>	<b>-928,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Återköp av egna aktier	25	-500,0	-
Upptagna lån	26	3 450,0	5 350,0
Amortering av låneskuld	26	-3 150,0	-4 350,0
Amortering av leasingskuld	26	-41,4	-40,3
Utbetald utdelning	25	-804,4	-763,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 045,8</b>	<b>196,5</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-922,5</b>	<b>635,4</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 706,1</b>	<b>1 070,7</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>783,6</b>	<b>1 706,1</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER</b>			
Erhållen ränta		0,7	0,8
Erlagd ränta		-125,2	-116,8

## KOMMENTARER

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 81,7 mnkr till 1 076,5 mnkr (1 158,2). Förändringar i rörelsekapital minskade kassaflödet med -4,3 mnkr (208,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 072,2 mnkr (1 367,1).

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -948,9 mnkr (-928,2) och avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd, immateriella tillgångar och inventarier.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 045,8 mnkr (196,5).

Upplåningen ökade netto med 300,0 mnkr jämfört med 1 000,0 mnkr föregående år.

Under året har egna aktier återköpts om totalt 500,0 mnkr, motsvarande 3 959 000 A-aktier.

Årets kassaflöde uppgick till -922,5 mnkr (635,4).

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 783,6 mnkr (1 706,1) och bestod av kassa och bankmedel. Hufvudstaden har per 31 december 2020 lånelöften om 4 500,0 mnkr. Vid års-

skiftet var 3 500,0 mnkr outnyttjat varav 1 450,0 mnkr var reserverade för att täcka utestående certifikatslån. Certifikatprogrammet uppgår till 3 000,0 mnkr varav 1 450,0 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgår till 1 550,0 mnkr. Bolagets MTN-program har en låneram på 8 000,0 mnkr varav 6 200,0 mnkr har emitterats. Outnyttjad ram uppgår till 1 800,0 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

# Moderbolagets räkningar

## RESULTATRÄKNINGAR

Mnkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	5	1 267,9	1 282,7
Verksamhetens kostnader	6-10	-857,7	-802,7
<b>Bruttoresultat</b>		<b>410,2</b>	<b>480,0</b>
Central administration	6-10	-47,4	-49,2
Jämförelsestörande poster	11	35,9	-
Värdetförändringar räntederivat		-	3,7
<b>Rörelseresultat</b>		<b>398,7</b>	<b>434,5</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-10,8	-
Ränte- och finansiella intäkter	12	2 453,7	163,3
Ränte- och finansiella kostnader	13	-109,2	-96,7
		<b>2 333,7</b>	<b>66,6</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 732,4</b>	<b>501,1</b>
Bokslutsdispositioner	14	69,3	174,5
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 801,7</b>	<b>675,6</b>
Skatt	15	-102,2	-145,0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 699,5</b>	<b>530,6</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mnkr	Not	2020	2019
Årets resultat		2 699,5	530,6
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>2 699,5</b>	<b>530,6</b>

## BALANSRÄKNINGAR

Mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	16	20,7	2,6
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17	8 263,8	8 066,7
Inventarier	18	4,8	4,7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 268,6</b>	<b>8 071,4</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	2 649,7	2 886,9
Långfristiga fordringar	21	20,9	20,5
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 670,6</b>	<b>2 907,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 959,9</b>	<b>10 981,4</b>

Mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	9,2	1,3
Fordringar hos koncernföretag		3 233,4	615,3
Skattefordran		16,6	-
Övriga fordringar		3,7	1,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	24,8	53,6
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 287,7</b>	<b>672,1</b>
Kassa och bank	24	749,6	1 681,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 037,3</b>	<b>2 353,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 997,2</b>	<b>13 334,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 978,7</b>	<b>1 978,7</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		55,5	829,3
Årets resultat		2 699,5	530,6
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 755,0</b>	<b>1 359,9</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 733,7</b>	<b>3 338,6</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	30	<b>38,7</b>	<b>161,6</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	28	26,0	25,6
Avsättningar för skatter	27	874,2	871,1
<b>Summa avsättningar</b>		<b>900,2</b>	<b>896,7</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	26	6 200,0	6 700,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		76,5	53,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 277,2</b>	<b>6 754,4</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	2 450,0	1 650,0
Leverantörsskulder		109,0	74,6
Skulder till koncernföretag		15,5	6,8
Skatteskulder		-	4,4
Övriga skulder	29	17,2	32,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	455,7	414,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 047,4</b>	<b>2 183,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 997,2</b>	<b>13 334,7</b>

# MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

## REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mnkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade- vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>1 056,4</b>	<b>124,2</b>	<b>798,1</b>	<b>1 592,5</b>	<b>3 571,2</b>
Årets resultat				530,6	530,6
Årets övrigt totalresultat				-	-
<b>Årets totalresultat</b>				<b>530,6</b>	<b>530,6</b>
Utdelning				-763,2	-763,2
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1 056,4</b>	<b>124,2</b>	<b>798,1</b>	<b>1 359,9</b>	<b>3 338,6</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>1 056,4</b>	<b>124,2</b>	<b>798,1</b>	<b>1 359,9</b>	<b>3 338,6</b>
Årets resultat				2 699,5	2 699,5
Årets övrigt totalresultat				-	-
<b>Årets totalresultat</b>				<b>2 699,5</b>	<b>2 699,5</b>
Utdelning				-804,4	-804,4
Återköp av egna aktier				-500,0	-500,0
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1 056,4</b>	<b>124,2</b>	<b>798,1</b>	<b>2 755,0</b>	<b>4 733,7</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER

Mnkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 732,4	501,1
Anticiperad utdelning från dotterföretag		-2 350,0	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar		182,7	188,0
Värdeförändring derivat		-	-3,7
Koncernbidrag		-103,7	-162,9
Övriga förändringar		0,5	6,1
Betald inkomstskatt		-99,1	-144,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>362,8</b>	<b>384,3</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		-168,8	134,5
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		31,3	138,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>225,3</b>	<b>657,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-0,1	-
Lämnade aktieägartillskott		-5,0	-
Försäljning av dotterföretag		231,5	-
Investering i immateriella tillgångar		-18,2	-2,1
Investering i förvaltningsfastigheter		-358,2	-269,1
Investering i inventarier		-2,5	-1,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-152,5</b>	<b>-273,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Återköp av egna aktier	25	-500,0	-
Upptagna lån	26	3 450,0	5 350,0
Amortering av låneskuld	26	-3 150,0	-4 350,0
Utbetald utdelning	25	-804,4	-763,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 004,4</b>	<b>236,8</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-931,6</b>	<b>621,2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 681,2</b>	<b>1 060,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	24	<b>749,6</b>	<b>1 681,2</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER

Mnkr	2020	2019
Erhållen ränta	0,2	0,7
Erlagd ränta	-102,7	-94,3

### Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 267,9 mnkr (1 282,7). Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter samt ökade hyres- och kundförluster för främst butiker och restauranger till följd av covid-19. Det uppvägs nästan helt av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknning. Hyresintäkter utgör 1 224,1 mnkr (1 239,0) och serviceintäkter utgör 43,8 mnkr (43,7).

Kostnaden för underhåll var -365,5 mnkr (-283,7). Ökningen förklaras främst av större pågående utvecklingsprojekt. Verksamhetens kostnader uppgick till -857,7 mnkr (-802,7). Bruttoresultatet blev 410,2 mnkr (480,0).

Resultatet från finansiella poster uppgick till 2 333,7 mnkr (66,6). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 103,7 mnkr (162,9) samt anticiperad utdelning från dotterbolag om 2 350,0 mnkr (0,0).

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 384,0 mnkr (273,1). Under perioden har bolaget bildat ett nytt dotterbolag, Cecil Coworking AB samt genomfört en koncernintern försäljning av dotterföretaget AB Hamngatgaraget om 231,5 mnkr.

Likvida medel vid periodens utgång var 749,6 mnkr (1 681,2).

# 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 2020 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 18 februari 2021. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 25 mars 2021.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de har antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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 föranleds 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. 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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av koncernledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna

och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare 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 orsprismetoden 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 orsprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploitören 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 avvikelsen. 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 17.

### Nya redovisningsprinciper

Koncernen har under 2020 tillämpat IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd. Det är framförallt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror ("lokalhyresstödet") som erhållits. Detta stöd har utbetalats av staten i form av statliga bidrag och därmed bedöms stöden möta kriterierna i IAS 20. Statliga stöd redovisas när de föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer erhållas. Stöd avseende hyresrabatter redovisas inom raden Fastighetsförvaltningen nettoomsättning i resultaträkningen i samma period som den minskade hyresintäkten. Hyresrabatter hänförliga till covid-19 redovisas i den hyresperiod som rabatten avser. Utöver vad som anges ovan har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

### Elektronisk rapportering av års- och koncernredovisning

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndighetens (ESMA) har tagit fram en teknisk standard om ett enhetligt elektroniskt rapporteringsformat (ESEF). Den har antagits av EU-kommissionen som en delegerad förordning och trädde i kraft den 18 juni 2019. Förordningen skulle börja tillämpas på års- och koncernredovisningar som innehåller finansiella rapporter för räkenskapsår som påbörjats den 1 januari 2020 eller senare. Beslut har dock fattats inom EU att ge medlemsstaterna rätt att skjuta upp rapporteringen enligt ESEF ett år. En lagändring föreslås träda i kraft den 15 mars 2021 med tillämpning från och med 1 januari 2021 som innebär att den första rapporteringen enligt ESEF sker av års- och koncernredovisningen avseende 2021. Hufvudstaden AB kommer av det skälet inte att upprätta en årsredovisning för 2020 enligt ESEF.

**Nya standarder som träder i kraft 2021 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 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på Hufvudstadens finansiella rapporter.

**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****Hyses- och serviceintäkter**

Nettoomsättningen innefattar hyres- samt serviceintäkter. Hysesintäkter avser utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för fastighets-skatt samt investeringar. Serviceintäkter består av all övrig tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyses- 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.

**Statliga stöd**

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

**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 ränteutgifter och räntekostnader, utdelningar från dotterbolag samt orealiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar. Ränteutgifter 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. Ränteutgifter hänförliga till kundfordringar ingår i bruttoresultatet. Ränteutgifter 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 Hyses- 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.

**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens 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.

Leasingkundens, 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 2020-12-31 till 1,50 procent vilket den även gjort under hela räkenskapsåret.

Leasingskulden 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.

Leasingskulden 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 ombedömning 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 utnyttjats 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. Leasingskulden per 31 december 2020 uppgick till 720 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. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder 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 leasingskulder. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### 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 2020 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 skatteskuld. 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

Finansiella tillgångar klassificeras och värderas utifrån det syfte som tillgångarna innehas för samt egenskaperna på de avtalsenliga kassaflödena. 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.

Finansiella instrument värderas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader förutom tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde via resultatet som initialt värderas utan tillägg för 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 realiseras, 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

Finansiella tillgångar som innehas i syfte att erhålla de avtalsenliga kassaflödena och de avtalsenliga kassaflödena endast avser betalningar av kapitalbelopp som ränta på utestående kapitalbelopp redovisas 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.

### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. När det gäller fordringar på banker där koncernen lånat in likviditetsöverskott, redovisas dock inte några sådana belopp eftersom inlåningen är återbetalningsbar på anfordran och att inlåning endast sker på banker med god kreditvärdighet.

För hyres- och kundfordringar värderas de förväntade kreditförlusterna utifrån fordringarnas hela återstående avtalsenliga löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av dessa förväntade kreditförluster med olika förväntade förlustgrader utifrån hur länge fordringarna är sena i sina betalningar. Förlustgraderna har beräknats utifrån historiska erfarenheter som sedan kompletterats med justeringar för de specifika förhållanden som råder per balansdagen samt förväntade förändringar i kundernas betalningskapacitet.

För långfristiga fordringar redovisas en förlustreserv vid den initiala redovisningen med ett belopp som motsvarar den statistiskt förväntade kreditförlusten under de kommande 12 månaderna. Om en betydande ökning av kreditrisk har ägt rum, övergår värderingen av de förväntade kreditförlusterna till att beräknas för hela den återstående löptiden.

Koncernen betraktar en 90 dagars försening av avtalsenliga betalningar som en betydande ökning av kreditrisk och vid detta tillfälle så anses fordran vara kreditförsämrad och förlustreserven beräknas såsom nuvärdet av de förväntade kassaflödena diskonterade med fordrans ursprungliga effektivränta.

Förlustreserverna redovisas i balansräkningen som en reduktion av fordringarnas nettoredoisade värde och förändringarna i förlustreserven redovisas på samma rad i resultaträkningen som motsvarande intäkt.

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats av koncernen utgörs av e-handelsplattform samt övriga IT-system och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella tillgångar redovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning endast då de ökar de framtida ekonomiska fördelarna för den specifika tillgången till vilka de hänför sig. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder. Nyttjandeperioderna omprövas minst årligen. Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder skrivs av från den tidpunkt då de är tillgängliga för användning. Den beräknade nyttjandeperioden är 5 år för de immateriella anläggningstillgångarna.

### 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 övriga verksamheter

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader för övriga verksamheter.

#### 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 kvartalsstifte. 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, teknisk 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 innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet**

Tillgångar som ska avyttras klassificeras som tillgångar som innehas 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 Övriga verksamheter. Övriga verksamheter består av parkeringsrörelsen i Parkaden AB, NK e-handel och Cecil Coworking. 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, tryggandelagen 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**

Moderbolagets redovisningsprinciper har utöver tillämpningen av IAS 20 (se under nya redovisningsprinciper för koncernen sida 68) inte förändrats jämfört med årsredovisningen för föregående år.

**Dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. 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 förutom vid tillgångsförvärv då transaktionsutgifter redovisas i den förvärvade tillgången.

**Anteciperad utdelning**

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat sådant beslut innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

**Förvaltningsfastigheter**

Moderbolagets förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värde-metoden. Istället tillämpas anskaffningsvärde-metoden 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 provas 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 kassa-inflöden 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 17.

**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-, ränte- och kreditrisker. 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 ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiell utveckling och planering.

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 26.

**Finansieringsrisk**

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och säkerställa att finansiering kan erhållas har bolaget lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Därutöver har bolaget ett certifikatprogram och ett MTN-program. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Rullande prognoser upprättas för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 8 650 mnkr (8 350 mnkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 år (2,6), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (3,3) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent (1,2). Räntebärande nettoskuld var 7 866 mnkr (6 644). Därtill kommer leasingsskuld enligt IFRS 16 uppgående till 720 mnkr (760), total nettoskuld var 8 586 mnkr jämfört med 7 404 mnkr vid utgången av 2019. Koncernen hade per 2020-12-31 långfristiga lånelöften om 3,5 mdkr, varav 2,5 mdkr var outnyttjat. Utöver dessa finns även outnyttjade kortfristiga lånelöften om 1,0 mdkr. Därutöver fanns certifikatprogram om 3 mdkr, varav 1,55 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 8 mdkr, varav 1,8 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas covenant avseende låneavtalen.

**FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR OCH KAPITAL, 2020-12-31**

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Nominellt belopp, mnkr <sup>1)</sup>	Andel, %
2021, kv 1	34,7	500	6
2021, kv 2	17,9	–	–
2021, kv 3	23,0	–	–
2021, kv 4	15,7	500	6
2022	73,5	1 700	19
2023	44,7	2 500	29
2024	21,6	2 450	28
2025	1,5	1 000	12
<b>Totalt</b>	<b>232,6</b>	<b>8 650</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöfte.

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 2020-12-31 är koncernens räntebindningstid 1,8 år. Av långfristig upplåning löper 5 200 mnkr med fast ränta. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle öka Hufvudstadens räntekostnad 2021 med 23 mnkr (18), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle Hufvudstadens räntekostnad minska med 16 mnkr (10). Skillnaden mellan räntekostnaden beror på att vissa avtal löper med räntegolv.

**RÄNTEBINDNINGSTID, 2020-12-31**

Förfalloår	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, % <sup>1)</sup>
2021	3 450	1,2
2022	1 200	1,5
2023	2 000	1,3
2024	1 000	1,4
2025	1 000	1,0
<b>Totalt</b>	<b>8 650</b>	<b>1,3</b>

<sup>1)</sup> 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 förskottshyror 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 bokfört värde om cirka 37 mnkr respektive cirka 784 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. Hufvudstaden begränsar kreditriskexponeringen från kund- och hyresfordringar genom att medvetet väljer kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna ytterligare kreditkontrolleras koncernens kunders 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 förskottsaviserar.

## NOTER

### KONCENTRATION AV KREDITRISK, 2020-12-31<sup>1) 2)</sup>

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0-99	77	2 476	0,1
100-499	62	18 484	1,0
500-999	68	52 313	2,9
1 000-2 499	164	266 891	14,9
2 500-4 999	85	296 979	16,5
5 000-9 999	58	400 228	22,3
10 000-	32	758 879	42,3
<b>Totalt</b>	<b>546</b>	<b>1 796 250</b>	<b>100,0</b>

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

<sup>2)</sup> Årshyra per 2020-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 25 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 7 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad.

#### Verkligt värde

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 överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med redovisat värde.

### UPPLYSNINGAR OM VERKLIGA VÄRDEN, FINANSIELLA INSTRUMENT

Mnkr	Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Upplysning om verkligt värde	
	2020	2019	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>				
Långfristiga fordringar	21,0	20,6	21,0	20,6
Kortfristiga fordringar	53,5	16,1	53,5	16,1
Likvida medel	783,6	1 706,1	783,6	1 706,1
Långfristiga skulder	6 226,2	6 725,7	6 164,0	6 694,7
Kortfristiga skulder	2 664,8	1 817,5	2 663,5	1 817,5
<b>MODERBOLAGET</b>				
Långfristiga fordringar	20,9	20,5	20,9	20,5
Kortfristiga fordringar	14,3	4,3	14,3	4,3
Likvida medel	749,6	1 681,2	749,6	1 681,2
Långfristiga skulder	6 226,0	6 725,6	6 163,8	6 694,6
Kortfristiga skulder	2 608,8	1 766,1	2 607,5	1 766,1

För obligationslån med fast ränta uppgår undervärdet till -63,5 mnkr (-31,0). Dessa har beräknats utifrån 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 övrig verksamhet. Segmenten är indelade 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 2020 och jämförelseåret 2019.

Mnkr	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>								
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
<b>Intäkter och kostnader <sup>1)</sup></b>								
Hysesintäkter	1 028,1	1 032,7	338,1	445,6	319,2	331,3	1 685,4	1 809,6
(varav omsättningshyrestillägg)	(1,2)	(2,2)	(3,3)	(8,9)	(0,1)	(0,0)	(4,6)	(11,1)
Serviceintäkter	24,5	23,7	37,9	42,3	20,1	20,8	82,5	86,8
Underhåll	-14,4	-16,8	-6,7	-6,3	-5,9	-5,8	-27,0	-28,9
Drift och administration	-109,0	-109,3	-130,7	-116,6	-58,4	-61,1	-298,1	-287,0
Fastighetsskatt	-116,8	-116,8	-46,7	-47,1	-36,8	-36,8	-200,3	-200,7
Avskrivningar	-0,3	-2,0	-4,5	-4,5	-0,3	-0,3	-5,1	-6,8
<b>Bruttoresultat Fastighetsförvaltning</b>	<b>812,1</b>	<b>811,5</b>	<b>187,4</b>	<b>313,4</b>	<b>237,9</b>	<b>248,1</b>	<b>1 237,4</b>	<b>1 373,0</b>
Övrig verksamhet, netto	-3,9		6,4	32,3			2,5	32,3
Central administration							-47,4	-49,2
Jämförelsestörande poster							35,9	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter							-2 929,9	2 726,9
Orealiserade värdeförändringar räntederivat							-	3,7
<b>Rörelseresultat</b>							<b>-1 701,5</b>	<b>4 086,7</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-131,7	-118,7
<b>Resultat före skatt</b>							<b>-1 833,2</b>	<b>3 968,0</b>
<b>Tillgångar</b>								
Förvaltningsfastigheter	30 204,5	30 322,7	9 008,0	10 437,8	6 424,0	6 920,1	45 636,5	47 680,6
Hysesfordringar	4,8	0,4	23,7	0,9	3,5	0,2	32,0	1,5
<b>Investeringar</b>								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	623,4	367,9	120,8	311,5	144,8	190,2	889,0	869,6

<sup>1)</sup> För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sidan 104.

#### Övrig verksamhet

Övrig verksamhet avser Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB. Cecil Coworking ingår i affärsområde Stockholm och öppnar i början av 2021. NK e-handel startade i begränsad omfattning under hösten 2020. Cecil Coworking och NK e-handel belastas främst med uppstartskostnader under 2020.

#### Parkeringsrörelsen i Parkaden AB

Mnkr	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Hysesintäkter	71,4	84,8
Hyseskostnader	-43,9	-43,3
Drift och administration	-7,7	-8,6
Avskrivningar	-0,6	-0,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>19,2</b>	<b>32,3</b>

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

## NOTER

### NOT 4. RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mnkr	Jan – mar		Apr – jun		Jul – sep		Okt – dec		Jan – dec	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Koncernen</b>										
<b>Fastighetsförvaltning</b>										
Hysesintäkter	458,5	450,6	380,6	442,5	406,1	447,9	440,2	468,6	1 685,4	1 809,6
Serviceintäkter	23,7	21,4	23,2	23,6	21,9	21,6	13,7	20,2	82,5	86,8
Fastighetsförvaltningens intäkter	482,2	472,0	403,8	466,1	428,0	469,5	453,9	488,8	1 767,9	1 896,4
Underhåll	-6,4	-5,3	-6,2	-7,3	-6,8	-7,7	-7,6	-8,6	-27,0	-28,9
Drift och administration	-74,3	-72,3	-70,2	-68,1	-65,9	-63,8	-87,7	-82,8	-298,1	-287,0
Övriga kostnader	-51,4	-51,5	-51,4	-51,7	-51,4	-51,0	-51,2	-53,3	-205,4	-207,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-132,1	-129,1	-127,8	-127,1	-124,1	-122,5	-146,5	-144,7	-530,5	-523,4
Övrig verksamhet, netto	6,2	7,9	2,5	7,8	2,4	6,6	-8,6	10,0	2,5	32,3
Bruttoresultat	356,3	350,8	278,5	346,8	306,3	353,6	298,8	354,1	1 239,9	1 405,3
Central administration	-11,5	-10,8	-11,9	-11,4	-11,1	-11,4	-12,9	-15,6	-47,4	-49,2
Jämförelsestörande poster	-	-	34,7	-	-	-	1,2	-	35,9	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-929,4	331,8	-985,3	960,1	-155,5	408,0	-859,7	1 027,0	-2 929,9	2 726,9
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-	2,2	-	1,1	-	0,4	-	-	-	3,7
Finansiella intäkter och kostnader	-32,0	-28,6	-34,0	-30,7	-32,9	-29,5	-32,8	-29,9	-131,7	-118,7
Skatt	118,1	-145,9	135,0	-284,2	-28,1	-157,6	146,5	-233,9	371,5	-821,6
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>-498,5</b>	<b>499,5</b>	<b>-583,0</b>	<b>981,7</b>	<b>78,7</b>	<b>563,5</b>	<b>-458,9</b>	<b>1 101,7</b>	<b>-1 461,7</b>	<b>3 146,4</b>

### 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 16 år.

#### FÖRFALLOSTRUKTUR <sup>1) 2) 3)</sup>

	2021	2022	2023	2024	2025	2026-	Totalt
<b>Antal avtal</b>							
Kontor	78	72	62	30	23	23	288
Butiker	105	60	65	47	23	20	320
Övrigt	472	189	152	68	54	41	976
<b>Totalt koncernen</b>	<b>655</b>	<b>321</b>	<b>279</b>	<b>145</b>	<b>100</b>	<b>84</b>	<b>1 584</b>
Andel, %	41,3	20,3	17,6	9,2	6,3	5,3	100,0
<b>Totalt moderbolaget</b>	<b>521</b>	<b>237</b>	<b>196</b>	<b>89</b>	<b>79</b>	<b>63</b>	<b>1 185</b>
<b>Årshyra, mnkr</b>							
Kontor	176,2	207,6	199,0	176,0	84,5	211,1	1 054,4
Butiker	141,0	104,2	163,3	132,7	65,2	101,5	707,9
Övrigt	31,6	24,1	19,9	23,2	12,5	18,9	130,2
<b>Totalt koncernen</b>	<b>348,8</b>	<b>335,9</b>	<b>382,2</b>	<b>331,9</b>	<b>162,2</b>	<b>331,5</b>	<b>1 892,5</b>
Andel, %	18,4	17,8	20,2	17,5	8,6	17,5	100,0
<b>Totalt moderbolaget</b>	<b>268,9</b>	<b>264,2</b>	<b>287,7</b>	<b>167,7</b>	<b>138,0</b>	<b>247,3</b>	<b>1 373,8</b>

<sup>1)</sup> Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.

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

<sup>3)</sup> Exklusive bostadskontrakt.

## NOTER

### NOT 6. AVSKRIVNINGAR

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Avskrivningar per tillgångsslag</b>				
Balanserade utgift för program	3,7	–	0,1	–
Förvaltningsfastigheter	– 1)	– 1)	161,2	183,2
Inventarier	3,9	3,9	2,3	2,5
Nyttjanderättstillgångar	5,4	7,1	–	–
<b>Totalt</b>	<b>13,0</b>	<b>11,0</b>	<b>163,6</b>	<b>185,7</b>
<b>Avskrivningar per funktion</b>				
<i>Fastighetsförvaltningen</i>				
Drift och administration	3,3	3,3	2,3	2,5
Avskrivningar	5,1	6,8	161,3	183,2
<i>Övrig verksamhet</i>				
Övrig verksamhet, kostnader	4,2	0,6	–	–
Central administration	0,4	0,3	–	–
<b>Totalt</b>	<b>13,0</b>	<b>11,0</b>	<b>163,6</b>	<b>185,7</b>

<sup>1)</sup> Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde, varför inga avskrivningar görs.

### NOT 7. MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Medelantal anställda	2020		2019	
	Varav män, %		Varav män, %	
<b>Moderbolaget</b>	<b>136</b>	<b>54</b>	<b>132</b>	<b>56</b>
varav ledande befattningshavare	8	75	8	75
<b>Helägda dotterbolag</b>				
Parkaden AB	3	67	3	67
Cecil Coworking AB	1	0	–	–
<b>Totalt koncernen</b>	<b>140</b>	<b>54</b>	<b>135</b>	<b>56</b>
varav ledande befattningshavare	8	75	8	75

Av koncernens 33 chefer (30) är 11 kvinnor (11) eller 33 procent (37). 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			
	2020	Varav bonus	2019	Varav bonus	2020	Varav bonus	2019	Varav bonus
<b>Löner och andra ersättningar</b>								
Arvode till styrelsens ordförande	498		485		498		485	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 771		1 728		1 741		1 698	
Ersättning och förmåner till;								
– VD Ivo Stopner <sup>1)</sup>	4 375	172	5 302	345	4 375	172	5 302	345
– Vice VD Bo Wikare <sup>2)</sup>	4 111	252	2 413	164	4 111	252	2 413	164
– Vice VD Anders Nygren <sup>3)</sup>	563	35	–	–	563	35	–	–
– Övriga ledande befattningshavare	10 663	726	11 056	997	10 663	726	11 056	997
– Övriga anställda	78 633	1 839	77 167	4 671	77 690	1 820	76 264	4 645
<b>Totalt</b>	<b>100 614</b>	<b>3 024</b>	<b>98 151</b>	<b>6 177</b>	<b>99 641<sup>4)</sup></b>	<b>3 005</b>	<b>97 218<sup>4)</sup></b>	<b>6 151</b>
<b>Sociala kostnader inklusive löneskatt</b>								
Styrelsens ordförande	51		72		51		72	
Övriga styrelseledamöter	497		498		494		493	
VD Ivo Stopner <sup>1)</sup>	2 006		2 421		2 006		2 421	
Vice VD Bo Wikare <sup>2)</sup>	1 487		888		1 487		888	
Vice VD Anders Nygren <sup>3)</sup>	213		–		213		–	
Övriga ledande befattningshavare	4 140		4 297		4 140		4 297	
Övriga anställda	26 768		26 728		26 502		26 429	
<b>Totalt</b>	<b>35 162</b>		<b>34 904</b>		<b>34 893</b>		<b>34 600</b>	
<b>Pensionskostnader</b>								
VD Ivo Stopner <sup>1)</sup>	2 336		3 073		2 336		3 073	
Vice VD Bo Wikare <sup>2)</sup>	805		537		805		537	
Vice VD Anders Nygren <sup>3)</sup>	150		–		150		–	
Övriga ledande befattningshavare	3 341		3 446		3 341		3 446	
Övriga anställda	11 504		12 190		11 433		12 107	
<b>Totalt</b>	<b>18 136</b>		<b>19 246</b>		<b>18 065</b>		<b>19 163</b>	

<sup>1)</sup> VD har varit sjukskriven mellan 2019-10-01 – 2020-06-30.

<sup>2)</sup> Bo Wikare har varit tf VD mellan 2019-10-01 – 2020-06-30. Löner, ersättningar och övriga kostnader redovisas i sin helhet i posten Vice VD Bo Wikare.

<sup>3)</sup> Anders Nygren utsågs till vice VD 2020-10-01. Löner, ersättningar och övriga kostnader redovisas fram till 2020-09-30 i posten Övriga ledande befattningshavare.

<sup>4)</sup> Löner och andra ersättningar inkluderar även icke monetära förmåner.

Kostnadsförda styrelsearvodet avseende 2020 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 497 500 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Persson, Sten Peterson och Anna- Greta Sjöberg till 248 750 kr vardera. Verkställande direktören Ivo Stopner uppstår ingen ersättning för sitt styrelsearbete. Inom koncernen ingår även Arne Lundin som styrelseledamot i Parkaden AB. Arne Lundin erhölet ett styrelsearvode om 30 000 kronor.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolaget har följt de riktlinjer som antagits av årsstämman 2020, se separat avsnitt nedan, och styrelsen har utnyttjat möjligheten att frångå riktlinjerna vad gäller viktningen av bonuskriterierna. Kriterierna för bonus ska enligt riktlinjerna 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. I syfte att öka incitamentet att på bästa affärsmässiga sätt ta bolaget genom coronapandemin beslutade styrelsen att kriterierna för 2020 istället ska viktas så att de till 55 procent består av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 30 procent av individuella mål.

Övriga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat, kundnöjdhet och personlig bedömning. Motsvarande förändring av kriteriernas viktning som gjorts för ledande befattningshavare gäller även övriga medarbetare. För chefer utgår bonus med maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare utgår bonus med maximalt en månadslön.

För bonusprogrammet 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 realiserade värdeförändringar och andra jämförelsestörande poster.

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål, kundnöjdhet och personliga mål. Bonusutfallet 2020 har påverkats av en negativ effekt avseende 2019 om 29 696 kronor.

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 2020-12-31 till 148 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

#### **Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare**

Vid årsstämman 2020 fastställdes nedanstående 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, affärsmannskapet 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 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 realiserade 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 sammanlagt 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, ersättningsens komponenter samt ersättningsökning 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.

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.



## NOTER

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.

### NOT 9. ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1,5	1,2	1,5	1,2
Andra uppdrag	0,0	0,2	0,0	0,2
<b>Totalt</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>

### NOT 10. RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Underhåll	26,7	28,3	365,5	283,7
Drift och administration	246,7	225,7	63,9	71,6
Tomträttsavgälder	–	–	13,0	13,0
Fastighetsskatt	200,3	200,7	140,3	140,3
Av- och nedskrivningar	13,0	11,0	163,6	185,7
Personalkostnader	160,4	159,4	158,8	157,6
<b>Totalt</b>	<b>647,1</b>	<b>625,1</b>	<b>905,1</b>	<b>851,9</b>

### NOT 11. JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Försäkringsersättning	35,9	–	35,9	–
<b>Totalt</b>	<b>35,9</b>	<b>–</b>	<b>35,9</b>	<b>–</b>

Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7.

### NOT 12. RÄNTE- OCH FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter på kortfristiga placering	0,0	0,4	0,0	0,4
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag			103,7	162,9
Anteciperad utdelning, dotterbolag			2 350,0	–
<b>Totalt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>2 453,7</b>	<b>163,3</b>

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

### NOT 13. RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader				
– kreditinstitut	97,3	81,0	97,3	81,0
– räntederivat	–	3,7	–	3,7
– leasingskulder	22,4	22,4	–	–
Övriga finansiella kostnader	12,0	12,0	11,9	12,0
<b>Totalt</b>	<b>131,7</b>	<b>119,1</b>	<b>109,2</b>	<b>96,7</b>

Av de finansiella kostnaderna avser 109,3 mnkr (93,1) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

### NOT 14. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	6,9	28,9
Förändring av periodiseringsfond	116,0	150,0
Lämnade koncernbidrag	-53,6	-4,4
<b>Totalt</b>	<b>69,3</b>	<b>174,5</b>

## NOTER

### NOT 15. SKATT

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skattekostnad</b>				
Årets skattekostnad	-98,2	-142,2	-98,1	-142,2
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,1	-0,1	-1,0	0,0
<b>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</b>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-2,8	-2,8	-3,2	-3,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	457,6	-715,9	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-	-0,8	-	-0,8
Effekt avsättning obeskattade reserver	15,3	38,9	-	-
Effekt avsättning pensioner	0,1	1,2	0,1	1,2
Nyttjanderättstillgångar	9,3	-156,9	-	-
Leasingskuld	-8,7	157,0	-	-
<b>Total skatt</b>	<b>371,5</b>	<b>-821,6</b>	<b>-102,2</b>	<b>-145,0</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>-1 833,2</b>	<b>3 968,0</b>	<b>2 801,8</b>	<b>675,6</b>
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (21,4%)	392,3	-849,2	-599,6	-144,6
Effekt av ändrade skattesatser	-18,0	26,7	-	0,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,1	-0,1	-1,0	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1	503,0	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-1,8	-1,8	-4,8	-0,9
Schablonintäkt periodiseringsfond	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3
Övrigt	0,1	3,0	0,3	-0,2
<b>Total skatt</b>	<b>371,5</b>	<b>-821,6</b>	<b>-102,2</b>	<b>-145,0</b>

I koncernen finns inga underskottsavdrag.

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 16. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	70,5	11,9	2,6	0,5
Årets investeringar	59,9	58,6	18,2	2,1
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130,4</b>	<b>70,5</b>	<b>20,8</b>	<b>2,6</b>
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,7	-	-0,1	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3,7</b>	<b>-</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>126,7</b>	<b>70,5</b>	<b>20,7</b>	<b>2,6</b>

Avser förvärvade immateriella tillgångar för e-handelsplattform och andra IT-system.

**NOT 17. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER****KONCERNEN**

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Mnkr	Koncernen	
	2020	2019
Förvaltningsfastigheter, koncernen	45 636,5	47 680,6

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter.

Mnkr	2020	2019
Ingående verkligt värde	47 680,6	44 088,5
Investering i fastigheterna	885,9	865,2
Orealiserad värdeförändring	-2 929,9	2 726,9
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>45 636,5</b>	<b>47 680,6</b>

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 och byggnadskonstruktion. 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 2015-12-31 varierat från 3,6 procent till 4,1 procent och uppgick 2020-12-31 till 3,7 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre.

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

**VID VÄRDERINGEN HAR FÖLJANDE UPPGIFTER ANVÄNTS:**

Kontor och butik	Intervall (vägt snitt)			
	2020-12-31		2019-12-31	
Driftnetto (kr/kvm)	1 430–7 180	(4 540)	1 440–7 280	(4 670)
Vakans (%)	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav, Stockholm (%)	3,3–3,7	(3,4)	3,2–3,6	(3,4)
Direktavkastningskrav, Göteborg (%)	4,2–4,8	(4,5)	4,1–4,8	(4,3)
Direktavkastningskrav, totalt (%)	3,7		3,6	

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 2011–2020 varierat mellan 3 och 8 procent och uppgick per 2020-12-31 till 8,2 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 2020-12-31 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 säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna omfattar 12 fastigheter och motsvarar 56 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 44 procent respektive 18 procent vid årets första kvartal. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Järnplåten 28, Kungliga Trädgården 5, Käkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 8 och Skären 9 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 26,6 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 25,8 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 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 45,6 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,3 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

## NOTER

### KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING<sup>1)</sup>

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr per kvm	1 060 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	530 mnkr
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	590 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 100 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2020-12-31.

### TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KONCERNEN

Mnkr	2020	2019
Taxeringsvärden byggnader	9 392,0	9 392,0
Taxeringsvärden mark	11 107,6	11 107,6
	<b>20 499,6</b>	<b>20 499,6</b>

### MODERBOLAGET

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

Mnkr	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	8 263,8	8 066,7

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE MARK

Mnkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	4 532,3	4 263,2
Årets investeringar	358,2	269,1
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 890,5</b>	<b>4 532,3</b>
Ingående avskrivningar	-1 713,0	-1 543,5
Årets avskrivningar	-147,5	-169,5
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 860,5</b>	<b>-1 713,0</b>
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	998,6	1 012,2
Årets avskrivningar	-13,6	-13,6
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>985,0</b>	<b>998,6</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 015,0</b>	<b>3 817,9</b>

### NOT 18. INVENTARIER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	40,0	38,0	17,0	17,1
Årets investeringar	3,1	4,5	2,5	2,0
Försäljning och utrangeringar	-2,7	-2,5	-2,7	-2,1
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40,4</b>	<b>40,0</b>	<b>16,8</b>	<b>17,0</b>
Ingående avskrivningar	-30,0	-28,5	-12,3	-11,8
Årets avskrivningar	-3,9	-3,9	-2,3	-2,5
Försäljning och utrangeringar	2,7	2,4	2,7	2,0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31,2</b>	<b>-30,0</b>	<b>-11,9</b>	<b>-12,3</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>9,2</b>	<b>10,0</b>	<b>4,8</b>	<b>4,7</b>

### MARK

Mnkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 207,4</b>	<b>1 207,4</b>
Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
<b>Utgående värde uppskrivningar</b>	<b>3 041,4</b>	<b>3 041,4</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 248,8</b>	<b>4 248,8</b>

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

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

### INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mnkr	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	33 191,9	33 702,0

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

### TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MODERBOLAGET

Mnkr	2020	2019
Taxeringsvärden byggnader	6 385,0	6 385,0
Taxeringsvärden mark	7 790,5	7 790,5
	<b>14 175,5</b>	<b>14 175,5</b>

## NOTER

### NOT 19. ANDELARI I KONCERNFÖRETAG

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2020, mnkr
<b>MODERBOLAGET</b>						
<b>Aktier i dotterbolag</b>						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB	556724-2531	Stockholm	100	1 000	100	51,3
Cecil Coworking AB	559242-1506	Stockholm	100	1 000	50	5,1
						2 649,4
<b>Aktier i vilande bolag</b>						
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
<b>Moderbolaget totalt</b>						<b>2 649,7</b>
<b>ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG</b>						
<b>Ägda av AB Citypalatset</b>						
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
<b>Ägda av Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr 1</b>						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	2 800,0
<b>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</b>						
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
<b>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</b>						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5
<b>Övriga koncernföretag totalt</b>						<b>3 035,4</b>

I koncernen finns inga utländska dotterbolag. Koncernintern omsättning avser hyror och uppgick under året till 74,4 mnkr (73,7).

### FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS INNEHAV AV KONCERNFÖRETAG

Mnkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Ingående redovisat värde	2 886,9	2 886,9
Inköp dotterbolag	0,1	-
Lämnat aktieägartillskott	5,0	-
Försäljning dotterbolag	-231,5	-
Nedskrivning av dotterbolag	-10,8	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 649,7</b>	<b>2 886,9</b>

Under perioden har bolaget bildat ett nytt dotterbolag, Cecil Coworking AB samt genomfört en koncernintern försäljning av dotterföretaget AB Hamngatsgaraget om 231,5 mnkr.

### NOT 20. NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen				
Mnkr	Tomträtter	Lokaler	Övrigt	Totalt
<b>Ingående balans 2020</b>	<b>675,8</b>	<b>76,0</b>	<b>8,2</b>	<b>760,0</b>
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	-	-	-	-
Avskrivningar under året	-	-41,3	-2,9	-44,2
Omvärdering	-	0,8	-	0,8
<b>Utgående balans 2020</b>	<b>675,8</b>	<b>35,5</b>	<b>5,3</b>	<b>716,6</b>
<b>Ingående balans 2019</b>	<b>675,8</b>	<b>108,1</b>	<b>4,2</b>	<b>788,1</b>
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	-	5,4	6,7	12,1
Avskrivningar under året	-	-38,0	-2,7	-40,7
Omvärdering	-	0,5	-	0,5
<b>Utgående balans 2019</b>	<b>675,8</b>	<b>76,0</b>	<b>8,2</b>	<b>760,0</b>

Tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2020 uppgick till 0,8 mnkr. I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omvärdering av leasingkulder.

För löptidsanalys av leasingkuldena och effekterna av IFRS 16 på kassaflödet, se not 26 Räntebärande skulder.

## NOTER

### Effekter av IFRS 16

Koncernen	2020			2019			
	Mnkr	Resultat	Balans	Totalt	Resultat	Balans	Totalt
Av- och nedskrivningar nyttjanderättstillgångar		-5,4	-38,8	-44,2	-7,1	-33,6	-40,7
Ränta på leasingskulder		-22,4	-0,7	-23,1	-22,4	-1,0	-23,4
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden		-0,7	-5,0	-5,7	-0,6	-4,9	-5,5
Intäkter från nyttjanderättstillgångar		4,5	28,6	33,1	8,0	38,2	46,2
Korttidsleasing/leasar av lågt värde		-3,1	-	-3,1	-1,6	-	-1,6
<b>Nettoeffekt</b>		<b>-27,1</b>	<b>-15,9</b>	<b>-43,0</b>	<b>-23,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-25,0</b>

### NOT 21. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående bokfört värde	20,6	15,7	20,5	15,7
Årets förändring	0,4	4,9	0,4	4,8
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>21,0</b>	<b>20,6</b>	<b>20,9</b>	<b>20,5</b>

### NOT 22. KUNDFORDRINGAR

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kundfordringar	4,6	10,7	0,4	0,6
Hysesfordringar	32,0	1,5	8,8	0,7
<b>Totalt</b>	<b>36,6</b>	<b>12,2</b>	<b>9,2</b>	<b>1,3</b>

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

Hysesfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 40,4 mnkr (7,7). Nedskrivning görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar uppgick till 35,0 mnkr (5,5).

### NOT 23. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna hyresintäkter	15,5	22,8	15,2	20,0
Upplupna intäkter	7,2	29,8	0,5	26,9
Förutbetalda kostnader	27,0	25,1	7,7	5,6
Förutbetalda räntekostnader	1,4	1,1	1,4	1,1
<b>Totalt</b>	<b>51,1</b>	<b>78,8</b>	<b>24,8</b>	<b>53,6</b>

### NOT 24. KASSA OCH BANK

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Likvida medel	783,6	1 706,1	749,6	1 681,2
<b>Totalt</b>	<b>783,6</b>	<b>1 706,1</b>	<b>749,6</b>	<b>1 681,2</b>

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

### NOT 25. EGET KAPITAL

#### KONCERNEN AKTIEKAPITAL

Mnkr	2020-12-31
<b>Fördelning på aktieserier</b>	
A 203 000 047 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0
C 8 271 886 aktier à nominellt 5 kr	41,4
<b>Totalt</b>	<b>1 056,4</b>

Mnkr	2019-12-31
<b>Fördelning på aktieserier</b>	
A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0
C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr	41,4
<b>Totalt</b>	<b>1 056,4</b>

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 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. Aktieägare har rätt att begära omvandling av C-aktier till A-aktier. Under året har 3 178 st C-aktier omvandlats till A-aktier. Hufvudstadens eget innehav uppgår till 8 965 000 A-aktier. Återköp genomfördes 2003 och 2020. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 205 130 742. Inga instrument finns som innebär att utspädning av antalet aktier kan ske.

#### 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 2020 lämnades en utdelning om 3,90 kr per aktie eller totalt 804 437 139 kr. För 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 kronor per aktie eller totalt 505 767 333 kronor.

#### 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.

## NOTER

### Resultat per aktie

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

	2020	2019
Årets resultat, mnkr	-1 461,7	3 146,4
Genomsnittligt antal utestående aktier	205 130 742	206 265 933
Resultat per aktie, kr	-7,13	15,25

### 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 26. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Långfristiga skulder</b>				
Banklån	1 000	500	1 000	500
Obligationslån	5 200	6 200	5 200	6 200
Leasingskuld	710	719	–	–
<b>Totalt</b>	<b>6 910</b>	<b>7 419</b>	<b>6 200</b>	<b>6 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Banklån	–	500	–	500
Obligationslån	1 000	–	1 000	–
Certifikatslån	1 450	1 150	1 450	1 150
Leasingskuld	10	41	–	–
<b>Totalt</b>	<b>2 460</b>	<b>1 691</b>	<b>2 450</b>	<b>1 650</b>
Beviljad checkräkningskredit	–	40	–	40
Lånelöften	4 500	4 000	4 500	4 000

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

### KAPITALBINDNING, LÅNEVILLKOR OCH EFFEKTIV RÄNTA 2020-12-31 KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % <sup>1)</sup>	Nominellt belopp, mnkr		
		Banklån <sup>2)</sup>	Obligationer <sup>3)</sup>	Certifikat <sup>4)</sup>
2021	1,5	–	1 000	–
2022	1,3	500	1 200	–
2023	1,3	500	2 000	–
2024	0,8	–	1 000	1 450
2025	1,0	–	1 000	–
<b>Totalt</b>		<b>1 000</b>	<b>6 200</b>	<b>1 450</b>

<sup>1)</sup> Samtliga lån är denominerade i SEK.

<sup>2)</sup> Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker kvartalsvis.

<sup>3)</sup> Fast ränta med årsvis kupong.

<sup>4)</sup> 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 2019	Kassaflöde	UB 2020
Banklån	1 000	0	1 000
Obligationslån	6 200	0	6 200
Certifikatslån	1 150	300	1 450
<b>Totalt</b>	<b>8 350</b>	<b>300</b>	<b>8 650</b>

#### 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	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga	10,2	41,4
Långfristiga	709,6	719,0
<b>Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning</b>	<b>719,8</b>	<b>760,4</b>

#### Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Mnkr	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	67,6	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	2020-12-31	2019-12-31
< 1 år	10,2	41,4
1 år–2 år	6,7	10,2
2 år–3 år	4,4	6,4
3 år–4 år	4,2	4,2
4 år–5 år	1,4	4,0
> 5 år <sup>1)</sup>	692,9	694,2
<b>Summa diskonterade leasingavgifter</b>	<b>719,8</b>	<b>760,4</b>

<sup>1)</sup> Utav diskonterade leasingavgifter som förfaller efter 5 år ingår diskonterade tomträttsavgälder om 675,8 mnkr. Totalt innehar koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder 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 1–5 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Mnkr	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
< 1 år	19,0	55,7
1 år–5 år	40,3	58,9
> 5 år	–	–
<b>Summa odiskonterade leasingavgifter</b>	<b>59,3</b>	<b>114,6</b>

## NOTER

### NOT 27. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	8 476,6	8 931,4	879,6	876,3
Obeskattade reserver	31,0	46,2	–	–
Pensionsavsättning	-5,4	-5,2	-5,4	-5,2
Nyttjanderättstillgångar	147,6	156,9	–	–
Leasingskuld	-148,3	-157,0	–	–
<b>Summa</b>	<b>8 501,5</b>	<b>8 972,3</b>	<b>874,2</b>	<b>871,1</b>

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

### FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultat- räkningen	Balans per 31 december
<b>KONCERNEN</b>			
<b>2020</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 931,4	-454,8	8 476,6
Obeskattade reserver	46,2	-15,2	31,0
Pensionsavsättning	-5,2	-0,2	-5,4
Nyttjanderättstillgångar	156,9	-9,3	147,6
Leasingskuld	-157,0	8,7	-148,3
	<b>8 972,3</b>	<b>-470,8</b>	<b>8 501,5</b>

#### 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
	<b>8 293,0</b>	<b>679,3</b>	<b>8 972,3</b>

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultat- räkningen	Balans per 31 december
<b>MODERBOLAGET</b>			
<b>2020</b>			
Förvaltningsfastigheter	876,3	3,3	879,6
Pensionsavsättning	-5,2	-0,2	-5,4
	<b>871,1</b>	<b>3,1</b>	<b>874,2</b>

#### 2019

Förvaltningsfastigheter	873,1	3,2	876,3
Räntederivat	-0,8	0,8	–
Pensionsavsättning	-4,0	-1,2	-5,2
	<b>868,3</b>	<b>2,8</b>	<b>871,1</b>

### NOT 28. ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

### NOT 29. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Mervärdesskatt	–	20,2	–	24,5
Övrigt	92,4	85,3	17,2	8,2
<b>Totalt</b>	<b>92,4</b>	<b>105,5</b>	<b>17,2</b>	<b>32,7</b>

### NOT 30. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	Moderbolaget	
	2020	2019
<b>Akkumulerade avskrivningar utöver plan</b>		
Ingående balans	45,6	74,5
Årets avskrivningar	-6,9	-28,9
<b>Utgående balans</b>	<b>38,7</b>	<b>45,6</b>
Periodiseringsfonder	–	116,0
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>116,0</b>
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>38,7</b>	<b>161,6</b>

### NOT 31. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda hyresintäkter	227,7	302,0	174,1	198,9
Upplupna räntekostnader	49,8	41,5	49,8	41,5
Övriga upplupna kostnader	263,9	200,5	231,8	174,5
<b>Totalt</b>	<b>541,4</b>	<b>544,0</b>	<b>455,7</b>	<b>414,9</b>

### NOT 32. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 251,6	507,5	1 251,6	507,5
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(–)	(156,0)
Andra långfristiga fordringar	20,9	20,5	20,9	20,5
<b>Totalt</b>	<b>1 272,5</b>	<b>528,0</b>	<b>1 272,5</b>	<b>528,0</b>

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 33. NÄRSTÄENDE

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 styrelseavvode avseende 2020 uppgick till 497 500 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 19.

### NOT 34. HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

Den 27 januari 2021 träffade Hufvudstadens dotterbolag AB Nordiska Kompaniet en överenskommelse med RNB Retail and Brands om att förvärva NK-verksamheten inom deras dotterbolag Departments & Stores Europe AB. Verksamheten förvärvades av ett till NK helägt dotterbolag NK Retail AB. Tillträde ägde rum den 3 februari 2021. Köpeskillingen uppgår till 58 mnkr och motsvarar varulagervärdet.

NK Retail driver sammanlagt cirka 40 avdelningar inom mode, kosmetik och juvel på NK Stockholm och NK Göteborg, vilket utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar i varuhuset. Omsättningen för verksamheten uppgick till cirka 770 mnkr för räkenskapsåret 2019/2020.



# 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](http://www.hufvudstaden.se) och kan även erhållas kostnadsfritt från bolaget på begäran.

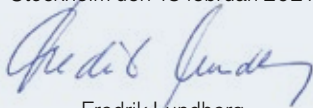
Balanserad vinst	55 428 055 kr
Årets resultat	2 699 513 328 kr
	<b>2 754 941 383 kr</b>
Till aktieägarna utdelas	
2,50 kronor per aktie	505 767 333 kr <sup>1)</sup>
Balanseras i ny räkning	2 249 174 050 kr
	<b>2 754 941 383 kr</b>

<sup>1)</sup> Se Definitioner, sidan 119 Utdelningsbelopp.

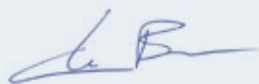
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (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.

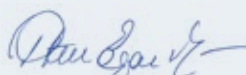
Stockholm den 18 februari 2021



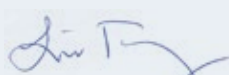
Fredrik Lundberg  
Styrelseordförande



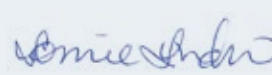
Claes Boustedt  
Styrelseledamot



Peter Egardt  
Styrelseledamot



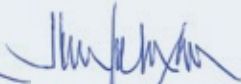
Liv Forhaug  
Styrelseledamot



Louise Lindh  
Styrelseledamot



Fredrik Persson  
Styrelseledamot



Sten Peterson  
Styrelseledamot




Anna-Greta Sjöberg  
Styrelseledamot



Ivo Stopner  
Verkställande direktör  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 februari 2021



KPMG AB  
Joakim Thilstedt  
Auktoriserad revisor



---

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

# 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 2020 med undantag för sidorna 10–13, 40–49, 110 och 112 i hållbarhetsrapporten. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning består av sidorna 10–13, 40–49, 53–87, 92–95, 110 och 112.

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 2020 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 2020 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 sidorna 10–13, 40–49, 110 och 112 i hållbarhetsrapporten.

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 obero-

ende 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 sida 54, not 17 och redovisningsprinciper på sidorna 71 och 72 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 45 637 MSEK per den 31 december 2020, vilket motsvarar cirka 96 % 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 säkerställa värderingen har företagsledningen även inhämtat oberoende externa värderingar för en delmängd av fastighetsbeståndet.

Vad gäller värdering av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter tillkommer momenten att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för inves-

teringarna 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 för perioden.

### Hur området har beaktats i revisionen

Vi har utvärderat den interna värderingsprocessen och har genom stickprov kontrollberäknat de upprättade fastighetsvärderingarna. Särskilt fokus har ägnats åt värderingar av fastigheter med handels- och restaurangverksamhet som en följd av den pågående pandemin med Covid-19.

Antaganden för direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser har bland annat utvärderats mot externa data i form av genomförda transaktioner i liknande bestånd, nivåer på nytecknade 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 företags-

ledningens bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att publiceras tillsammans med årsredovisningen och koncernredovisningen i ett tryckt dokument. Denna information kommer att återfinnas på sidorna 1–9, 14–39, 50–52, 96–109, 111 samt 113–121 i det tryckta dokumentet.

Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 kon-

cernens 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. Risker 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, förfälskning, 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

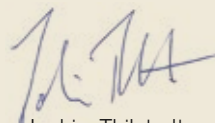
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 10–13, 40–49, 57, 110 och 112 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 revisionsd 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 19 mars 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 1999.*

Stockholm den 19 februari 2021  
KPMG AB



Joakim Thilsted

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 Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares, Svensk kod för bolagsstyrning, Kollegiets Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram samt andra tillämpliga lagar och regler. Koden syftar bland annat till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarsfull ägarroll och utgör ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet, se [www.bolagsstyrning.se](http://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 avvikelser för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

## Aktien och ägarna

Hufvudstadens A-aktie är noterad på NASDAQ Stockholm. Bolagets C-aktie avnoterades, efter begäran av NASDAQ Stockholm, i januari 2020. Aktiekapitalet i bolaget 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 203 000 047 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 271 886 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 46,2 procent av utestående aktier och 88,4 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. Under året har omvandling skett av 3 178 C-aktier till A-aktier. 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 uppköpsbud 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 2020. 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. I september 2020 återköptes 3 959 000 A-aktier för 500 mnkr vilket motsvarar en snittkurs på 126,29 kr per aktie. Totalt eget innehav per den 31 december 2020 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga aktier. Inga återköp av aktier har skett efter rapporttidens utgång (till och med den 18 februari 2021).

## 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 företrädda 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 kallelsedaten 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 2020 hölls den 19 mars 2020 med vissa försiktighetsåtgärder till följd av coronapandemin. Endast några representanter från styrelsen och koncernledningen deltog vid stämman tillsammans med revisorn. Ett stort antal aktieägare var företrädda av ombud för att hålla ner antalet deltagare för att minska risken för smittspridning.

Totalt 251 aktieägare som företrädde 124 641 843 A-aktier och 8 263 132 C-aktier var företrädda och de representerade totalt 950 955 043 röster, motsvarande 93 procent av det totala antalet utestående röster. 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 3,90 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 2021 genomförs genom poströstning den 25 mars 2021.

## 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 styrelseledamöterna utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbildningen finns ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodes-

frågor, 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 styrelsearvodet. 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.

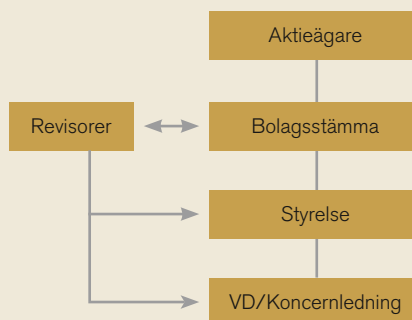
Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmodalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Årsstämman 2020 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2021 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 L E Lundbergföretagen 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.

### HUFVUDSTADENS STYRINGSSTRUKTUR



### Styrelsens ansvar

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen fattar beslut i frågor avseende koncernens 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 affärs-mässiga 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 fyller 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 2020 hade styrelsen tio 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

Namn	Funktion	Närvaro <sup>1)</sup>	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	10	Ja	Nej
Claes Boustedt		10	Ja	Nej
Peter Egardt		10	Ja	Ja
Liv Forhaug		10	Ja	Ja
Louise Lindh		10	Ja	Nej
Fredrik Persson		10	Ja	Ja
Sten Peterson		10	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		10	Ja	Ja
Ivo Stopner <sup>2)</sup>	VD	5	Nej (anställd)	Ja

<sup>1)</sup> Under året har tio styrelsemöten hållits, varav sju efter årsstämman.

<sup>2)</sup> Sjukskriven 1 januari – 30 juni 2020.

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, utbrott och hantering av coronapandemin, avnotering av bolagets C-aktie, återköp av egna aktier, upphandling av ny revisor samt utnämmandet av ytterligare en vice VD. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2019 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 affärs-

områdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, Fastighetsutveckling och Personal. Bo Wikare är vice VD och den 1 oktober utsågs även Anders Nygren till vice VD.

Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor samt strategikonferens två gånger per år. Hufvudstadens VD Ivo Stopner var sjukskriven 1 oktober 2019 till 30 juni 2020 på grund av behov för återhämtning efter en period av hög arbetsbelastning. Bolagets vice VD Bo Wikare skötte VD:s uppgifter under sjukskrivningen.

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 2020 omvaldes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Joakim Thilstedt är huvudansvarig revisor. Bland Joakim Thilstedts större uppdrag kan nämnas AFRY, Ahlsell, Holmen, L E Lundbergföretagen och Nordic Entertainment Group.

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 årsbokslut och årsredovisning görs i januari–februari. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 9.

### Ersättningar Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2020 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 250 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 500 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 250 000 kronor vardera.

### Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Årsstämman 2020 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 2020 och styrelsen har utnyttjat möjligheten att frångå riktlinjerna vad gäller viktningen av bonuskriterierna, se nedan. Riktlinjerna kommer fortsätta gälla även 2021 då styrelsen inte kommer föreslå årsstämman 2021 några ändringar av riktlinjerna. Fullständiga riktlinjer presenteras i not 8.

Styrelsen har upprättat en ersättningsrapport för godkännande av årsstämman 2021. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2020, 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 befattningshavare efter samråd med styrelsens ordförande.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2020, se not 8.

### Bonus

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen, inklusive koncernledningen, omfattades under året av ett bonusprogram. Kriterierna för bonus för koncernledningen ska enligt riktlinjerna 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. I syfte att öka incitamentet att på bästa affärsmässiga sätt ta bolaget genom coronapandemin beslutade styrelsen att kriterierna för 2020



istället ska viktas så att de till 55 procent består av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 30 procent av individuella mål. För övriga medarbetare har samma omfördelning gjorts.

För såväl koncernledningens som övriga anställdas bonusprogram 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 2020 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 3,0 mnkr (6,2) eller med i genomsnitt 148 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 14 000 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 fastighetsvärdering, 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**

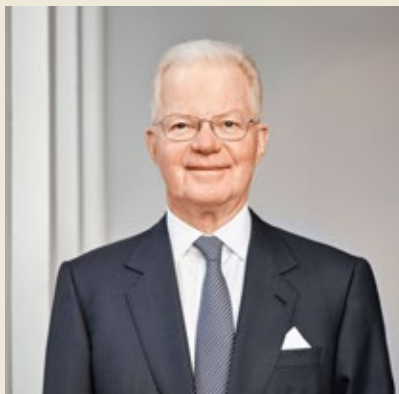
Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa att den 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.

# 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 2020 hade styrelsen tio 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. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c, tekn dr h c.  
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).<sup>1)</sup>



## 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 Förvaltnings AB Lunden och Sandvik AB.  
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.



## Fredrik Persson

f 1968. Civilekonom.  
Ledamot sedan 2016.  
Styrelseordförande i Ellevio AB, 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: 5 000 aktier.



## Sten Peterson

f 1956. Civilingenjör.  
Ledamot sedan 2006.  
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Förvaltnings AB Lunden, J2L Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.  
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör i Förvaltnings AB Lunden.  
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

<sup>1)</sup> 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.  
Ledamot i Riksdagens arvodesnämnd.  
Tidigare erfarenhet bland annat som landshövding i Uppsala Län, verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskammarförbundet.  
Innehav i Hufvudstaden: 20 000 aktier.



### **Liv Forhaug**

f 1970. Civilekonom.  
Ledamot sedan 2016.  
Verkställande direktör i Martin & Servera AB.  
Styrelseordförande i Martin & Serveras dotterbolag.  
Styrelseledamot i Svensk Handel.  
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.<sup>1)</sup>



### **Anna-Greta Sjöberg**

f 1967. Civilekonom, MBA.  
Ledamot sedan 2006.  
Verkställande direktör i Olivetta AB.  
Styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag. Styrelseledamot i Magnolia Bostad AB och Tryggstiftelsen. Tidigare erfarenhet bland annat som Managing Director i Royal Bank of Scotland, Nordic Branch.  
Innehav i Hufvudstaden: 5 500 aktier.



### **Ivo Stopner**

f 1962. Civilingenjör.  
Verkställande direktör och ledamot sedan 1999, inga andra väsentliga uppdrag utanför koncernen.  
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier (eget och via närstående), samt 59 992 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 59 992 aktier inom ramen för en kapitalförsäkring som avser säkerställd direktpension. Ivo Stopner inklusive familj har inga väsentliga aktieinnehav eller delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

## 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. Vice verkställande direktör, Chef Affärsområde Stockholm, anställd 2006.  
Innehav i Hufvudstaden: –.

## Mattias Nygårds

f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsutveckling, anställd 2011.  
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

## 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: 3 000 aktier.

## Bo Wikare

f 1963. Civilingenjör. Vice verkställande direktör, Chef Affärsområde NK, anställd 1994.  
Innehav i Hufvudstaden: 3 062 aktier.



Från vänster: Fredrik Ottosson, Bo Wikare, Åsa Roslund, Anders Nygren, Ivo Stopner, Christine Lindgren, John Lethenström och Mattias Nygårds.



# Flerårsöversikt – koncernen

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultaträkningar, mnkr</b>					
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning	1 768	1 896	1 797	1 751	1 703
Övrig verksamhet	72	85	86	90	87
	<b>1 840</b>	<b>1 981</b>	<b>1 883</b>	<b>1 841</b>	<b>1 790</b>
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-325	-316	-307	-299	-291
Tomrättsavgälder	-	-	-22	-23	-22
Fastighetskatt	-201	-201	-166	-167	-165
Avskrivningar	-5	-6	-	-	-
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-531</b>	<b>-523</b>	<b>-495</b>	<b>-489</b>	<b>-478</b>
Övrig verksamhets kostnader	-69	-53	-51	-51	-50
	<b>-600</b>	<b>-576</b>	<b>-546</b>	<b>-540</b>	<b>-528</b>
Bruttoresultat	1 240	1 405	1 337	1 301	1 262
– varav Fastighetsförvaltning	1 237	1 373	1 302	1 262	1 226
– varav Övrig verksamhet	3	32	35	39	37
Central administration	-47	-49	-44	-41	-43
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 193	1 356	1 293	1 260	1 220
Jämförelsestörande poster	36	-	-	-139	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 930	2 727	3 621	2 848	4 160
Värdeförändringar räntederivat	-	4	26	62	45
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 702</b>	<b>4 087</b>	<b>4 940</b>	<b>4 031</b>	<b>5 425</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-132	-119	-120	-136	-141
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 833</b>	<b>3 968</b>	<b>4 820</b>	<b>3 895</b>	<b>5 284</b>
Skatt	371	-822	-500	-860	-1 164
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 462</b>	<b>3 146</b>	<b>4 320</b>	<b>3 035</b>	<b>4 120</b>
<b>Balansräkningar, mnkr</b>					
<i>Tillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	45 636	47 681	44 089	39 730	36 517
Övriga anläggningstillgångar	874	861	37	20	19
Omsättningstillgångar	887	1 800	1 249	545	1 173
<b>Summa tillgångar</b>	<b>47 397</b>	<b>50 342</b>	<b>45 375</b>	<b>40 295</b>	<b>37 709</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	28 617	31 383	29 000	25 402	23 047
Räntebärande skulder	9 370	9 110	7 350	6 200	6 650
Övriga skulder och avsättningar	9 410	9 849	9 025	8 693	8 011
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>47 397</b>	<b>50 342</b>	<b>45 375</b>	<b>40 295</b>	<b>37 709</b>
<b>Fastighetsbeståndet</b>					
Verkligt värde, mdkr	45,6	47,7	44,1	39,7	36,5
Taxeringsvärde, mdkr	20,5	20,5	16,7	16,8	16,8
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	386,8	384,2	384,5	384,7	389,0
Hyresvakansgrad, %	8,2	5,0	2,6	3,9	3,9
Ytvakansgrad, %	9,8	6,7	4,3	5,5	5,3
Investeringar i fastigheter, mnkr	886	865	738	584	617
Driftnetto, kr per kvm <sup>1)</sup>	3 199	3 574	3 386	3 279	3 151

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

## FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Finansiella nyckeltal <sup>1)</sup></b>					
Överskottsgrad, %	67	71	71	71	71
Avkastning på eget kapital, %	-4,9	10,4	14,1	12,5	19,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-4,3	10,7	14,7	13,2	19,7
Soliditet, %	60	62	64	63	61
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	11,4	10,5	9,3	8,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,8	15,5	14,2	14,6	15,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 072	1 367	1 003	999	1 029
Årets kassaflöde, mnkr	-923	635	676	-719	671
Medelantal anställda i koncernen	140	135	127	118	113
<b>Data per aktie (ingen utspädningsseffekt finns) <sup>1)</sup></b>					
Årets resultat, kr	-7,13	15,25	20,94	14,71	19,98
Utdelning, kr	2,50 <sup>2)</sup>	3,90	3,70	3,50	3,30
Utdelningsandel, %	61 <sup>2)</sup>	83	83	82	81
Eget kapital, kr	141,45	152,15	140,59	123,15	111,74
Fastigheternas verkliga värde, kr	225,58	231,16	213,75	192,62	177,04
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	5,23	6,63	4,86	4,84	4,99
Årets kassaflöde, kr	-4,50	3,08	3,28	-3,49	3,25
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	136,20	185,10	136,90	131,40	143,90
P/E-tal, ggr	-19,1	12,1	6,5	8,9	7,2
Börskurs serie A/eget kapital, %	96,3	121,7	97,4	106,7	128,8
Direktavkastning, %	1,8 <sup>2)</sup>	2,1	2,7	2,7	2,3
Antal utestående aktier vid årets slut	202 306 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	205 130 742	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
<b>EPRA nyckeltal <sup>3)</sup></b>					
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	984	1 132	1 064	998	962
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	4,80	5,49	5,16	4,84	4,66
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr	37 232,3	40 453,3	37 216,0	33 255,3	30 241,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	184	196	181	161	146
Substansvärde (EPRA NTA), mnkr	35 014,4	38 181,2	35 210,7	31 447,3	28 627,6
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	173	185	171	153	139
Substansvärde (EPRA NDV), mnkr	28 616,5	31 382,7	28 999,5	25 401,7	23 047,4
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	141	152	141	123	112
EPRA vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	6,7	1,7	1,3	2,4	2,6

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

<sup>2)</sup> Enligt styrelsens förslag.

<sup>3)</sup> 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.

# Alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras ovan 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 sida 119. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Nettoskuld</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	6 200	6 700	5 700	3 700	4 000
Långfristiga leasingkulder	710	719	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	2 450	1 650	1 650	2 500	2 650
Kortfristiga leasingkulder	10	41	–	–	–
Kassa och bank	-784	-1 706	-1 071	-395	-1 114
<b>Nettoskuld</b>	<b>8 586</b>	<b>7 404</b>	<b>6 279</b>	<b>5 805</b>	<b>5 536</b>
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital	28 617	31 383	29 000	25 402	23 047
Balansomslutning	47 397	50 342	45 375	40 295	37 709
<b>Soliditet, %</b>	<b>60</b>	<b>62</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>61</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>					
Räntebärande skulder	8 650	8 350	7 350	6 200	6 650
Leasingkulder	720	760	–	–	–
Räntebärande tillgångar	-784	-1 706	-1 071	-395	-1 114
Summa	8 586	7 404	6 279	5 805	5 536
Redovisat värde fastigheter	45 637	47 681	44 089	39 730	36 517
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>18,8</b>	<b>15,5</b>	<b>14,2</b>	<b>14,6</b>	<b>15,2</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Resultat före skatt	-1 833	3 968	4 820	3 895	5 284
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	2 894	-2 731	-3 647	-2 771	-4 205
Räntekostnader	132	119	123	136	141
Summa	1 193	1 356	1 296	1 260	1 220
Räntekostnader	132	119	123	136	141
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>9,1</b>	<b>11,4</b>	<b>10,5</b>	<b>9,3</b>	<b>8,6</b>



ALTERNATIVA NYCKELTAL

Mnkr	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>					
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 193	1 356	1 293	1 259	1 219
Finansiella intäkter och kostnader	-132	-119	-120	-136	-141
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 061</b>	<b>1 237</b>	<b>1 173</b>	<b>1 123</b>	<b>1 078</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-77	-105	-109	-125	-116
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>984</b>	<b>1 132</b>	<b>1 064</b>	<b>998</b>	<b>962</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	205,1	206,3	206,3	206,3	206,3
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr</b>	<b>4,80</b>	<b>5,49</b>	<b>5,16</b>	<b>4,84</b>	<b>4,66</b>
<b>Substansvärde (EPRA NRV/NTA/NDV)</b>					
Eget kapital enligt balansräkning	28 617	31 383	29 000	25 402	23 047
<i>Återläggning</i>					
Derivat enligt balansräkningen	-	-	4	30	92
Uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	8 616	9 071	8 213	7 823	7 103
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)</b>	<b>37 232</b>	<b>40 453</b>	<b>37 216</b>	<b>33 255</b>	<b>30 242</b>
Antal utestående aktier, miljoner	202	206	206	206	206
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr</b>	<b>184</b>	<b>196</b>	<b>181</b>	<b>161</b>	<b>146</b>
<i>Avdrag</i>					
Immateriella tillgångar	-127	-71	-12	-	-
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 091	-2 202	-1 993	-1 778	-1 614
<b>Substansvärde (EPRA NTA)</b>	<b>35 014</b>	<b>38 181</b>	<b>35 211</b>	<b>31 477</b>	<b>28 628</b>
Antal utestående aktier, miljoner	202	206	206	206	206
<b>Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr</b>	<b>173</b>	<b>185</b>	<b>171</b>	<b>153</b>	<b>139</b>
<i>Återläggning</i>					
Derivat enligt ovan	-	-	-4	-30	-92
Immateriella tillgångar enligt ovan	127	71	12	-	-
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 525	-6 869	-6 219	-6 045	-5 488
<b>Substansvärde (EPRA NDV)</b>	<b>28 617</b>	<b>31 383</b>	<b>29 000</b>	<b>25 402</b>	<b>23 047</b>
Antal utestående aktier, miljoner	202	206	206	206	206
<b>Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr</b>	<b>141</b>	<b>152</b>	<b>141</b>	<b>123</b>	<b>112</b>

<sup>1)</sup> Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

# Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2020		2019		2020		2019		2020		2019		2020		2019	
	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 (varav fastighets-skattetillegg)	1145,2	5 553	1 124,5	5 525	441,1	4 803	525,0	5 707	372,1	4 195	377,6	4 257	1 958,4	5 064	2 027,1	5 276
Hyresförluster vakanta lokaler	-83,6	-405	-67,6	-332	-38,8	-423	-31,5	-342	-30,7	-346	-23,6	-266	-153,1	-396	-122,7	-319
Kundförluster	-9,0	-44	-0,5	-2	-26,3	-286	-5,6	-61	-2,1	-24	-1,9	-21	-37,4	-97	-8,0	-21
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1052,6</b>	<b>5 104</b>	<b>1 056,4</b>	<b>5 191</b>	<b>376,0</b>	<b>4 094</b>	<b>487,9</b>	<b>5 304</b>	<b>339,3</b>	<b>3 825</b>	<b>352,1</b>	<b>3 970</b>	<b>1 767,9</b>	<b>4 571</b>	<b>1 896,4</b>	<b>4 936</b>
Underhåll	-14,4	-70	-16,8	-83	-6,7	-73	-6,3	-68	-5,9	-67	-5,8	-65	-27,0	-70	-28,9	-75
Drift	-62,5	-303	-64,6	-317	-95,1	-1 036	-86,7	-942	-39,2	-442	-41,5	-468	-196,8	-509	-192,8	-502
Administration	-46,5	-225	-44,7	-220	-35,6	-388	-29,9	-325	-19,2	-216	-19,6	-221	-101,3	-262	-94,2	-245
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	-116,8	-566	-116,8	-574	-46,7	-509	-47,1	-512	-36,8	-415	-36,8	-415	-200,3	-518	-200,7	-522
Avskrivningar	-0,3	-1	-2,0	-10	-4,5	-49	-4,5	-49	-0,3	-3	-0,3	-3	-5,1	-13	-6,8	-18
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-240,5</b>	<b>-1 165</b>	<b>-244,9</b>	<b>-1 204</b>	<b>-188,6</b>	<b>-2 055</b>	<b>-174,5</b>	<b>-1 896</b>	<b>-101,4</b>	<b>-1 143</b>	<b>-104,0</b>	<b>-1 172</b>	<b>-530,5</b>	<b>-1 372</b>	<b>-523,4</b>	<b>-1 362</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>812,1</b>	<b>3 939</b>	<b>811,5</b>	<b>3 987</b>	<b>187,4</b>	<b>2 039</b>	<b>313,4</b>	<b>3 408</b>	<b>237,9</b>	<b>2 682</b>	<b>248,1</b>	<b>2 798</b>	<b>1 237,4</b>	<b>3 199</b>	<b>1 373,0</b>	<b>3 574</b>

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>31 december</b>								
Antal fastigheter	22	22	3	3	4	4	29	29
Uthyrbar yta, kvm	206 227	203 530	91 829	92 000	88 703	88 697	386 759	384 227
– varav kontor	133 077	129 615	16 200	16 200	50 518	50 599	199 795	196 414
– varav butik och restaurang	42 254	42 483	37 787	37 865	31 261	31 178	111 302	111 526
Årshyra, mnkr	1 203	1 144	472	521	345	359	2 020	2 024
Hyresvakansgrad, %	5,8	5,5	10,5	4,7	13,7	4,0	8,2	5,0
Ytvakansgrad, %	6,8	7,8	9,0	4,9	17,9	6,0	9,8	6,7
Antal uthyrbara garageplatser	619	630	660	800	51	51	1 330	1 481

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
<b>31 december 2020</b>								
Kontor	133 077	837	16 200	92	50 518	158	199 795	1 087
Butik och restaurang	42 254	322	37 787	323	31 261	173	111 302	818
Lager och övrigt	11 933	20	13 369	29	4 870	11	30 172	60
Garage	18 468	23	24 473	28	1 275	2	44 216	53
Bostäder	495	1	0	0	779	1	1 274	2
<b>Totalt</b>	<b>206 227</b>	<b>1 203</b>	<b>91 829</b>	<b>472</b>	<b>88 703</b>	<b>345</b>	<b>386 759</b>	<b>2 020</b>

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
<b>31 december 2020</b>								
Kontor	6 435	41,7	2 813	16,1	10 696	27,8	19 944	85,6
Butik och restaurang	3 163	22,4	3 950	29,4	3 294	16,0	10 407	67,8
Lager och övrigt	2 906	3,6	1 469	4,2	1 424	2,7	5 799	10,5
Garage	1 464	2,0	0	0,0	50	0,3	1 514	2,3
Bostäder	0	0,0	0	0,0	377	0,4	377	0,4
<b>Totalt</b>	<b>13 968</b>	<b>69,7</b>	<b>8 232</b>	<b>49,7</b>	<b>15 841</b>	<b>47,2</b>	<b>38 041</b>	<b>166,6</b>

## AFFÄRSOMRÅDEN I SIFFROR

Löptidsanalys <sup>1) 2) 3)</sup>  
31 december 2020

Antal kontrakt	2021	2022	2023	2024	2025	2026–	Totalt
<b>Affärsområde Stockholm</b>							
Kontor	50	61	53	23	21	15	223
Butiker	26	14	28	14	12	8	102
Övrigt	358	124	98	40	43	33	696
<b>Summa</b>	<b>434</b>	<b>199</b>	<b>179</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>56</b>	<b>1 021</b>
Andel, %	42,5	19,5	17,5	7,5	7,5	5,5	100,0
<b>Affärsområde NK</b>							
Kontor	5	4	2	1	0	4	16
Butiker	52	26	30	19	8	7	142
Övrigt	47	42	32	16	6	4	147
<b>Summa</b>	<b>104</b>	<b>72</b>	<b>64</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>305</b>
Andel, %	34,1	23,6	21,0	11,8	4,6	4,9	100,0
<b>Affärsområde Göteborg</b>							
Kontor	23	7	7	6	2	4	49
Butiker	27	20	7	14	3	5	76
Övrigt	67	23	22	12	5	4	133
<b>Summa</b>	<b>117</b>	<b>50</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>258</b>
Andel, %	45,3	19,4	14,0	12,4	3,9	5,0	100,0
<b>Hufvudstaden totalt</b>							
Kontor	78	72	62	30	23	23	288
Butiker	105	60	65	47	23	20	320
Övrigt	472	189	152	68	54	41	976
<b>Summa</b>	<b>655</b>	<b>321</b>	<b>279</b>	<b>145</b>	<b>100</b>	<b>84</b>	<b>1 584</b>
Andel, %	41,3	20,3	17,6	9,2	6,3	5,3	100,0
<b>Ärshyra, mnkr</b>							
<b>Affärsområde Stockholm</b>							
Kontor	140,3	164,0	170,8	134,3	80,0	147,7	837,1
Butiker	36,9	27,2	73,6	36,7	41,9	43,0	259,3
Övrigt	21,7	12,7	6,6	6,2	8,6	17,9	73,7
<b>Summa</b>	<b>198,9</b>	<b>203,9</b>	<b>251,0</b>	<b>177,2</b>	<b>130,5</b>	<b>208,6</b>	<b>1 170,1</b>
Andel, %	17,0	17,4	21,5	15,1	11,2	17,8	100,0
<b>Affärsområde NK</b>							
Kontor	1,9	22,1	7,6	18,2	0,0	26,3	76,1
Butiker	74,7	39,3	71,6	51,1	19,0	32,7	288,4
Övrigt	3,0	5,9	7,1	12,3	3,8	0,3	32,4
<b>Summa</b>	<b>79,6</b>	<b>67,3</b>	<b>86,3</b>	<b>81,6</b>	<b>22,8</b>	<b>59,3</b>	<b>396,9</b>
Andel, %	20,1	17,0	21,7	20,6	5,7	14,9	100,0
<b>Affärsområde Göteborg</b>							
Kontor	34,0	21,5	20,6	23,5	4,5	37,1	141,2
Butiker	29,4	37,7	18,1	44,9	4,3	25,8	160,2
Övrigt	6,9	5,5	6,2	4,7	0,1	0,7	24,1
<b>Summa</b>	<b>70,3</b>	<b>64,7</b>	<b>44,9</b>	<b>73,1</b>	<b>8,9</b>	<b>63,6</b>	<b>325,5</b>
Andel, %	21,6	19,9	13,8	22,5	2,7	19,5	100,0
<b>Hufvudstaden totalt</b>							
Kontor	176,2	207,6	199,0	176,0	84,5	211,1	1 054,4
Butiker	141,0	104,2	163,3	132,7	65,2	101,5	707,9
Övrigt	31,6	24,1	19,9	23,2	12,5	18,9	130,2
<b>Summa</b>	<b>348,8</b>	<b>335,9</b>	<b>382,2</b>	<b>331,9</b>	<b>162,2</b>	<b>331,5</b>	<b>1 892,5</b>
Andel, %	18,4	17,8	20,2	17,5	8,6	17,5	100,0

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

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

<sup>3)</sup> Exklusive bostadskontrakt.

# Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2020, mnkr
<b>AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM</b>					
<b>Förvaltningsområde Kungsgatan</b>					
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 <sup>1)</sup>	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
<b>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</b>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	257,0
Kvasten 6 <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	Norrmalmstorg		1992	1993	15,4
Packarhuset 4 <sup>1),3)</sup>	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 220,0
Pumpstocken 10 <sup>1)</sup>	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 <sup>1)</sup>	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	1984/2001/20	730,0
Vildmannen 7 <sup>1),4)</sup>	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	164,0
Summa		17 663			5 855,3
<b>Förvaltningsområde Väst</b>					
Achilles 1 <sup>5)</sup>	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 <sup>1),6)</sup>	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	90,8
Orgelpipan 7 <sup>7)</sup>	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 <sup>1)</sup>	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	271,0
Summa		12 075			2 102,8
<b>Totalt Affärsområde Stockholm</b>		<b>41 568</b>			<b>11 798,1</b>
<b>AFFÄRSOMRÅDE NK</b>					
<b>Förvaltningsområde NK Stockholm</b>					
Hästen 19 <sup>1),9)</sup> och 20 <sup>8),9)</sup> Spektern 14 <sup>8),9)</sup>	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	3 231,0
<b>Förvaltningsområde NK Göteborg</b>					
Inom Vallgraven 10:9 <sup>9)</sup>	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	777,0
<b>Förvaltningsområde Parkaden</b>					
Hästskon 10 <sup>1),10)</sup>	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	972,8
<b>Totalt Affärsområde NK</b>		<b>18 316</b>			<b>4 980,8</b>
<b>AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG</b>					
<b>Förvaltningsområde Göteborg</b>					
Inom Vallgraven 3:2 <sup>11)</sup>	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 <sup>12)</sup>	Nordstadstorget med flera				319,5
<b>Totalt Affärsområde Göteborg</b>		<b>19 757</b>			<b>3 720,7</b>
<b>TOTALT</b>		<b>79 641</b>			<b>20 499,6</b>

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 972	1 899			210				7 081
6 403	1 809			990				9 202
17 091	2 987	1 668		821				22 567
20 830	5 069			2 024	1 612		5	29 540
49 296	11 764	1 668	–	4 045	1 612	–	5	68 390
2 839	372	453		281	726			4 671
2 808	1 324	2 819		99				7 050
2 461	493	144		342				3 440
		194						194
11 225	3 663			499				15 387
7 811	3 889	499		75		192	1	12 467
1 997	750			28				2 775
1 631	809	474		2				2 916
4 847	1 529	287		272				6 935
7 836	2 103			509	836			11 284
10 966	1 637			389	737			13 729
54 421	16 569	4 870	–	2 496	2 299	192	1	80 848
4 014	351			593				4 958
7 614	379	263		877				9 133
2 756				8				2 764
1 286	242	271		104		303		2 206
9 961	3 733	1 969		1 349	13 450		1	30 463
3 729	175		1 893	561	1 107			7 465
29 360	4 880	2 503	1 893	3 492	14 557	303	1	56 989
<b>133 077</b>	<b>33 213</b>	<b>9 041</b>	<b>1 893</b>	<b>10 033</b>	<b>18 468</b>	<b>495</b>	<b>7</b>	<b>206 227</b>
11 143	21 939	2 514		3 798			16	39 410
5 057	10 006	640		1 015			4	16 722
	1 973	715		8 535	24 473		1	35 697
<b>16 200</b>	<b>33 918</b>	<b>3 869</b>	<b>–</b>	<b>13 348</b>	<b>24 473</b>	<b>–</b>	<b>21</b>	<b>91 829</b>
1 230	262			72				1 564
10 438	3 278	589		869	1 275			16 449
1 876	1 709			393		779		4 757
36 974	23 653	1 770		3 467			69	65 933
<b>50 518</b>	<b>28 902</b>	<b>2 359</b>	<b>–</b>	<b>4 801</b>	<b>1 275</b>	<b>779</b>	<b>69</b>	<b>88 703</b>
<b>199 795</b>	<b>96 033</b>	<b>15 269</b>	<b>1 893</b>	<b>28 182</b>	<b>44 216</b>	<b>1 274</b>	<b>97</b>	<b>386 759</b>

- 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 Hamngatgaraget. 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 2016 och 2019. 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 20–22.



---

”

*Hufvudstaden erbjuder kontors- och butikslokaler i de allra mest attraktiva lägena i Stockholm och Göteborg.*

---

←

Bibliotekstan erbjuder ett stort utbud av trevliga restauranger och barer.

→

Franska modevarumärkena Hermès och Saint Laurent har öppnat nya avdelningar i NK-varuhuset i Stockholm.



HERMÈS

# Fördjupad hållbarhetsinformation

Detta är Hufvudstadens tionde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för hållbarhetsredovisning. Hufvudstaden rapporterar sitt hållbarhetsarbete årligen och årets rapport har upprättats i enlighet med GRI:s standard, nivå Core. Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Hufvudstaden rapporterar hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, third version). Hållbarhetsrapporten följer Hufvudstadens räkenskapsår. Den föregående hållbarhetsredovisningen publicerades i februari 2020.

## Hufvudstadens hållbarhetsstyrning

Ett ambitiöst och genomtänkt hållbarhetsarbete är en del av Hufvudstadens strategi för att nå såväl finansiella som verksamhetsmässiga mål. Hållbarhetsarbetet är integrerat i processerna för styrning och uppföljning av bolagets affärsverksamhet. Detaljerade processbeskrivningar finns för allt från hur byggnationer ska genomföras till hur hyresavtal ska tecknas. Det är Hufvudstadens ledning som beslutar om strategier, policys och mål för hållbarhetsarbetet. Vår VD är ytterst ansvarig för resultaten och att vi efterlever våra policys. Hufvudstadens hållbarhetschef bereder hållbarhetsmålen tillsammans med Hufvudstadens hållbarhetsråd samt samordnar och styr vårt hållbarhetsarbete mot de uppsatta målen. Hållbarhetschefen rapporterar till chef Fastighetsutveckling som sitter i bolagets koncernledning. I vår löpande verksamhet följer vi mål och rutiner och driver tillsammans vårt hållbarhetsarbete framåt. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 11–13 och 40–49.

## Anställda, vid årets utgång

102-7, 102-8

Anställda	2020	2019	2018
<b>Totalt antal anställda</b>	<b>144</b>	<b>135</b>	<b>134</b>
<i>Kvinnor</i>			
Antal tillsvidareanställda	63	56	56
varav heltid	60	54	55
varav deltid	3	2	1
Antal visstidsanställda	6	4	2
<i>Män</i>			
Antal tillsvidareanställda	75	75	76
varav heltid	75	75	75
varav deltid	0	0	1
Antal visstidsanställda	0	0	0

## Ramar och verktyg för hållbarhetsarbetet

Externa initiativ som organisationen följer

102-12

Hufvudstadens hållbarhetsarbete utgår från UN Global Compact's tio principer och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Principerna och målen genomsyrar såväl våra värderingar som våra styrdokument, såsom vår hållbarhetsplan, vår uppförandekod och våra policydokument.

Andra initiativ Hufvudstaden följer: Fossilfritt Sverige – Färdplanen för fossilfri uppvärmning 2045, Byggvarubedömningen, Global Reporting Initiative (GRI) och European Public Real Estate Association (EPRA).

## Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande

102-16

Hufvudstadens värderingar och interna riktlinjer utgör grunden i vårt hållbarhetsarbete. Exempel på dessa är våra värderingar, vår uppförandekod och policys som vägleder oss hur vi ska agera och verka i samhället. Läs mer om Hufvudstadens värderingar på sidan 40. 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  
Policy om mutor och otillåtna förmåner  
Rehabiliteringspolicy  
Rekryteringspolicy  
Resepolicy  
Säkerhet- och trygghetspolicy  
Uppförandekod  
Visselblåsarpolicy

## Hufvudstadens policier och uppförandekod

Hufvudstaden har en rad interna dokument som sätter ramarna för vår verksamhet och våra medarbetare. Samtliga medarbetare förväntas känna till dessa dokument och agera i enlighet med dess riktlinjer. Ovan listas de dokument som är godkända av koncernledningen. Vår 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. Vi prioriterar att löpande utbilda våra medarbetare om vår uppförandekod och att hålla dialogen kring etiska frågor levande.



### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hög servicenivå</li> <li>Energianvändning</li> <li>Klimatpåverkan</li> <li>Avfallshantering</li> <li>Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan</li> <li>Stadsutveckling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kundnöjdhetsmätning</li> <li>Regelbundna hyresgästmöten</li> <li>Nyhetsbrev</li> <li>Gröna hyresavtal</li> </ul>
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jämställdhet och mångfald</li> <li>Samhällsengagemang</li> <li>Kompetensutveckling</li> <li>Arbetsmiljö</li> <li>Ledarskap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utvecklingssamtal</li> <li>Medarbetarundersökningar</li> <li>Personalmöten</li> <li>Konferenser</li> </ul>
Ägare	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunikation kring hållbarhetsfrågor</li> <li>Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan</li> <li>Affärsetik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Årsstämma</li> <li>Analytikermöten</li> <li>Årsredovisning</li> <li>Kvartalsrapporter</li> <li>Investerarträffar</li> </ul>
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Krav inom affärsetik och miljö</li> <li>Kommunikation kring hållbarhetsfrågor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Upphandlingar</li> <li>Avtal</li> <li>Uppförandekod</li> </ul>
Samhället	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimatpåverkan</li> <li>Kommunikation kring hållbarhetsfrågor</li> <li>Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Årsredovisning</li> <li>Hemsida</li> <li>Media</li> </ul>

### Väsentlighetsanalys

102-46, 102-47

Hufvudstadens arbetsgrupp för hållbarhetsfrågor genomförde 2018 en grundläggande väsentlighetsanalys. Att stämma av väsentlighetsanalysens relevans är ett kontinuerligt arbete och en del av att kontrollera att Hufvudstadens faktiska påverkan, strategiska mål och våra intressenters förväntningar stämmer överens. 2020 har samtal och diskussioner förts kring Hufvudstadens väsentlighetsanalys i samband med framtagandet av Hufvudstadens hållbarhetsplan. Ämnen som diskuterades var:

- Lokala och globala utmaningar och möjligheter
- Hufvudstadens möjlighet att skapa värde
- Hufvudstadens möjlighet att påverka och göra skillnad
- Intressenternas förväntningar

I de dialoger vi har haft med våra huvudintressenter under året har det framgått att deras förväntningar som rör frågor om klimatpåverkan, klimatrelaterade risker och möjligheter samt risker i leverantörsleden ökar. Hufvudstadens faktiska påverkan på omvärlden har inte förändrats märkbart under året. De hållbarhetsområden som bedöms vara de mest väsentliga framgår nedan i väsentlighetsanalysen.

Utifrån resultatet av genomförda intressentdialoger och Hufvudstadens väsentlighetsanalys har Hufvudstaden identifierat tre fokusområden för hållbarhetsarbetet; minimera, framtidssäkra och samarbeta. Dessa finns samlade i Hufvudstadens plan för hållbarhetsarbetet.

### VÄSENTLIGHETSANALYS HUFVUDSTADEN

Betydelse för Hufvudstadens intressenter	Mycket hög Högt Högt	<b>Uppfylla</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lokalt samhällsengagemang</li> </ul>	<b>Fokusera</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Effektiv energianvändning</li> <li>Klimatpåverkan (t.ex. utsläpp från förvaltning och byggnation)</li> <li>Kundrelationer och samarbete med kunder för hållbarhet</li> <li>Kompetensutveckling</li> <li>Jämställdhet och lika behandling</li> <li>Samarbete för hållbar stadsutveckling</li> <li>Medarbetare och hyresgästers hälsa och välbefinnande</li> <li>Hållbara och långsiktiga lösningar</li> <li>Miljö- och klimatanpassade produkter</li> </ul>
		<b>Förvalta</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Socialt ansvar och kvalitetssäkring i leverantörskedjan</li> <li>Grön finansiering</li> </ul>	<b>Vårda</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassade och motståndskraftiga fastigheter mot klimatförändringar</li> <li>God affärsetik och antikorrupcion</li> <li>Avfallshantering</li> <li>God arbetsmiljö</li> </ul>
		Högt	Mycket hög

**Betydelse för Hufvudstaden och vår möjlighet att påverka hållbar utveckling**

### 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 tabellen nedan redovisas hur Hufvudstadens intäkter under 2020 har fördelats på olika intressentgrupper.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	Mnkr	%
Intäkter	1 840	100
Behållet ekonomiskt värde	158	9
Drift	487	26
Anställda	160	9
Räntor	132	7
Skatt	99	5
Utdelning	804	44

### Antikorruption

205-3

Vi är måna om att affärer ska gå rätt till. Att vara en ärlig och pålitlig affärspartner främjar goda intressentrelationer. Hufvudstaden arbetar med ett kontrollsystem för att motverka riskerna för korruption, mutor och andra överträdelse. Kontrollsystemet har en ansvarsfördelning och strukturerade processer som säkerställer att affärer sker på ett korrekt sätt. 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 visselblåsar-

tjänst som nås via vår hemsida och intranät. Där finns möjlighet att via en extern part rapportera misstankar om korruption, mutor eller andra överträdelse.

Under året rapporterades inga fall till vår visselblåsar-tjänst.

### 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 drygt 1 200 bolag i GRESB och Hufvudstaden placerade sig på första plats bland bolagen i Europa som går under samma kategori som Hufvudstaden. Vilka företag som Hufvudstaden jämförts med är inte officiellt. Vi tilldelades fem stjärnor i GRESB:s årliga ranking av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete och utsågs till sektorsledare, vilket är ett erkännande om att vara en branschledare inom hållbarhet.

## MILJÖ

### Energianvändning

302-1, 302-3

Elec-Abs, Elec-Lfl, DH&C-Abs, DH&C-Lfl, Fuels-Abs, Fuels-Lfl, Energy-Int

#### Direkt energianvändning

Hufvudstaden har ingen direkt energianvändning. Vi använder inga eldningsolja eller gas för uppvärmning i våra fastigheter.

#### Indirekt energianvändning

All data är exklusive verksamhetsel.

Energislag	EPRA-kod	Energianvändning		Andel icke-fossil energianvändning, %	
		2020	2019	2020	2019
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		16 096	18 079	99	91
Fjärrkyla, MWh		4 008	5 331	100	100
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	20 104	23 410	99	93
Fastighetsel, MWh	Elec-Abs, Elec-Lfl	19 765	22 676 <sup>1)</sup>	100	100
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		39 869	46 086 <sup>1)</sup>	100	97
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-int	91	106 <sup>1)</sup>	100	97
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		37 069	44 547 <sup>1)</sup>	100	97

<sup>1)</sup> Värdena för 2019 är justerade till följd av ett mätfel.

### 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 <sub>2</sub> e/MWh <sup>1)</sup>
Scope 2	Statistik för fjärrvärme och fjärrkyla från Stockholm Exergi och Göteborg Energi.

<sup>1)</sup> Källa: Energimarknadsinspektionen.

Klimatpåverkande utsläpp		EPRA-kod	2020	2019
Direkt, ton	Scope 1	GHG-Dir-Abs	329	256
Indirekt, ton	Scope 2	GHG-Indir-Abs	630	1 040
Koldioxidintensitet, kg/kvm		GHG-Int	2,20	3,00

Klimatpåverkande utsläpp från elförbrukning (Scope 2, ton CO <sub>2</sub> e)		2020	2019
Marknadsbaserad värdering <sup>1)</sup> (Market based)		0	0
Geografisk värdering <sup>2)</sup> (Location based)		3 256	3 763

<sup>1)</sup> Baserat på den el som vi faktiskt köper in.

<sup>2)</sup> 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 (CO<sub>2</sub>e).

### Klimatneutral förvaltning 2025

Hufvudstaden har som mål att ha en klimatneutral förvaltning senast 2025. Målet innebär att nettoutsläppen av växthusgaser ska vara noll och inbegriper de utsläpp som genereras inom ramen för vår egen verksamhet. Till dessa räknas utsläpp från egna fordon och köldmedia (scope 1) och inköpt energi (scope 2). Vi har även valt att inkludera tjänsteresor (scope 3) inom ramen för klimatneutral förvaltning. I första hand ska de faktiska utsläppen minskas. För de utsläpp som inte kan elimineras helt tillåts klimatkompensation för att neutralisera utsläppen.

### 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 fastigheterna och det som hyresgästerna förbrukar i verksamheterna.

Vattenförbrukning	EPRA-kod	2020	2019
Kommunalt vatten, m <sup>3</sup>	Water-Abs, Water-Lfl	196 614	208 025
Vattenintensitet, m <sup>3</sup> /kvm	Water-Int	0,45	0,48

### Avfall

306-2

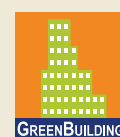
*Waste-Abs, Waste-Lfl*

Hufvudstaden rapporterar avfallsdata utifrån EPRA:s riktlinjer. Vi redovisar data för de avfallsmängder som Hufvudstaden ombesörjer och har abonnemang för. Sorterat avfall hanteras till stor del av hyresgästerna själva vilket gör att 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 35 procent. För de projekt som vi har tillförlitlig statistik över bygg- och rivningsavfall uppgår sorteringsgraden till cirka 80 procent.

Avfallstyp, ton	2020	2019
<b>Icke farligt avfall</b>		
Brännbart avfall	1 397	1 787
Wellpapp	291	457
Organiskt avfall	30	46
Plast	28	56
Glas	50	88
Övrigt materialåtervinning	37	72
<b>Farligt avfall</b>		
Elektronik	9	13
Övrigt farligt avfall	5	4
<b>Totalt avfall</b>	<b>1 847</b>	<b>2 523</b>



Hästhuvudet 13  
Orgelpipan 7  
Oxhuvudet 18



Packarhuset 4

**BREEAM**<sup>®</sup>  
delivered by bre

NK Stockholm  
NK Göteborg  
Kåkenhusen 40  
Nordstaden 8:24  
(Fyrn 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\*.

### Miljöcertifierade fastigheter

*Cert-Tot*

Vid årets utgång var 62 procent av Hufvudstadens bestånd miljöcertifierat varav 15 procent är Miljöbyggnad, 43 procent BREEAM och 4 procent GreenBuilding. Totalt har vi 271 853 kvm certifierad yta. Under året certifierades Kåkenhusen 40 i Stockholm och NK Göteborg enligt BREEAM In-Use.

Med certifiering får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Kommande större på- och ombyggnadsprojekt kommer att certifieras enligt något av de vedertagna certifieringssystemen.

### Respekt för miljölagar och regler

307-1

Hufvudstaden har inte ålagts några signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner under 2020. Däremot har mindre avgifter erlagts på grund av att tidigare leverantör överskridit föreskrivna kontrollintervaller på kylanläggningar i tre av våra fastigheter under perioden 2017–2018.

### Granskning av leverantörer

308-1, 414-1

Hufvudstadens huvudleverantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastigheter. Vid alla byggprojekt samt ramavtal upphandlas entreprenörer vad gäller sociala- och miljömässiga hållbarhetskrav, med undantag för mindre reparationer och underhåll. Vid inköp av varor och tjänster ställer vi också 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 underhållsarbete 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



### **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 arbetsmiljöombud 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 41–43, 48 och 113–114 samt nedan om arbetsrelaterade skador.

Sjukfrånvaro redovisas i diagrammet på sidan 42.

### **Arbetsrelaterade skador**

403-9

Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat under 2020. Hufvudstaden har inte heller haft några rapporterade fall av arbetsplatsolyckor av allvarlig karaktär inom verksamheten, det vill säga inkluderat kontrakterade entreprenörer. Två 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 företagshälsovård.

### **Utvecklingssamtal**

404-3

*Emp-Dev*

89 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 2020.

### **Respekt för lagar och regler**

419-1

Hufvudstaden har inte dömts eller ålagts några böter under året på grund av några brott mot social eller ekonomisk lagstiftning.

# GRI och EPRA-index

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
<b>Generella standardindikatorer</b>			
<b>Organisationsprofil</b>			
102-1	Organisationens namn		53
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster		2, 10, 121
102-3	Organisationens huvudkontor		53, 121
102-4	Verksamhetsländer		2, 10
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		50–51
102-6	Marknader		14–34
102-7	Organisationens storlek		2, 4–5, 53, 110
102-8	Personalstyrka		42, 110, 114–115
102-9	Leverantörskedja		113–114
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		Inga förändringar
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		56–57, 113
102-12	Externa initiativ		110
102-13	Medlemskap		112
<b>Strategi och analys</b>			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare		6–7
<b>Etik och integritet</b>			
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande		40–43, 44–45, 110–112
<b>Styrning</b>			
102-18	Styrningsstruktur		92–95, 110
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
<b>Intressentrelationer</b>			
102-40	Intressentgrupper		111
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		115
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper		111
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		111
102-44	Frågor som lyfts av intressenter		111
<b>Redovisningsprofil</b>			
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen		83 (not 19)
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll		110–111
102-47	Väsentliga områden		111
102-48	Reviderad information		112
102-49	Väsentliga förändringar		111
102-50	Redovisningsperiod		68 (not 1)
102-51	Datum för senaste redovisning		Februari 2020
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		116–117
102-56	Externt bestyrkande		Ej bestyrkt

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
<b>Specifika standardindikatorer</b>			
<b>Ekonomisk utveckling</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–45, 56–57, 110–111
201-1	Skapat och fördelat ekonomiskt värde		112
<b>Antikorruption</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–45, 57, 110–112
205-3	Antal fall av korruption och vidtagna åtgärder		112
<b>Energi</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–46, 110
302-1	Organisationens energianvändning	Elec-Abs Elec-Lfl DH&C-Abs DH&C-Lfl Fuels-Abs Fuels-Lfl	112
302-3	Energiintensitet	Energy-Int	112
<b>Utsläpp</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–46, 110
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	GHG-Dir-Abs	112–113
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	GHG-Indir-Abs	112–113
305-4	Intensitet av växthusgasutsläpp	GHG-Int	112–113
<b>Vatten</b>			
	Total vattenförbrukning	Water-Abs Water-Lfl Water-Int	113
	Vattenintensitet		
<b>Avfall</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–46, 110
306-2	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod*	Waste-Abs Waste Lfl	113
<b>Miljöcertifiering</b>			
	Typ och antal miljöcertifieringar	Cert-Tot	113
<b>Respekt för miljölagar och regler</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–47, 110
307-1	Brott mot miljölagstiftning		113
<b>Granskning av leverantörer</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–45, 110, 113–114
308-1	Nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier*		113–114

## GRI OCH EPRA-INDEX

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
<b>Anställning och arbetsvillkor</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		40–43
401-1	Personal-omsättning	Emp-Turnover	114
<b>Hälsa och säkerhet</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		40–43, 113–114
403-1 403-2 403-3 403-4 403-5 403-6 403-7	Styrning för hälsa och säkerhet	H&S-Emp	115
403-9	Arbetsrelaterade skador*		115
<b>Utbildning</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		41–42
404-3	Utvecklingssamtal	Emp-Dev	42, 115
<b>Mångfald och lika möjligheter</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		40–43
405-1	Sammansättning av företaget	Diversity-Emp	114

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
<b>Icke-diskriminering</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		40–43
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder		115
<b>Granskning av leverantörer</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		48, 113–114
414-1	Nya leverantörer som utvärderats med sociala kriterier*		113–114
<b>Kunders hälsa och säkerhet</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–45, 47–48
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	H&S-Asset	115
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	H&S-Comp	115
<b>Respekt för lagar och regler</b>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		44–45, 110, 112
419-1	Brott mot social och ekonomisk lagstiftning		115

\* 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 CO<sub>2e</sub>, vattenanvändningen i m<sup>3</sup>, avfallsmängden i ton, energiintensiteten i kWh/kvm, utsläppsintensiteten i kg CO<sub>2e</sub>/kvm, vattenintensiteten i m<sup>3</sup>/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 verksamhetsdel 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 386 759 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 11–13 och 40–49.

**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 sidan 111.

[www.hufvudstaden.se/klimatver](http://www.hufvudstaden.se/klimatver)



# 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 sidorna 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 koncernstaber, 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 NRV – Net Reinstatement Value.* Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive uppskjuten skatt på andra tillgångar och/eller skulder än förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

*EPRA NTA – Net Tangible Assets.* Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

*EPRA NDV – Net Disposal Value.* Redovisat eget kapital.

*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 leasingkulder samt 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 jämförelsestörande poster och 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 året.

*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.*

# Årsstämma

Med anledning av coronaviruset har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående och att aktieägarna ska ha möjlighet att utöva sin rösträtt endast på förhand genom så kallad poströstning före stämman.

Årsstämma 2021 genomförs genom poströstning torsdagen den 25 mars 2021. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats [www.bolagsverket.se/poit](http://www.bolagsverket.se/poit) samt på bolagets webbplats [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se). Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

## Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman genom poströstning, ska:

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 17 mars 2021, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per onsdagen den 17 mars 2021 för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts av förvaltaren senast den 19 mars 2021 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

- dels anmäla sig till årsstämman genom att avge sin poströst enligt instruktionerna under rubriken Poströstning nedan så att poströsten är Hufvudstaden tillhanda senast onsdagen den 24 mars 2021.

## Poströstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid årsstämman endast genom att rösta på förhand, så kallad poströstning enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns, liksom fullmaktsformulär, tillgängligt på bolagets hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se) och skickas till de aktieägare som begär det. Poströstningsformuläret gäller som anmälan till årsstämman.

Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär måste vara Hufvudstaden tillhanda senast onsdagen den 24 mars 2021. Formuläret kan skickas via e-post till [info@computershare.se](mailto:info@computershare.se) eller via post till Hufvudstaden AB, "Årsstämma", c/o Computershare AB, Box 5267, 102 46 Stockholm. Aktieägare som är fysiska personer kan även avge förhandsröst elektroniskt genom verifiering med BankID via Hufvudstadens hemsida [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se). Sådan förhandsröst måste avges senast den 24 mars 2021.

Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska skriftlig, daterad fullmakt biläggas formuläret. Om aktieägaren är en juridisk per-

son ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Fullmakt gäller ett år från utfärdandet eller den längre giltighetstid som framgår av fullmakten, dock högst fem år. Registreringsbeviset ska utvisa de förhållanden som gäller på dagen för årsstämman och bör i vart fall inte vara äldre än ett år vid tidpunkten för årsstämman.

Aktieägaren får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs. förhandsröstningen i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

För att få poströstningsformulär eller fullmaktsformulär skickat per post, vänligen kontakta Hufvudstaden på telefon 08-762 90 00, måndag-fredag kl. 08:00–16:00.

## Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,50 kronor per aktie, totalt 505,8 mnkr, lämnas för år 2020 med avstämningsdag den 29 mars 2021 och beräknad utbetalningsdag den 1 april 2021.

## 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 2021	6 maj 2021
Halvårsrapport jan – jun 2021	23 augusti 2021
Delårsrapport jan – sep 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké för 2021	17 februari 2022
Årsredovisning för 2021	mars 2022

## Kontaktpersoner

Ivo Stopner, verkställande direktör  
Telefon 08-762 90 00, [ivo.stopner@hufvudstaden.se](mailto:ivo.stopner@hufvudstaden.se)  
Åsa Roslund, chef Ekonomi och Finans  
Telefon 08-762 90 00, [asa.roslund@hufvudstaden.se](mailto:asa.roslund@hufvudstaden.se)

Informationen publiceras även på [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se). Årsredovisningen distribueras till samtliga aktieägare som begärt det.

# Adresser

---

## HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

---

NK 100  
111 77 STOCKHOLM  
Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-7629000  
E-post: [info@hufvudstaden.se](mailto:info@hufvudstaden.se)  
Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer: 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm

---

## GÖTEBORG

---

Hufvudstaden AB (publ)  
Kyrkogatan 54  
411 08 GÖTEBORG

Telefon: 031-71021 00  
E-post: [info@hufvudstaden.se](mailto:info@hufvudstaden.se)  
Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)

---

## ÖVRIG VERKSAMHET – CECIL COWORKING

---

Cecil Coworking AB  
NK 100  
111 77 STOCKHOLM  
Besöksadress: Norrlandsgatan 10

Telefon: 08-7629400  
E-post: [info@cecilcoworking.se](mailto:info@cecilcoworking.se)  
Hemsida: [www.cecilcoworking.se](http://www.cecilcoworking.se)

---

## ÖVRIG VERKSAMHET – PARKADEN

---

Parkaden AB  
NK 100  
111 77 STOCKHOLM  
Besöksadress: Regeringsgatan 47–55

Telefon: 08-7629200  
E-post: [info@parkaden.se](mailto:info@parkaden.se)  
Hemsida: [www.parkaden.se](http://www.parkaden.se)

---

## NK-VARUHUSEN

---

**NK Stockholm**  
NK 100  
111 77 STOCKHOLM  
Besöksadress: Hamngatan 18–20

Telefon: 08-7628000  
Hemsida: [www.nk.se](http://www.nk.se)

**NK Göteborg**  
NK 331  
Drottninggatan 39  
411 09 GÖTEBORG  
Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon: 08-7628000  
Hemsida: [www.nk.se](http://www.nk.se)

---

## VARUMÄRKEN INOM KONCERNEN

---





**HUFVUDSTADEN**

[www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)