

HUFVUDSTADEN 2018



Matcha 47
Ört 48
Dagens Soppa. 95
Soppa + bröd, smör.
Frukost:
Fralla + Bryggkaffe 75
Fralla + valfri varm dryck. 80
Grötfrukost 79
Oat meal + Kompott + Skummad mjölk



KLARABERGSGATAN

Stockholm

Omslagsbild: Bibliotekstan,
Smålandsgatan, Stockholm



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



NORDSTAN

Östra Hamngatan, Göteborg

INNEHÅLL



Göteborg, sidan 11



Medarbetare, sidan 34



Stockholm, sidan 41



Göteborg, sidan 52

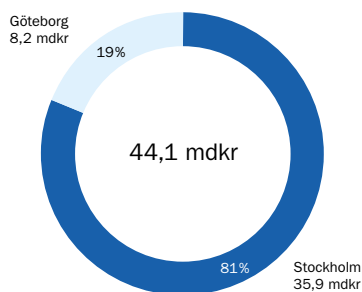


Stockholm, sidan 83

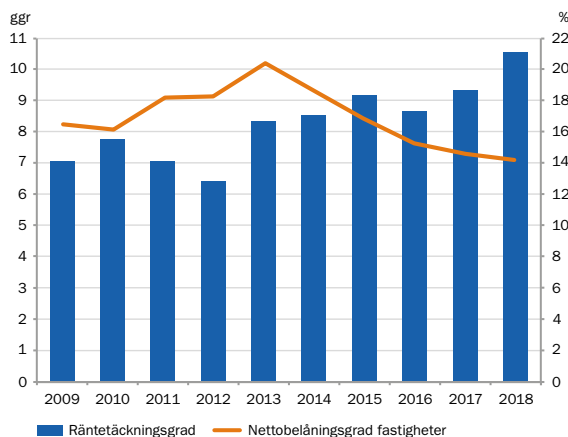
Det här är Hufvudstaden	6
Året i korthet.....	7
Affärsidé, mål och strategier	8
VD har ordet.....	12
Fastighetsmarknaden	16
Aktien och ägarna.....	24
<i>Hållbarhet:</i>	
Värderingsstyrd företagskultur.....	28
Hållbart företagande.....	29
Hållbara fastigheter	29
Kundrelationer.....	31
Ansvarsfulla affärer.....	32
Hållbara medarbetare	32
Utveckling av fastigheter.....	38
Affärsområde Stockholm.....	42
Affärsområde NK.....	46
Affärsområde Göteborg.....	50
<i>Finansiella rapporter:</i>	
Förvaltningsberättelse.....	54
Koncernens resultaträkningar med kommentarer	58
Koncernens balansräkningar med kommentarer	60
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital.....	62
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer	64
Moderbolaget med kommentarer	66
Noter	68
Förslag till vinstdisposition.....	84
Revisionsberättelse	85
Bolagsstyrningsrapport.....	88
Styrelse och revisorer	92
Koncernledning	94
Flerårsöversikt.....	96
Alternativa nyckeltal.....	97
Affärsområden i siffror	98
Fastighetsförteckning	100
Fördjupad hållbarhetsinformation.....	102
Definitioner och ordlista.....	108
Årsstämma och kalendarium	109
Adresser	110

DET HÄR ÄR HUFVUDSTADEN

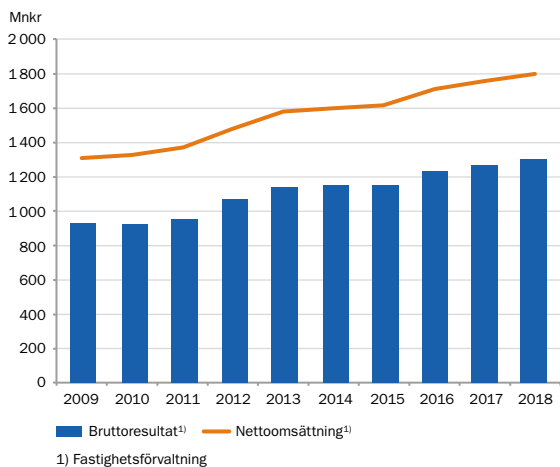
Marknadsvärde fastigheter



Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Bruttoresultat och nettoomsättning



Hufvudstaden är ett fastighetsbolag som äger 29 fastigheter belägna i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. Fastighetsbeståndet är kommersiellt och inrymmer främst kontor och butiker. Vid årsslutet 2018 värderades fastigheterna till 44,1 mdkr. 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.

Affärsmodell

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

Aktieägarna ska till en begränsad risk erhålla en god avkastning över tid

För att ta bolaget och våra fastigheter in i framtiden, med målsättningen att ytterligare öka resultatet från den löpande verksamheten, har vi intensifierat satsningarna på utveckling av så väl fysiska som digitala projekt. Satsningen ska ske med bibehållen långsiktighet och kvalitet i förvaltningen samt inom ramen för vår solida finansiella ställning. De finansiella målen ska fortsatt uppnås och aktieägarna ska till en begränsad risk erhålla en god avkastning över tid.

Hållbar utveckling

Hufvudstadens långsiktighet är unik och hållbarhetsarbetet är en naturlig del i vår verksamhet, både gällande den ekonomiska utvecklingen samt de miljömässiga och sociala frågorna. Goda relationer, en sund arbetsmiljö och en hög affärsetik är avgörande för vårt hållbara företagande.

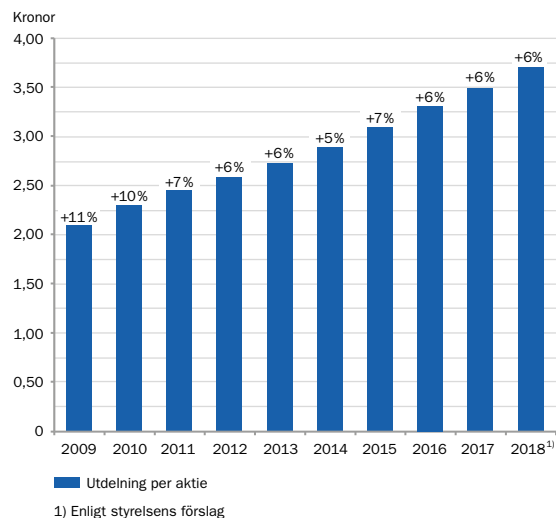
ÅRET I KORTHET

- Bruttoresultatet ökade med 3 procent och uppgick till **1 337 mnkr** (1 301). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter som dock har motverkats av intäktsbortfall hänförligt till pågående utvecklingsprojekt.
- Årets resultat före skatt uppgick till **4 820 mnkr** (3 895). Ökningen förklaras främst av högre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Årets resultat efter skatt uppgick till **4 320 mnkr** (3 035), motsvarande **20,94 kronor** per aktie (14,71). Resultatet har påverkats positivt av en omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till **3,70 kronor** per aktie (3,50).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till **44,1 mdkr** (39,7), vilket ger ett substansvärde om **171 kronor** per aktie (152).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var **2,6 procent** (3,9). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till **1,3 procent** (2,4).

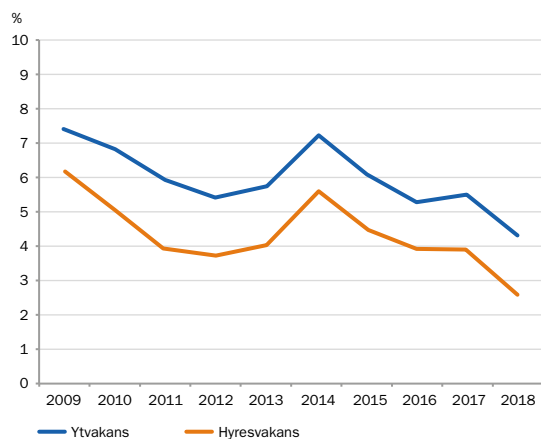
Ekonomi i korthet

Mnkr	2018	2017
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 797	1 751
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 302	1 262
Värdeförändringar fastigheter	3 621	2 848
Rörelseresultat	4 940	4 031
Årets resultat	4 320	3 035
Nettovinst från löpande verksamhet	915	876
Verkligt värde fastigheter, mdkr	44,1	39,7
Hyresvakansgrad, %	2,6	3,9
Nettobelämningsgrad fastigheter, %	14,2	14,6
Räntetäckningsgrad, ggr	10,5	9,3

Utdelningstillväxt



Vakans



AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

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

Vision

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

Affärsidé

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

Strategier för att uppnå målen

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

Kvalitet. Kvalitets- och miljösystem ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

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

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

FINANSIELLA MÅL

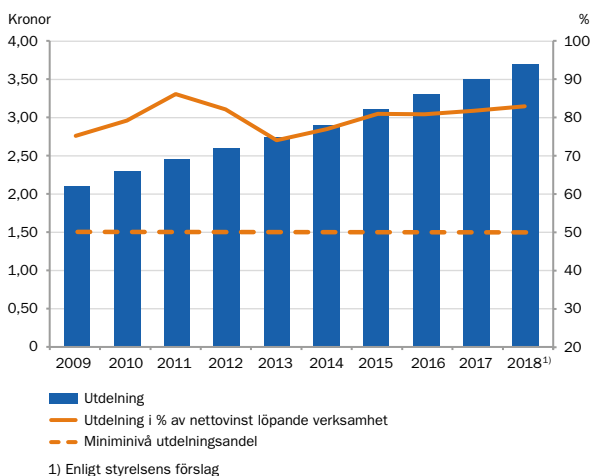
Utdelning och utdelningsandel

Mål

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

Utfall

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,70 kr per aktie eller totalt 763,2 mnkr. Förslaget innebär att ordinarie utdelning höjs för 18:e året i rad. Utdelningen motsvarar 83 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.



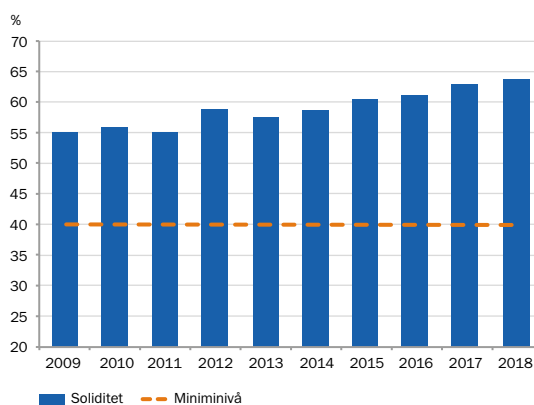
Soliditet

Mål

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Utfall

Soliditeten uppgick vid utgången av 2018 till 64 procent.



VERKSAMHETS- OCH HÅLLBARHETSMÅL

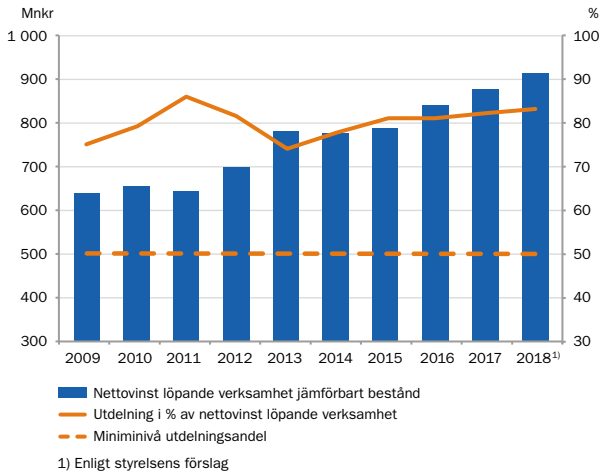
Nettovinst och utdelningsandel

Mål

Hufvudstaden ska successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

Utfall

Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 4 procent under året.



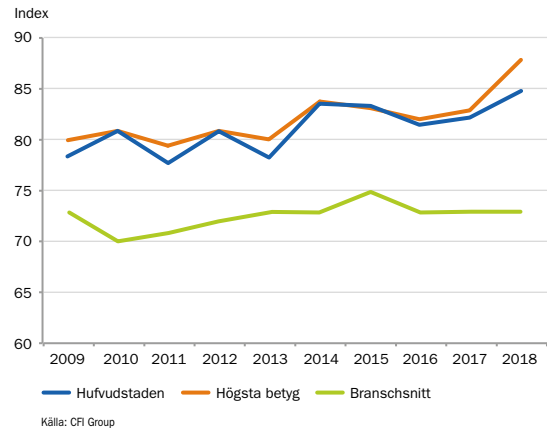
Nöjd Kund Index

Mål

Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.

Utfall

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



Välutvecklat fastighetsbestånd

Mål

Hufvudstaden ska ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.

Utfall

Under 2018 har flera stora utvecklingsprojekt pågått och lokalanpassningar om cirka 31.000 kvm lokalyta genomförts.

I NKI-undersökningen ställs frågor om hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter. I årets undersökning har vi erhållit följande resultat:

Frågeområde	Hufvudstaden	Branschsnitt	Max
Läge	89	82	100
Service	88	76	100
Felanmälan	86	77	100
Lokalen	81	71	100
Inomhusklimat	70	58	100
Anpassning	84	73	100

Källa: CFI Group

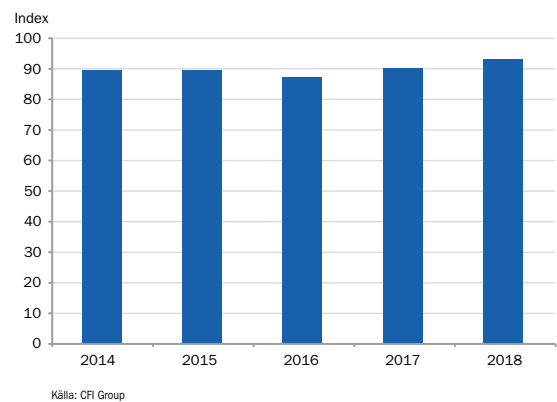
Professionella medarbetare

Mål

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

Utfall

Hufvudstaden ställer årligen frågan till våra kontorshyresgäster om hur de upplever våra medarbetare utifrån uppsatta mål. Årets utfall ökade från en redan hög nivå.



Fortsättning, sidan 10.

Fortsättning från sidan 9.

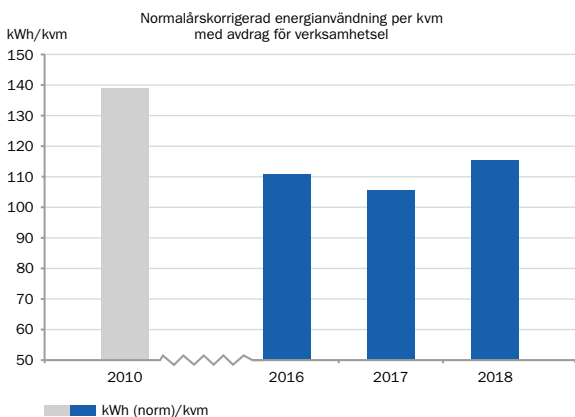
Energianvändning

Mål

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

Utfall

Under 2018 har energianvändning ökat med 9 procent mot föregående år, bland annat på grund av en kall vinter och en ovanligt varm sommar. Energianvändningen påverkades även av omfattande ombyggnationer. I förhållande till 2010 har vi dock minskat energianvändningen med 17 procent.



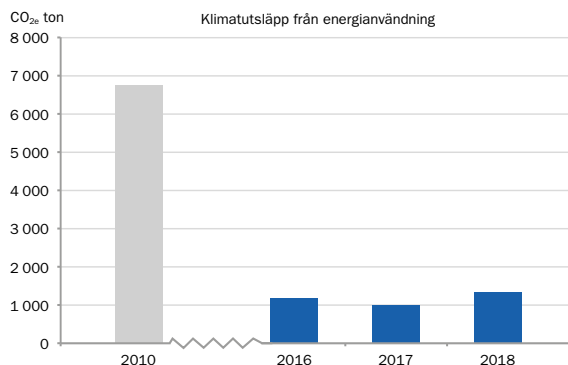
Klimatpåverkan

Mål

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

Utfall

Klimatutsläppen från drift av fastigheterna har under 2018 ökat med 35 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på en ökad fjärrvärmeförbrukning på grund av en kall vinter men även att fjärrvärmerna producerats med en högre andel fossila bränslen. Totalt sett har utsläppen minskat med 80 procent sedan 2010.



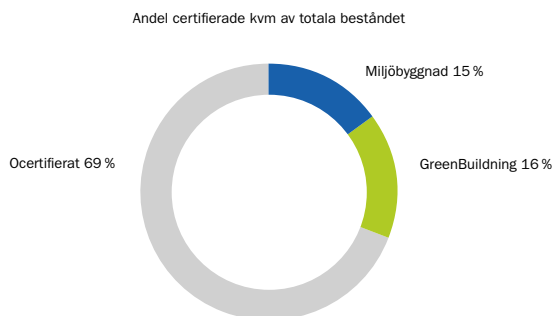
Miljöcertifierade fastigheter

Mål

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

Utfall

Under året har inga större projekt avslutats och inga ytterligare fastigheter certifierats.



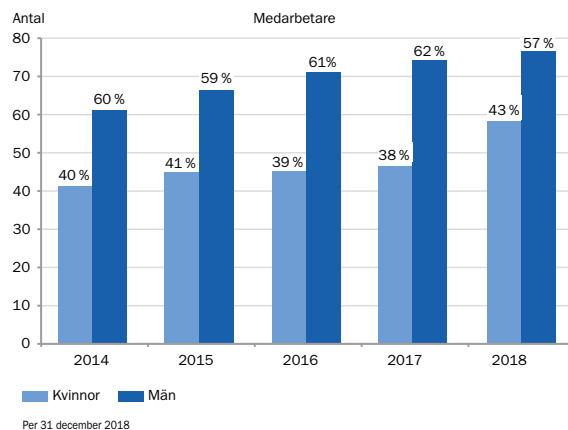
Jämställdhet

Mål

Hufvudstaden ska eftersträva jämställdhet i verksamheten.

Utfall

Under året har vi startat en hållbarhetsgrupp där ett av fokusområdena är jämställdhet och mångfald. Tillsammans med gruppen utarbetades en utökad mätning kring jämställdhet i samband med vår medarbetarundersökning.



IKBOK



FEMMAN

Nordstan, Göteborg



VD HAR ORDET

**Hufvudstaden
utvecklas positivt**

Världsekonomin har under större delen av 2018 utvecklats positivt med fortsatt tillväxt bland världens ledande ekonomier som till exempel USA, Kina och Europa. Den politiska utvecklingen i omvärlden med förestående Brexit, spända handelsrelationer mellan USA och Kina samt geopolitisk osäkerhet väcker dock frågor kring framtida konjunkturutveckling.

I Sverige var tillväxten fortsatt god men en viss dämpning kunde skönjas efter sommaren. Osäkerheten på bostadsmarknaden har uppvägs av bland annat stabila finanser, stark export, sysselsättningsökning samt positiv konsumtion. Inflationen var runt 2 procent och Riksbanken höjde i december den låga reporäntan för första gången på sju år.

Den gynnsamma svenska ekonomin och Hufvudstadens tydliga affärsidé med fokus på Sveriges attraktivaste marknadsplatser inom kontor och detaljhandel, har bidragit till ytterligare ett år med högre resultat och stigande fastighetsvärden.

**Ökat
resultat**

Hufvudstaden redovisar en stabil utveckling i den löpande verksamheten. Fastighetsförvaltningens resultat uppgick till 1 302 mnkr, en ökning om drygt 3 procent, samma ökningstakt som 2017. Det förklaras främst av högre hyror i samband med omförhandling och nyuthyrning, vilket motverkats av intäktsbortfall hänförligt till pågående projekt.

Resultatet efter skatt ökade med 1 285 mnkr till 4 320 mnkr, vilket främst förklaras av realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet samt omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

**Högre fastighetsvärden**

Den transparenta och likvida svenska fastighetsmarknaden har varit attraktiv för både svenska och internationella investerare. Låga räntor, hyrestillväxt, brist på bra alternativplaceringar och god tillgång på kapital bidrog till att fastighetsåret 2018 var ett av de starkare transaktionsåren genom tiderna med en omsättning uppgående till cirka 160 mdkr.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 44,1 mdkr (39,7), en ökning med cirka 11 procent. Ökningen kan tillskrivas effekten av stigande hyror och något lägre direktavkastningskrav samt investeringar. Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 171 kr per aktie (152) och aktiekursen var 136,90 kr per aktie.

**Historiskt
stark kontorsmarknad**

Stockholm och Göteborg är två snabbt växande regioner med en god ekonomisk tillväxt under flera år och omfattande infrastruktursatsningar som attraherar både privatpersoner och företag. Nytilskottet av kontor har sedan flera år varit begränsat, vilket medfört ett stort gap mellan utbud

och efterfrågan med stigande marknadshyror som följd.

I Stockholm steg marknadshyran för kontor i bästa läge med cirka 5 procent under 2018 och i Göteborg med cirka 10 procent. Nya topphyror uppnåddes överstigande 9 000 kr per kvm i Stockholm och cirka 4 000 kr per kvm i Göteborg, nivåer som aldrig tidigare noterats. Vakanserna var fortsatt låga och uppgick till 2–3 procent i CBD.

Hufvudstadens omförhandlingar av hyror för kontor resulterade i en ökning om cirka 40 procent och för hela omförhandlingsstocken var ökningen cirka 25 procent.

Diversifierad detaljhandel

Konsumtionen ökade under året med cirka 2,5 procent, en ökning i nivå med 2017. Merparten av tillväxten hänförs dock till den snabbt växande e-handeln som i dagsläget utgör cirka 10 procent av den totala detaljhandeln i Sverige. Konsumenternas förändrade köpbeteende ställer allt högre krav på både fastighetsägare och butiksentreprenörer avseende utveckling av såväl fysiska som digitala marknadsplatser.

Skillnaden mellan olika detaljhandelssegment är emellertid stor där delar av mellanprissegmentet, bestående av främst kedjeföretag, har lönsamhetsproblem. Unika och starka varumärken i bästa citylägen med en tydlig profil har fortsatt god lönsamhet, vilket även gäller stora delar av lågprissegmentet.

Hufvudstadens fastigheter är belägna i bästa citylägen med mycket goda förutsättningar att framöver bli än mer attraktiva mötesplatser och erbjuda konsumenterna köppplevelser utöver det vanliga.

NK-varuhuset i Stockholm genomgår en omfattande uppgradering av den fysiska miljön samtidigt som vi

satsar på att öka närvaron i digitala kanaler. Möjligheten att erbjuda NK-kunden e-handel utreds. Bibliotekstan utvecklades under året positivt och intresset från internationella varumärken som vill etablera sig i Bibliotekstan och på NK Stockholm är fortsatt stort.

Satsningen på projekt fortsätter

Hufvudstaden har under flera år målmedvetet satsat på sin affärsutvecklings- och projektverksamhet. Vår projektportfölj av pågående och planerade projekt uppgår för närvarande till 3–4 mdkr. Vi bedömer i dagsläget att vi totalt kan investera 7–9 mdkr i projekt eller fastighetsförvärv de kommande 5–10 åren, utan att äventyra vår starka finansiella ställning eller höja risknivån i bolaget nämnvärt.

Under året pågick ett grundläggnings- och butiksprojekt på nedre plan i NK-varuhuset i Göteborg som resulterat i förbättrade kundstråk och ett breddat restaurangutbud. I NK Stockholm pågår ett omfattande projekt där grannfastigheten Parkaden har kopplats ihop med NK-varuhuset som därmed tillförts ytterligare en stor entré. Varuhusytan har därmed utökats med cirka 20 procent vilket möjliggör etablering av fler exklusiva varumärken och förbättrad service till våra NK-kunder. Våren 2019 öppnar en ny saluhall på nedre plan. NK-projektet bedöms pågå till och med 2020.

I kvarteret Skären vid Norrmalmstorg startades ett om- och påbyggnadsprojekt där merparten av ytorna redan är uthyrda till Advokatfirman Vinge. Fastigheten kommer att byggas på med cirka 2 600 kvm attraktiva kontor och samtidigt genomgå en total ombyggnad. Projektet kommer att pågå till och med 2020.

Fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan brandhärjades i november 2017 varvid stora delar totalförstördes. Vi

bedömer att de yttre fasaderna kan bevaras men att allt innanför måste rivas. I samarbete med Stockholms stad har vi startat ett detaljplanearbete med målsättningen att så snart som möjligt uppföra en attraktiv byggnad både för våra kunder och övriga besökare i Bibliotekstan.

Intäkterna från detaljhandeln och kontorsverksamheten kompletterar varandra väl över olika konjunkturcykler

Hållbart företagande

Hufvudstaden arbetar kontinuerligt med hållbarhetsfrågor vilket är viktigt för bolagets lönsamhet över tid.

Sedan 2010 har bolagets energianvändning minskat med cirka 20 procent och vår klimatpåverkan med cirka 80 procent trots att det vistas allt fler personer i våra fastigheter. I kvarteret Kåkenhusen i Stockholm har vi startat ett bergvärmeprojekt som kommer att minska energianvändningen avsevärt.

Vi mäter medarbetar- och kundnöjdhet regelbundet. I årets Nöjd Kundundersökning för kontor placerade sig Hufvudstaden i topp bland storbolagen, med en klar förbättring i kategorin Miljöhänsyn. Även i årets Nöjd Medarbetarundersökning erhöll vi höga värden samtidigt som det finns förbättringspotential inom vissa områden.

I den internationella hållbarhetsundersökningen för fastighetsbolag, GRESB, placerade vi oss på tredje plats av de svenska börsnoterade bolagen och Hufvudstadens aktie är godkänd för investering i Swedbank Roburs och Nordeas hållbarhetsfonder.

Framtiden

Hufvudstaden har ett unikt och mycket välbeläget kommersiellt fastighetsbestånd i två av Europas snabbast växande regioner. Vår sedan länge beprövade affärsidé ligger fast och med en stark finansiell ställning är vi mycket väl rustade att ta vara på de möjligheter och möta de utmaningar som uppstår i den snabba utvecklingen i omvärlden.

Våra hyresgäster tillhör de bästa i sina respektive branscher och vi har mycket kunniga och engagerade medarbetare. Intäkterna från detaljhandeln och kontorsverksamheten kompletterar varandra väl över olika konjunkturcykler och vi har identifierat både fysiska och digitala projekt som kommer att bidra till att förbättra lönsamheten, öka substansvärdet och bibehålla en god utdelningstillväxt över tid. Dessutom eftersträvas fastighetsförvärv som kompletterar fastighetsbeståndet.

Under 2019 kommer fokus främst ligga på att utveckla NK-verksamheten samt optimera framdriften av projekt och affärsutveckling – allt för att skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Jag bedömer utsikterna att förbättra Hufvudstadens resultat de närmaste åren som goda.

Slutligen vill jag tacka Hufvudstadens alla medarbetare för ett mycket värdefullt arbete under det gångna året.

Stockholm i februari 2019



Ivo Stöpner
Verkställande direktör



Rodebjer

HOPE

Filipina K.

BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan, Stockholm

CAFÉ & BISTRO

MAZZARINI

EST. 2005

SLUSSPLAN
Stockholm



FASTIGHETSMARKNADEN

Vår omvärld

Den amerikanska konjunkturen visade fortsatt styrka under 2018, trots ansträngda handelsrelationer med i första hand Kina. Den positiva utvecklingen medförde att den amerikanska centralbanken Federal Reserve genomförde fyra höjningar av styrräntan och i slutet av året var den i intervallet 2,25–2,50 procent. I Europa dämpades den ekonomiska tillväxten något. Arbetsmarknaden förbättrades dock med såväl stigande sysselsättning som positiv lönebildning. Kinas ekonomi visade en försiktig inbromsning och för att möta utvecklingen har den politiska ledningen i Peking låtit Kinas valuta yuanen tappa i värde mot dollarn samt beslutat om skattelättnader.

I Sverige har ett stort utbud av dyrare bostadsrätter i större städer tillsammans med striktare amorterings- och finansieringskrav resulterat i en osäkerhet på bostadsmarknaden. Som följd av denna utveckling har investeringarna i bostadsbyggandet minskat. Aktiviteten inom industrin och tjänstesektorn har inte fullt ut kompensert nedgången och för 2018 uppgick BNP-tillväxten till cirka 2 procent, i nivå med både föregående år och det årliga snittet under 2000-talet. Arbetsmarknaden var emellertid fortsatt stark även om sysselsättningsökningen avtog något efter den kraftiga uppgången 2017. Den starka arbetsmarknaden har bi-

dragit till att löneökningstakten stigit i flera sektorer där bristen på arbetskraft är som störst. Ett högt resursutnyttjande och högre energipriser medförde att inflationen enligt KPIF var cirka 2 procent. Efter ett par år med oförändrad reporänta på -0,50 procent beslutade Riksbanken i december om en höjning till -0,25 procent. Sammanfattningsvis har konjunkturen under 2018 haft en positiv effekt på Hufvudstadens delmarknader både vad gäller investerar- och hyresmarknaden.

Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstadens fastighetsbestånd består av 24 fastigheter i Stockholm och 5 fastigheter i Göteborg. I Storstockholm uppgår befolkningen till cirka 2,3 miljoner invånare och i Storgöteborg är motsvarande siffra cirka 1,0 miljon. Befolkningstillväxten är hög i båda regionerna precis som den ekonomiska tillväxten. Preliminär statistik från SCB visar att den ekonomiska tillväxten i Storstockholm mellan 2001–2017 i genomsnitt var cirka 3,0 procent årligen och i Västra Götaland, ett område något större än Storgöteborg, cirka 2,5 procent. Det kan jämföras med en BNP-tillväxt för hela landet om cirka 2,2 procent under samma period.

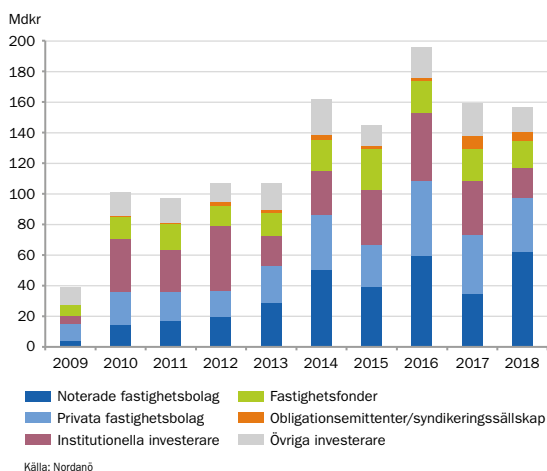
Turistnäringen är en viktig näringsgren för svensk ekonomi och 2017 omsatte turismen i Sverige cirka 317 mdkr,

enligt senast publicerad statistik från Tillväxtverket/SCB. Det motsvarar en ökning med cirka 7 procent jämfört med 2016. Statistiken är inte nedbrytbar på regional nivå men preliminär statistik för 2018 över antalet gästnätter visar att Storstockholm och Storgöteborg ökade med 3 respektive 2 procent jämfört med 2017, vilket är i nivå med riket som helhet.

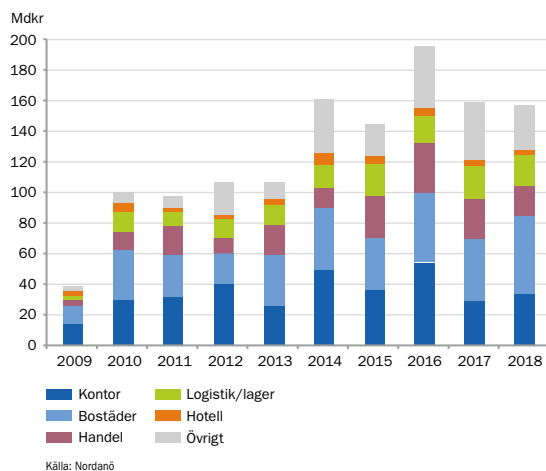
För att möta befolkningsökningen i både Stockholm och Göteborg krävs satsningar på infrastruktur. I Storstockholm planeras för investeringar om totalt cirka 100 mdkr under kommande decennium, innefattande satsningar på både vägar och spårtrafik. Bland de största projekten märks Förbifart Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanesystemet. I Göteborg är den största satsningen Västsvenska paketet om totalt cirka 35 mdkr. De största infrastrukturprojekten är Marieholmstunneln under Göta älv, en ny Hisingsbro och Västlänken.

Totalt finns drygt 5 miljoner kvm kontor i Stockholms innerstad, varav det i CBD finns cirka 1,8 miljoner kvm. CBD i Stockholm omfattar ett område runt Centralstationen, Norra Bantorget, Hötorget, Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg. I Göteborgsområdet finns totalt cirka 3,4 miljoner kvm kontorsyta, där ungefär 0,9 miljoner kvm är belägen inom Göteborg CBD.

Transaktionsvolym per investerarkategori



Transaktionsvolym per fastighetstyp



Investerarmarknaden

Efterfrågan på fastighetsinvesteringar i Sverige var fortsatt stor under 2018. Det förklarar av goda finansieringsmöjligheter på en väl fungerande kapitalmarknad, låga räntenivåer, stigande marknadshyror för främst kontor samt en attraktiv avkastningsnivå i förhållande till andra placeringsalternativ. Transaktionsvolymen uppgick till cirka 160 mdkr, och det var främst svenska investerare såsom noterade

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	369 000
AMF Pension	294 000
Hufvudstaden	263 000
Skandia Fastigheter	119 000
Pembroke Real Estate	103 000
SEB Trygg Liv	103 000

Källa: Nordanö

fastighetsbolag, privata fastighetsinvestorer och institutioner som låg bakom majoriteten av fastighetsförvärven. Intresset från internationella aktörer var stort och dessa stod för närmare 30 procent av volymen.

På Stockholms- och Göteborgsmarknaden var aktiviteten hög och konkurrensen var stor om de fastigheter som var ute till försäljning i de centrala delarna av både Stockholm och Göteborg. Det har resulterat i stabila eller något sjunkande direktavkastningskrav, vilka för moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick till mellan 3,25

och 3,90 procent och i Göteborg CBD till mellan 3,90 och 4,50 procent i slutet av 2018.

Hyresmarknaden i Stockholm

Kontor

Utbudet av lediga kontor som var tillgängliga på marknaden var fortsatt begränsat under 2018 med rekordlåga vakansnivåer. I kombination med en hög efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor i främst attraktiva lägen som CBD, resulterade det i ytterligare ökning av marknadshyror. På årstakt var ökningen cirka 5 procent inom CBD och vid utgången av 2018 uppgick marknadshyran till mellan 6 000–8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Under 2018 har det pågått stora projektinvesteringar för att ytterligare modernisera beståndet av kontorsfastigheter i Stockholm CBD. Betalningsviljan är hög för dessa typer av kontorslokaler och topphyror har noterats på över 9 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Det är positivt med både investeringar i och utveckling av kontorsbeståndet i Stockholm. Det resulterar i att både svenska och internationella företag kan erbjudas moderna och yteffektiva kontor, vilket främst efterfrågas i dagens marknad. Merparten av de större fastighetsägarna i CBD är kapitalstarka och långsiktiga ägare som vill utveckla sina fastigheter. Modernisering av äldre kontor och ett tillskott av nya lokaler tillsammans med ett begränsat utbud och en hög betalningsvilja leder till

stigande marknadshyror som även till viss del drar med sig marknadshyror för kontor belägna i mindre moderna fastigheter.

En trend som växer sig allt starkare på hyresmarknaden är förekomsten av co-workinganläggningar. Dessa har under de senaste åren absorberat flera av de vakanser som varit tillgängliga på marknaden. Co-workingkonceptet fungerar väl för start-ups, frilansande konsulter och tillväxtföretag men under senare tid har även etablerade och traditionella företag anslutit sig till konceptet. Totalt hyr co-workinganläggningar cirka 6 procent av den uthyrningsbara ytan i Stockholm CBD.

Vakansgraden var i slutet av året cirka 2–3 procent (2–3) i CBD. Även i angränsande delmarknader, exempelvis Östermalm och Gamla Stan, var vakansgraderna fortsatt låga.

Butiker

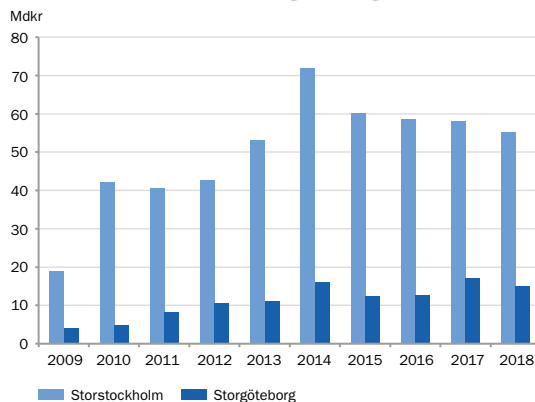
Detaljhandeln är under förändring och omställningen går i allt snabbare takt. Successivt har försäljningen i fysiska butiker i allt större grad påverkats av ökad konkurrens från e-handeln och

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	266 000
Wallenstam	215 000
Balder	109 000
Hufvudstaden	106 000
Bygg-Göta Göteborg	91 000
SEB Trygg Liv	83 000

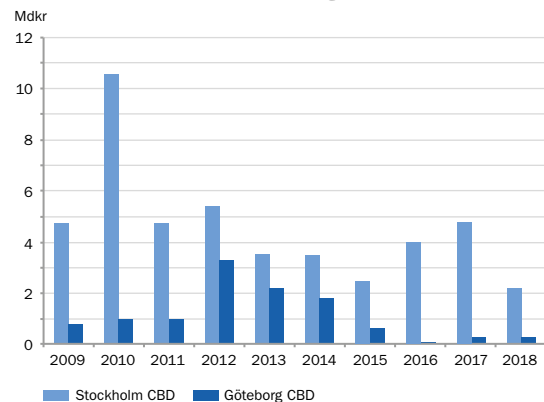
Källa: Nordanö

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg



Källa: Nordanö

Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD



Källa: Nordanö

Stockholm

Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd med byggår och uthyrbar yta. För mer information se fastighetsförteckning, sidan 100–101.

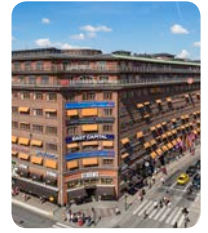
--- Central Business District (CBD)



Hästhuvudet 13
Byggår: 1919
Uthyrbar yta: 7 121 kvm



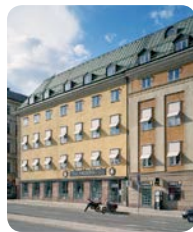
Grönlandet Södra 11
Byggår: 1911
Uthyrbar yta: 9 112 kvm



Oxhuvudet 18
Byggår: 1931
Uthyrbar yta: 29 506 kvm



Medusa 1
Byggår: 1878
Uthyrbar yta: 2 203 kvm



Achilles 1
Byggår: 1600-talet
Uthyrbar yta: 4 975 kvm



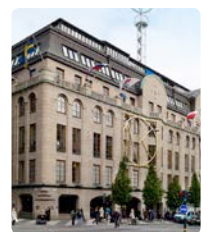
Svärdfisken 2
Byggår: 1851
Uthyrbar yta: 7 465 kvm



Järnplåten 28
Byggår: 1958
Uthyrbar yta: 9 240 kvm



Orgelpipan 7
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 30 463 kvm



Hästen 19 (NK)
Byggår: 1915
Uthyrbar yta: 39 406 kvm



Hästskon 10
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 35 697 kvm



Kåkenhusen 40
Byggår: 1926
Uthyrbar yta: 22 800 kvm



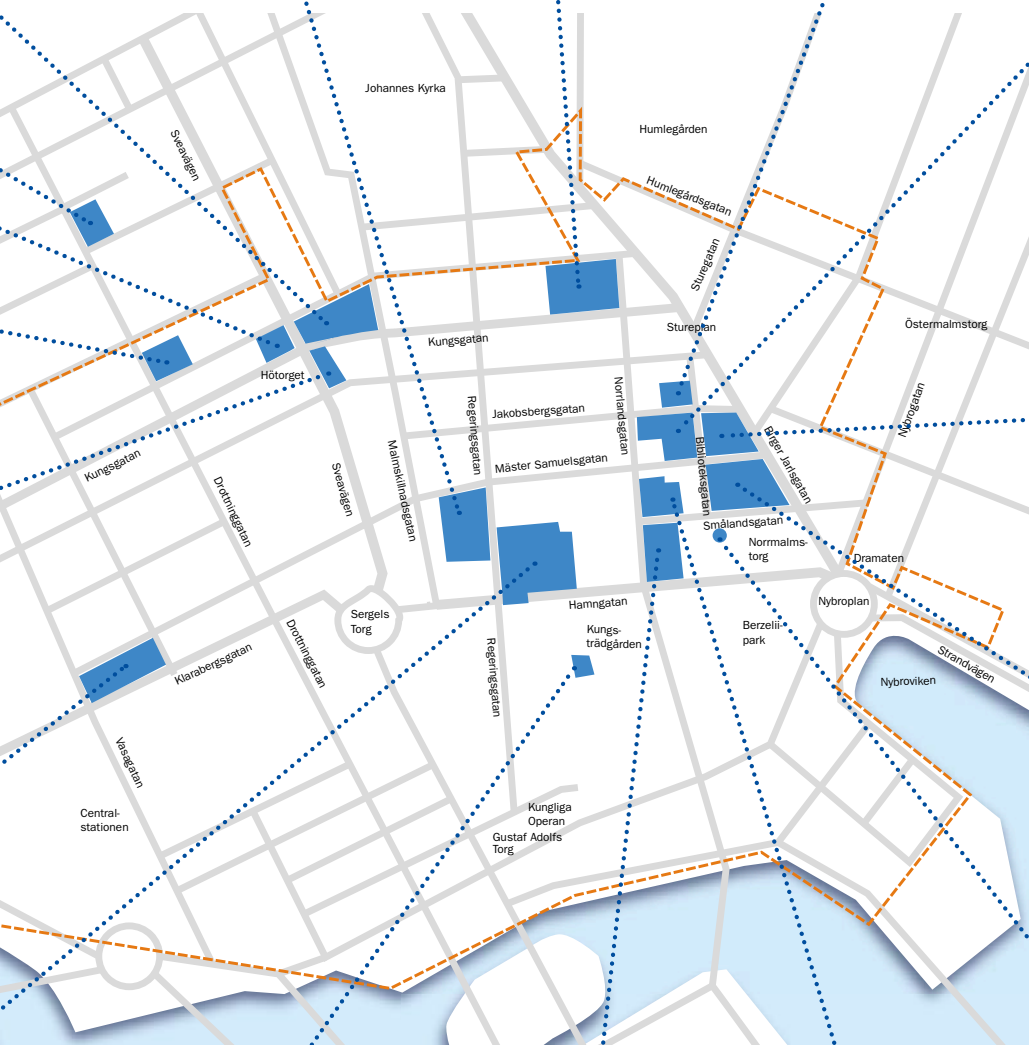
Vildmannen 7
Byggår: 1897
Uthyrbar yta: 0 kvm



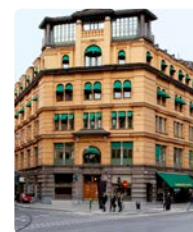
Kvasten 2
Byggår: 1987
Uthyrbar yta: 4 671 kvm

Kvasten 6
Byggår: 1917
Uthyrbar yta: 7 047 kvm

Kvasten 9
Byggår: 1978
Uthyrbar yta: 3 437 kvm



Pumpstocken 10
Byggår: 1865
Uthyrbar yta: 12 451 kvm

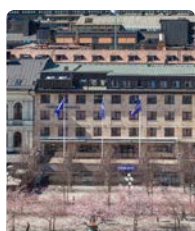


Rännilen 8
Byggår: 1900
Uthyrbar yta: 2 774 kvm

Rännilen 11
Byggår: 1902
Uthyrbar yta: 3 018 kvm

Rännilen 18
Byggår: 1888
Uthyrbar yta: 6 935 kvm

Rännilen 19
Byggår: 1902
Uthyrbar yta: 11 282 kvm



Kungliga Trädgården 5
Byggår: 1984
Uthyrbar yta: 2 764 kvm



Packarhuset 4
Byggår: 1932
Uthyrbar yta: 15 399 kvm



Skären 9
Byggår: 1984
Uthyrbar yta: 11 003 kvm



Norrmalm 2:63
Byggår: 1993
Uthyrbar yta: 194 kvm



Nordstaden 8:24 (Fyrn)
Byggår: 1972
Uthyrbar yta: 21 201 kvm



Nordstaden 8:24 (Femman)
Byggår: 1972/2011
Uthyrbar yta: 44 804 kvm



Inom Vallgraven 10:9 (NK)
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 16 795 kvm



Inom Vallgraven 12:11
Byggår: 1875/1929/30
Uthyrbar yta: 4 704 kvm

Inom Vallgraven 12:10
Byggår: 1975
Uthyrbar yta: 16 460 kvm

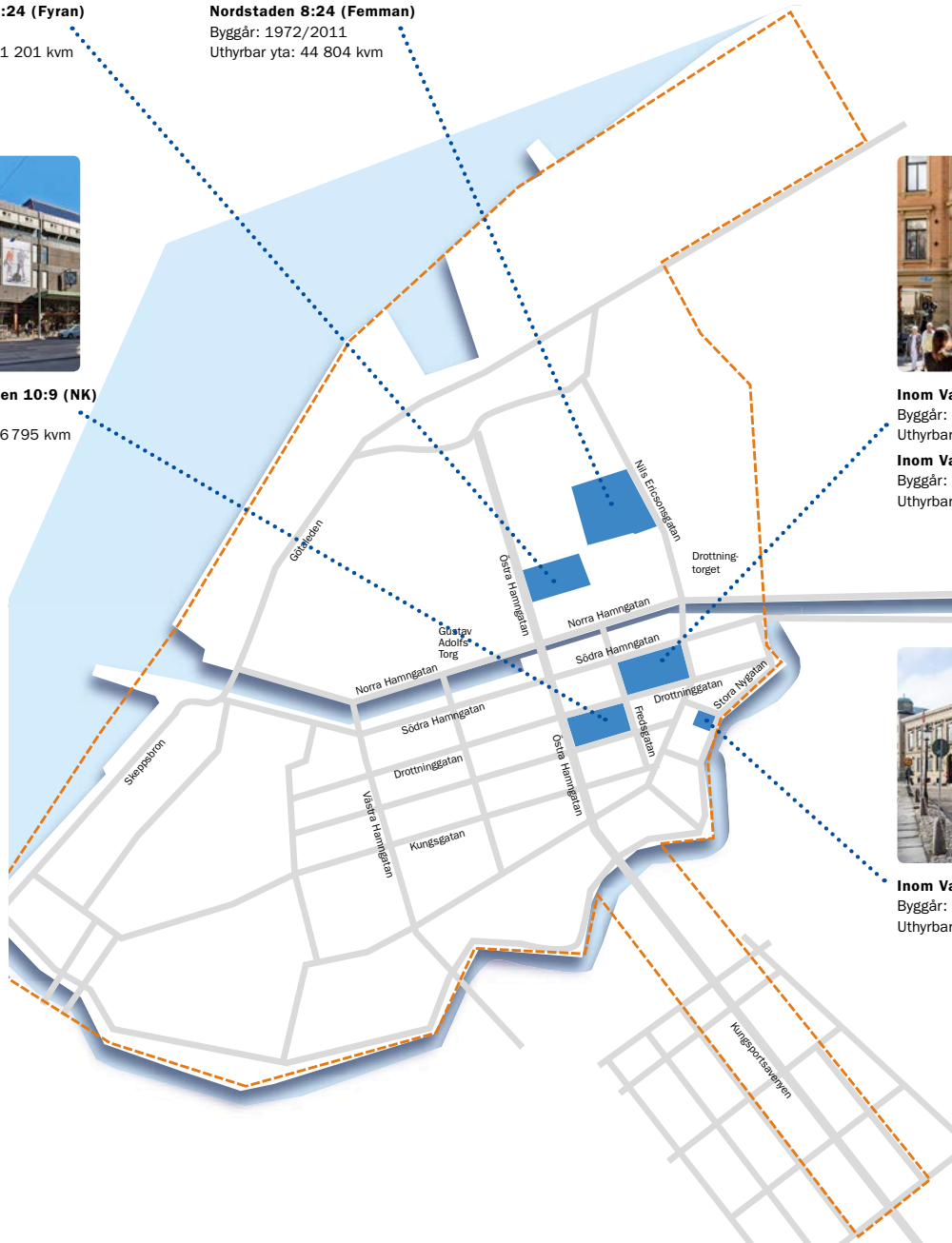


Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856
Uthyrbar yta: 1 564 kvm

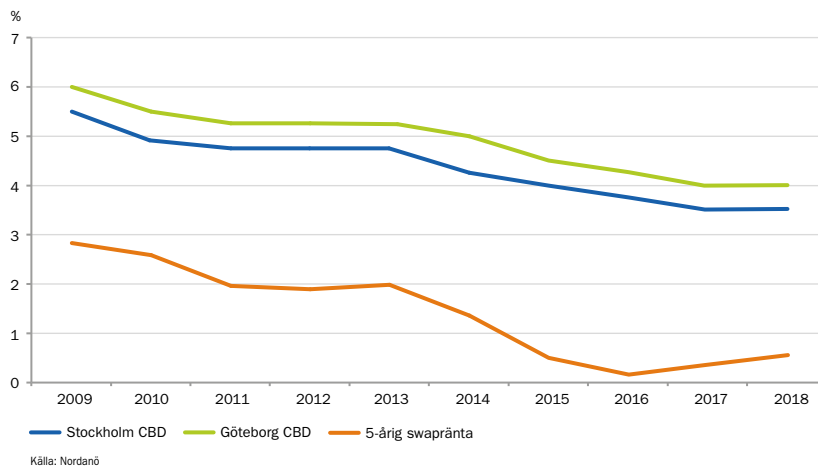
Göteborg

Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd med byggår och uthyrbar yta. För mer information se fastighetsförteckning, sidan 100–101.

--- Central Business District (CBD)



Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



under de senaste åren har merparten av tillväxten varit hänförlig till e-handeln. Under 2018 ökade detaljhandelsindex DHI med 2,5 procent jämfört med 2017. Sällanköpsvaruhandeln steg med 1,8 procent medan omsättningen för konfektion minskade med 0,8 procent.

Både som fastighetsägare och butiks-entreprenör är det viktigt att möta nya konsumentbeteenden som växer fram. För att stärka sina marknadsplatser måste fastighetsägaren arbeta med än mer aktiv fastighetsförvaltning, exempelvis butiksutbud, upplevelser, aktiviteter, restauranger och caféer tillsammans med en närvaro i digitala kanaler. Det samma gäller butiks-entreprenören som måste vara mer lyhörd för vad som efterfrågas och erbjuda konsumenten de fördelar som e-handeln har svårare att tillgodose. Det finns även en trend där rena e-

handelsbolag etablerar sig med fysiska butiker för att kombinera fördelarna med både e-handel och fysisk handel.

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna i Stockholm, särskilt Bibliotekstan, Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan, var fortsatt stor under året. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset en särställning som de mest exklusiva butikslägena. Marknadshyror för primär försäljningsyta återfinns i dessa områden mellan 14 000–25 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Kontor

Kontorshyresmarknaden i Göteborg har varit positiv under 2018. Efterfrågan var störst för moderna och yteffektiva kontorslokaler i bästa läge,

vilket det finns ett begränsat utbud av i Göteborg. Det har resulterat i att marknadshyrorna stigit med upp mot 10 procent under 2018, och hyrorerna för dessa typer av lokaler återfinns nu mellan 2 600–3 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

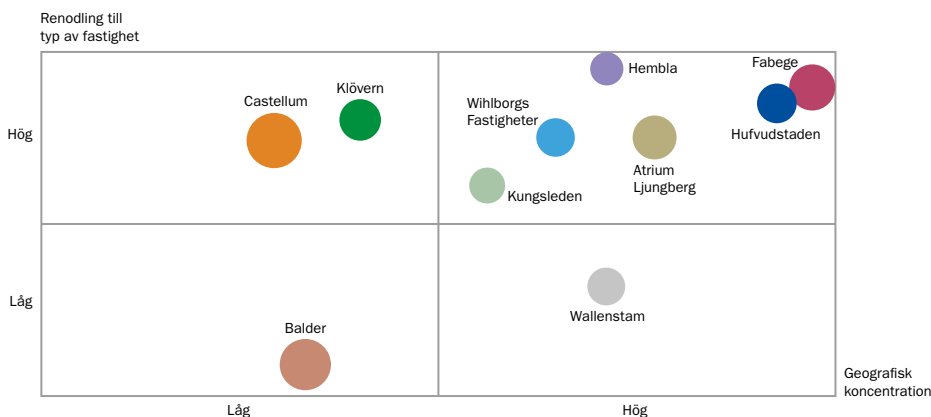
Det finns stora planer framöver för Göteborg och de inrymmer tillskapandet av flera nya kontorsfastigheter i de centrala delarna av staden. Exakt i vilken omfattning och när dessa färdigställs är för närvarande osäkert. Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsporsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Vakansgraden i Göteborg CBD var cirka 2–3 procent (3) vid utgången av året.

Butiker

Även i Göteborg påverkas detaljhandeln av nya konsumentbeteenden men trots det har omsättningen under 2018 haft en stabil eller något positiv effekt på marknadshyrorerna i de centrala delarna av staden.

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

Positionering bland större fastighetsbolag

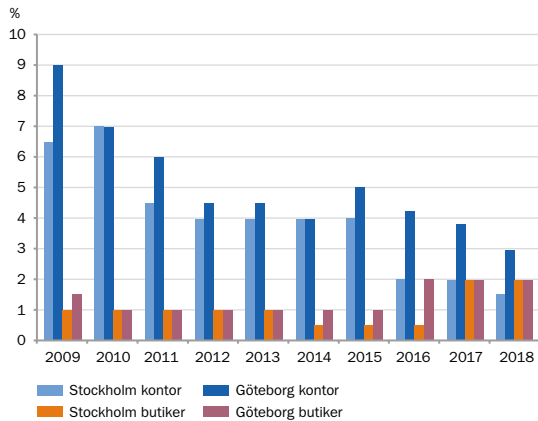


En jämförelse med andra större börsnoterade fastighetsbolag visar att Hufvudstadens fastighetsbestånd är bland de mest koncentrerade, både vad gäller typ av fastighet och geografisk placering.

Storleken på cirklarna avser ett schablonberäknat fastighetsvärde per 2018-09-30.

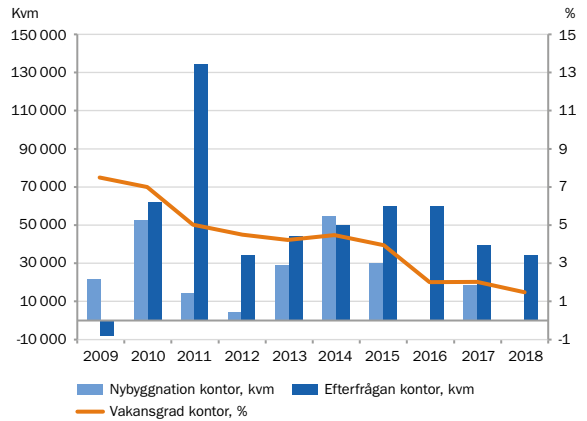
Källa: Nordano

Vakansgrad kontor och butiker i bästa läge



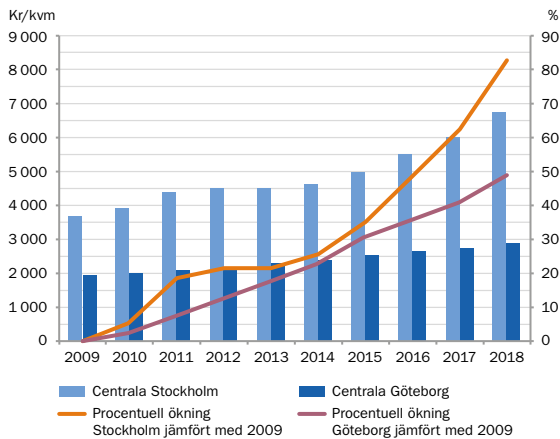
Källa: Newsec

Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad för kontor i centrala lägen i Stockholm



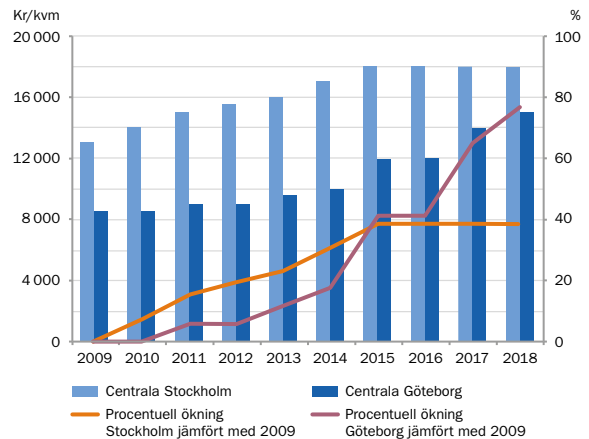
Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillegg)



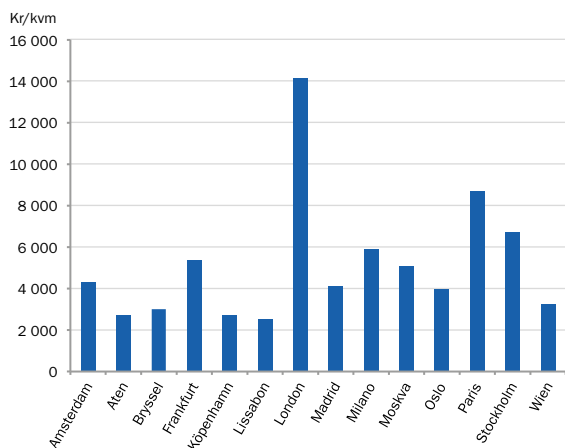
Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling butiker i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillegg)



Källa: Newsec

Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2018, lokaler i bästa läge



Källa: Newsec

Marknadshyror december 2018 (exklusive fastighetsskattetillegg)

	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Stockholm		
Bibliotekstan/NK	7 000 – 8 700	14 000 – 25 000
Övriga CBD	6 000 – 8 700	4 000 – 14 000
Östermalm	3 500 – 6 800	3 000 – 11 000
Gamla Stan	3 200 – 4 500	2 500 – 5 000
Södermalm	2 700 – 4 500	2 500 – 6 000
Kungsholmen	3 200 – 6 000	2 000 – 8 000
Liljeholmen	2 200 – 3 100	2 000 – 6 000
Globen	2 200 – 3 200	3 500 – 6 000
Arenastaden	2 500 – 3 300	3 000 – 11 000
Kista	1 900 – 2 500	4 000 – 10 000

	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Gothenburg		
Inom Vallgraven	2 600 – 3 700	6 000 – 15 000



BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan, Stockholm

AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktiekapital

Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2018 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestruktur

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är noterade på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. 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 medan aktierna av serie C noterades 1998.

I bolagsordningen finns ett så kallat omvandlingsförbehåll, det innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt

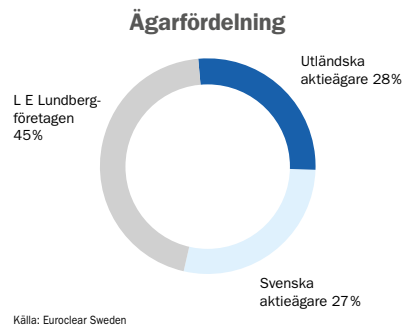
att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

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

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 24 079. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 6,4 procent av antalet utestående aktier och 1,3 procent av rösterna.

Per den 31 december 2018 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 181 127 905 aktier mot-



svarande 87,8 procent av totalt antal utestående aktier och 96,6 procent av antalet röster. Av dessa var 58 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 127 455 595 aktier motsvarande 61,8 procent av antalet utestående aktier och 91,4 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 66. Deras innehav uppgick till 53 672 310 aktier motsvarande 26,0 procent av antalet utestående aktier och 5,2 procent av antalet röster. Därutöver fanns det åtta svenska privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare ökade under året med 1 459. Andelen utländskt ägande minskade under året från 30,3 till 28,1 procent av totalt antal utestående aktier.

Ägarstruktur per 31 december 2018

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1 – 999	20 464	85,0	3 415 454	1,6
1 000 – 9 999	3 090	12,8	6 981 654	3,3
10 000 – 99 999	393	1,6	11 800 183	5,6
100 000 –	132	0,6	184 068 642	87,1
Utestående aktier	24 079	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden			5 006 000	2,4
Samtliga emitterade aktier			211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

De största ägargrupperna per 31 december 2018

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	13 156 306	0	13 156 306	6,4	1,3	6,3	1,3
JP Morgan Fonder	10 793 778	0	10 793 778	5,2	1,1	5,1	1,1
AMF Fonder	9 081 137	0	9 081 137	4,4	0,9	4,3	0,9
BNY Mellon Fonder	8 118 479	0	8 118 479	3,9	0,8	3,8	0,8
Citi Bank	8 111 458	0	8 111 458	3,9	0,8	3,8	0,8
Fjärde AP-fonden	5 546 595	0	5 546 595	2,7	0,5	2,6	0,5
BNP Paribas	5 127 287	0	5 127 287	2,5	0,5	2,4	0,5
SEB Fonder	3 342 149	6	3 342 155	1,6	0,3	1,6	0,3
Övriga aktieägare	49 513 680	97 378	49 611 058	24,1	5,7	23,5	5,7
Utestående aktier	197 990 869	8 275 064	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000		5 006 000			2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	202 996 869	8 275 064	211 271 933			100,0	100,0

Röstetal (exkl eget innehav)	197 990 869	827 506 400	1 025 497 269
Röstetal (inkl eget innehav)	202 996 869	827 506 400	1 030 503 269

Källa: Euroclear Sweden

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 2018. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2018 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning

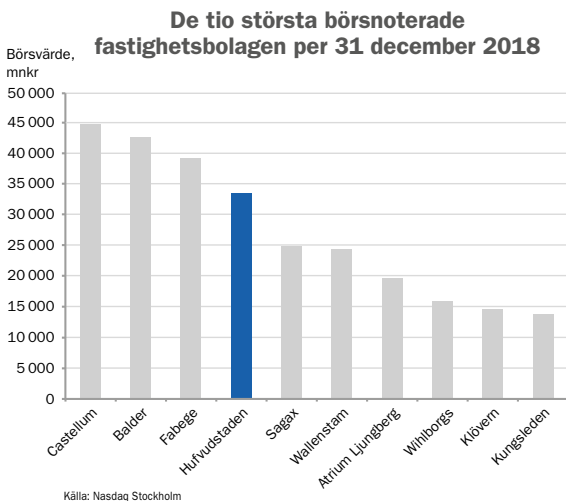
Vid utgången av 2018 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 33 459 mnkr. Direktavkastningen uppgick till 2,7 procent baserat på börskursen per 31 december 2018.

Under året omsattes sammanlagt 165 miljoner aktier, vilket motsvarar 80 procent (78) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättnings-hastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 146 procent (142). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 666 000 aktier i Hufvudstaden (645 000). Sedan införandet av EU:s MiFID-direktiv sker handeln i svenska aktier i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm. Under 2018 skedde 51 procent (61) av handeln i Hufvudstadens aktie på andra handelsplatser än Stockholmsbörsen, till exempel Cboe 41 procent, LSE 4 procent

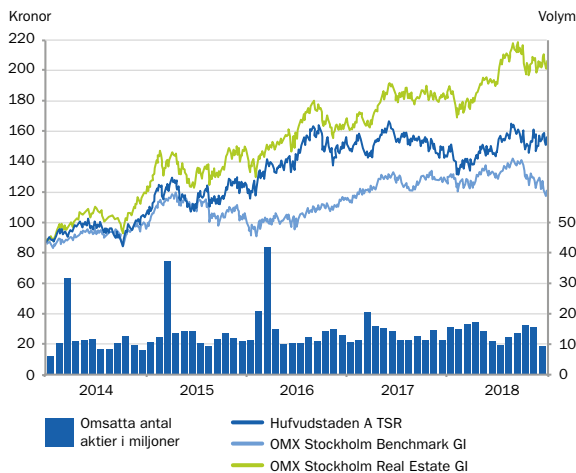
och Turquoise 2 procent. I diagrammet nedan visas kursutveckling och total omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelning

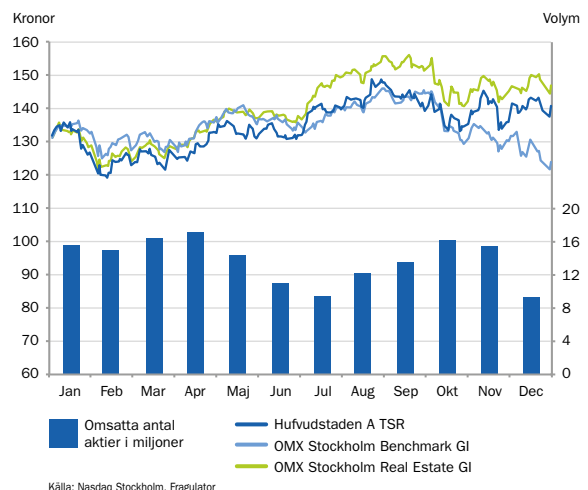
Om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse ska Hufvudstadens aktie ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. För 2018 föreslås en utdelning om 3,70 kronor per aktie, motsvarande 83 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 108, Utdelningsbelopp).



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning i relation till Stockholm Benchmark GI och Stockholm Real Estate GI



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning under 2018 i relation till Stockholm Benchmark GI och Stockholm Real Estate GI





NORRMALMSTORG

Bibliotekstan, Stockholm



BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan, Stockholm

Värderingsstyrd företagskultur

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

Kvalitet

För oss är det viktigt med rätt kvalitet och ett långsiktigt perspektiv. Det innebär att tillhandahålla den höga kvalitet som våra kunder förväntar sig inom ramen för vår affärsidé. Det gäller såväl vårt fastighetsbestånd och serviceutbud liksom våra kundrelationer och interna samarbetsformer. Vi agerar istället för att reagera, i syfte att utveckla verksamheten och förebygga problem.

Ärlighet

Vi agerar alltid professionellt och är pålitliga. Ett ärligt uppsåt är grunden för framgångsrika affärer och långsiktiga relationer. Det innebär att vi står för vårt ord och lever upp till våra överenskommelser. Kollegor emellan är vi raka och ärliga och värnar en miljö där alla kan framföra sina åsikter och stå för sina tankar och idéer.

Lyhördhet

Vi är lyhörda och öppna för intryck från vår omvärld och tar aktivt till oss och utvärderar nya idéer. Vi anstränger oss för att se våra kollegors behov av stöd och omtanke och ställer upp för varandra. Vi är lyhörda för våra kunders behov och strävar efter att alltid ligga steget före.

Engagemang

Vi är stolta över vår historia och våra framgångar och engagerar oss för verksamheten i sin helhet. Vi ser oss som en viktig samarbetspartner till våra kunder och är aktivt intresserade av deras verksamhet och framgång. Vi intresserar oss för våra kollegor, gläds åt deras framsteg och hjälper varandra att utvecklas och lyckas.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Hufvudstadens hållbarhetsarbete utgår från att ta långsiktigt ansvar för både ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Vi följer principerna enligt FN:s Global Compact och arbetar utifrån vår uppförandekod och uppsatta hållbarhetsmål. Genom våra strategier och värderingar skapas goda förutsättningar att nå hållbarhetsmålen och bidra till samhällsutvecklingen. Med fokus på långsiktighet och kvalitet skapar vi hållbara fastigheter, starka kundrelationer, ansvarsfulla affärer och motiverade medarbetare.

Hufvudstaden deltar i ett flertal hållbarhetsundersökningar, däribland Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). 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 903 bolag i GRESB och trots att Hufvudstaden deltog för första gången placerade vi oss på tredje plats bland de svenska börsnoterade bolagen och tilldelades utmärkelsen GRESB 5 Stars som är ett erkännande om att vara en branschledare inom hållbarhet.



Hufvudstadens aktie är även godkänd för investering av Swedbank Roburs och Nordeas hållbarhetsfonder.

Hållbarhetsstyrning

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. Hufvudstadens hållbarhetschef rapporterar till chef Fastighetsutveckling som sitter i bolagets koncernledning.

Hufvudstadens huvudintressenter är våra hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer och samhället. Dessa för vi en kontinuerlig dialog med. Under 2018 har vi genomfört intressentdialoger och en väsentlighetsanalys för att utveckla bolagets hållbarhetsarbete. För mer information om intressent-

dialogerna och styrning av vårt hållbarhetsarbete se sida 102.

FN:s globala mål

De globala målen är en överenskommelse mellan FN:s medlemsländer om att uppnå ekonomisk, social och miljömässig hållbar utveckling i världen till år 2030. Detta kommuniceras som 17 mål med 169 delmål.

Även om det övergripande ansvaret för genomförande och uppföljning av målen ligger hos de nationella regeringarna kan de inte uppnås utan gemensamma insatser från alla delar av samhället. Hufvudstaden har satt upp långsiktiga mål för bland annat energianvändning, klimatutsläpp, hälsa och välbefinnande samt jämställdhet vilka är i linje med de globala målen.

Hållbara fastigheter

Våra möjligheter att bidra till hållbar utveckling och skapa värde för våra intressenter återfinns i vår affärsidé om att långsiktigt förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i centrala Stockholm och Göteborg. Några exempel är att skapa flexibla och energieffektiva lösningar för olika

FN:s globala mål



De mål Hufvudstaden prioriterat har markerats ovan

verksamheter samt delta i stadsutvecklingsprojekt med andra samhällsaktörer.



Energi och klimat

Energieffektivisering och minskad klimatpåverkan är av hög prioritet för Hufvudstaden med tanke på den stora del av samhällets totala energianvändning och klimatutsläpp som fastighetsbranschen står för. Därför arbetar vi mot uppsatta hållbarhetsmål med kontinuerlig uppföljning. Vidare vill vi även bidra till det svenska miljömålet om ett fossilfritt Sverige år 2045.

Exempel på åtgärder som genomförts under året är bland annat modernisering av de tekniska systemen i NK Parkaden för att effektivisera energianvändningen. I fastigheten Femman i Nordstan har vi installerat belysnings-

styrning och påbörjat ett projekt för att byta ut samtliga fönster, vilket kommer fördubbla energieffektiviteten. I flera fastigheter har vi byggt om för att möjliggöra värmeåtervinning från restaurangkök. Därutöver genomförs flera mindre energiprojekt exempelvis byte till LED-belysning och justering av ventilationstider.

Året bjöd på en kall vinter och en ovanligt varm sommar vilket resulterade i att energianvändningen för 2018 ökade med 9 procent mot föregående år. Energiökningen har även påverkats av omfattande ombyggnationer i fastigheterna Kvasten 2, Kvasten 6 och Kvasten 9 i Bibliotekstan samt i NK-varuhuset.

Totalt sett har Hufvudstadens energianvändning minskat med 17 procent sedan 2010. Hufvudstadens energianvändning för uppvärmning är cirka 65 procent lägre än genomsnittet enligt SCB:s statistik för lokaler.

I slutet av 2018 påbörjades om- och påbyggnadsprojektet i fastigheten

Skären 9 som ligger i Bibliotekstan i Stockholm. Projektet präglas av ett stort hållbarhetsfokus där bland annat effektivare värme- och ventilationssystem samt solceller kommer att installeras. Målsättningen är att miljöcertifiera fastigheten när projektet är avslutat.

Klimatutsläppen för 2018 ökade med 35 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på en ökad fjärrvärmeförbrukning på grund av en kall början på året men även att fjärrvärmens producerats med en högre andel fossila bränslen. Totalt sett har utsläppen minskat med 80 procent sedan 2010. Minskningen beror främst på att vi gått över till ursprungsmärkt vattenkraftel, så kallad grön el, men även att fjärrkylan och fjärrvärmens produceras med lägre andel fossila bränslen.

Cykelpendlandet i storstäderna blir allt vanligare med en ökad efterfrågan från våra hyresgäster på cykelanpassade lösningar. I år har vi ökat antalet cykelparkeringar och möjliggjort laddning av elcyklar.

LADDPLATSER FÖR ELBILAR

Antalet laddbara elbilar ökar i samhället och det finns flera fördelar med den laddbara bilen. Den är både tystare jämfört med andra fordon och släpper inte ut kväveoxid eller partiklar i luften. Vidare bidrar den till minskade koldioxidutsläpp.

Med den ökade användningen av laddbara bilar ökar även efterfrågan på laddplatser. Detta märks tydligt i våra centralt belägna garage. Med hjälp av Klimatklivet som är en av regeringens satsningar för att stötta åtgärder som minskar klimatpåverkan på lokal nivå, har Hufvudstaden utvecklat tillgången till elbilsaddning i våra garage.

I våra parkeringshus NK Parkering och Continentalgaraget i Stockholm erbjuds ett 70-tal laddplatser, varav majoriteten har installerats detta år. Under 2019 kommer antalet laddplatser i Stockholmsgaragen mer än fördubblas. I vårt gemensamt ägda parkeringshus i Nordstan i Göteborg erbjuds ett 30-tal laddplatser. Därutöver finns ett tjugotal laddplatser i våra icke-publika garage och dessa installeras i takt med att det efterfrågas av hyresgästerna.



Långsiktighet och kvalitet

Långsiktighet och kvalitet är två grundpelare i Hufvudstadens vision om att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Vi är måna om att skapa hållbara lokaler och att bygga lösningar som är flexibla och håller över tid. Detta gör vi genom att välja design och funktionalitet med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyresgästbyten.

Nytänkande och energieffektiv teknik prioriteras vid val av produkter för att minska energianvändningen. För miljögranskning av byggprodukter använder vi oss av Byggvarubedömningen som är fastighetsbranschens databas för miljöbedömningar av byggmaterial.

Under året har ett antal innergårdar och en takterass genomgått större förändringar för att skapa urbana oaser för våra anställda och hyresgäster. Genom naturliga materialval och gröna ytor erbjuds platser för ökat välbefinnande samtidigt som de bi-

Hufvudstaden deltar aktivt

i olika branschanknutna

nätverk och föreningar

kring hållbar utveckling:

- Byggvarubedömningen
- Sweden Green Building Council Miljöbyggnads-kommitté
- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler, BELOK

drar till den biologiska mångfalden i stadsmiljön då vi skapat boplatser åt insekter och fåglar.

Stadsutveckling

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

I Göteborg har vi under de två senaste åren byggt in arkader på Drottninggatan och Östra Hamngatan för att modernisera och öka tryggheten på dessa platser.

Hufvudstaden deltar i samverkansprojektet Purple Flag för områdena Fredstan och Nordstan i Göteborg. Purple Flag certifierar städer och stads-kärnor utifrån faktorer som säkerhet, tillgänglighet och utbud av aktiviteter under kvälls- och nattetid. Projektet syftar till att skapa trygga och levande städer, oavsett tid på dygnet. Samarbetet genomförs med samhällsaktörer som lokala myndigheter, polis och näringsliv, vilket stärker stadens varumärke och bidrar till en hållbar tillväxt.



Avfallshantering

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

Kundrelationer

För att uppfylla målet om att ha branschens nöjdaste kunder arbetar vi ständigt med att bibehålla en hög nivå

av produktkvalitet, service och kundbemötande. Vi vill att våra kunder ska känna sig trygga och nöjda i sina lokaler samt i sin närmiljö.

Nöjda Kunder

Ett kontinuerligt arbete pågår med att utveckla och förbättra lokaler efter hyresgästernas önskemål och behov, och Hufvudstaden jobbar dagligen med att säkerställa att vår leverans sker enligt det som är avtalat och förväntat. Vidare arbetar vi proaktivt med att informera och stötta våra hyres-

VINNARE – NÖJD KUND INDEX 2018

Hufvudstadens kunder har sagt sitt och placerat oss på första plats i Fastighetsbarometern 2018 bland storbolagen*. Genom ett stort fokus på kundrelationer och långsiktighet har vi förbättrat resultatet i sju av tio kvalitetsområden sedan förra årets undersökning och vi överträffade index med flera enheter på alla kvalitetsområden. Miljöhänsyn, inomhusklimat, service och läge är några av de områden vi är särskilt starka i. 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.

gäster i frågor kring deras lokal och säkerhet.

Under året har vi arbetat för att stärka gemenskapen bland våra kunder genom att anordna events som frukostmöten och filmvisningar. Det övergripande temat har varit miljö, hälsa och välmående.

Kontakterna med kunderna underlättas av att vi har gångavstånd till våra fastigheter samt ett team med förvaltare, drifttekniker och egen kundservice som sköter och underhåller fastigheterna. Detta bidrar till att förbättra kundernas affärsmöjligheter, konkurrenskraft och image vilket skapar ett starkt förtroende och de långsiktiga kundrelationer vi eftersträvar.

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

Över tid fortsätter cirka 80 procent av kunderna att hyra sina lokaler efter att hyresperioden löpt ut. Det visar att det finns en god samstämmighet mellan kundens förväntningar, upplevelser och deras betalningsvilja för våra produkter.

Gröna hyresavtal

Vi ser en ökad vilja och ambition hos våra hyresgäster att tillsammans med Hufvudstaden arbeta för ett mer hållbart samhälle. Därför erbjuder vi gröna hyresavtal, vilket innebär att hyresgästen tillsammans med Hufvudstaden sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö. Under 2018 uppgick andelen gröna hyresavtal till 24 procent av total uthyrbar kontorsyta.

Ansvarsfulla affärer

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värdegrund som genomsyrar allt vi gör. Våra värderingar är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värderingarna är ett av våra viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i enlighet med företagets vision och mål.



Affärsetik

Hufvudstaden har en uppförandekod som tydliggör vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och beskriver hur vi tar etisk, social och miljömässig hänsyn i vår verksamhet. I uppförandekoden beskrivs vilket beteende som våra intressenter kan förvänta sig av Hufvudstadens medarbetare, men även vad vi förväntar oss av våra leverantörer, kunder och samarbetspartners. Vår uppförandekod är publik och bifogas alla större avtal.

Alla medarbetare genomgår utbildning kring uppförandekoden och vidare förs diskussioner kring vanligt förekommande dilemma och problem vid introduktionsdagarna, personalkonferenser och avdelningsmöten.

För att motverka riskerna för korruption, mutor och andra överträdelser har Hufvudstaden ett kontrollsystem med tydlig ansvars- och arbetsfördelning samt strukturerade processer som säkerställer att affärer sker på ett korrekt sätt. För bolagets processer finns upprättade styrdokument och riktlinjer, exempelvis kring arbetet med projekt, uthyrning och förvaltning.

Under 2018 har Hufvudstaden implementerat en visselblåsarfunktion som nås via bolagets hemsida och intranät. Där finns möjlighet att via en oberoende extern part rapportera misstankar om korruption, mutor eller andra överträdelser.



Leverantörsrelationer

Hufvudstadens största leverantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastigheter. Vi arbetar nära våra leverantörer och lägger stor vikt vid att skapa sunda relationer för att bygga långsiktiga samarbeten. Vid tecknande av ramavtal, upphandling av ombyggnadsprojekt och inköp av varor och tjänster ställs höga hållbarhetskrav. Grunden för

kraven är vår uppförandekod som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, anställningsförhållande och miljö. Arbetsmiljöfrågor är särskilt prioriterade då bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda. Alla människor som arbetar för Hufvudstadens räkning ska, oavsett vem som är arbetsgivare, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning.

För att säkerställa våra uppställda krav i projektverksamheten och den dagliga driften har vi egna projektledare och förvaltare som arbetar efter försiktighetsprincipen. De upphandlar och styr entreprenader och kontrollerar att våra krav inom kvalitet, affärsrämsighet, långsiktighet och miljö efterlevs samt att gällande lagstiftning är uppfylld. För att ytterligare granska och säkerställa efterlevnad av kraven genomför vi revisioner av större byggprojekt och har under året haft fokus på arbetsmiljö.

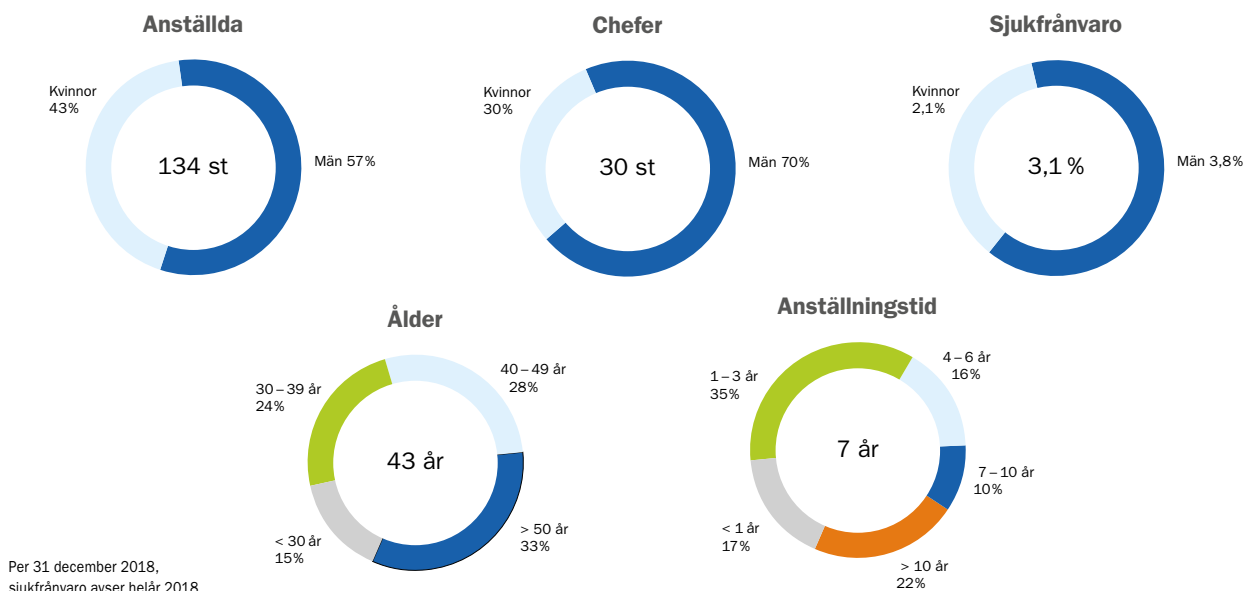
Hållbara medarbetare

Engagerade och stolta medarbetare spelar en central roll för Hufvudstadens företagskultur och framgång. Med våra värderingar som grund är ambitionen att attrahera, utveckla och behålla medarbetare som är med och bidrar till företagets fortsatta utveckling.



Hållbar arbetsmiljö

Vi värnar om en god arbetsmiljö, såväl fysiskt som psykosocialt, och samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Alla medarbetare erbjuds en förmånsbeskattad sjukvårdsförsäkring, vilken säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Vi ger ett årligt friskvårdsbidrag, vilket en stor andel av våra medarbetare nyttjar. För att upprätthålla låg sjukfrånvaro uppmuntrar vi till fysisk aktivitet, både på och utanför arbetet. För att främja hälsa och öka organisationens förmåga att motverka ohälsa arbetar Hufvudstaden förebyggande bland annat genom att erbjuda regelbundna hälsokontroller samt massage och naprapatbehandling på arbetsplatsen.



På den årliga personalkonferensen träffas alla medarbetare i koncernen, i syfte att utbyta erfarenheter och öka gemenskapen. Det övergripande temat på årets personalkonferens var behov av utveckling och samarbete i en snabbföränderlig värld.

Intern kommunikation sker via ett aktivt intranät och regelbundna personalmöten.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet hanteras i en arbetsmiljögrupp bestående av representanter från olika delar av organisationen. Syftet är att

se över risker, komma med förslag till åtgärder samt främja kontinuerlig utveckling. Vi har även en hållbarhetsgrupp med de fyra undergrupperna: jämställdhet och mångfald, kommunikation, energi samt samhällsengagemang. Vidare arbetar vi efter ett flertal

HÅLLBARHETSKRAV PÅ NORDISKA KOMPANIET

Hufvudstaden äger AB Nordiska Kompaniet, som i sin tur äger NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg samt varumärket NK. Avdelningarna på NK drivs av flera olika entreprenörer som samverkar i NK Företagarförening. Inom NK har en gemensam strategi tagits fram gällande sortiment, emballage och övriga driftsfrågor för att utveckla varuhusens hållbarhetsarbete.

En av de viktigaste hållbarhetsfrågorna på NK är att säkerställa att sortimentet har producerats under goda förhållanden för människa och miljö. Utifrån strategin har NK Standarden tagits fram som definierar gemensamma krav som alla avdelningar ska ställa på sina leverantörer. Kraven utgår från svensk- och EU-lagstiftning, internationella konventioner, ramverk och principer samt branschpraxis.

Under året har avdelningarna deltagit i utbildningar om kraven vartefter uppföljningsmöten har genomförts för att garantera att kraven efterlevs.

NK Standarden infördes 1 januari 2018 och upplevs som ett viktigt verktyg i vårt hållbarhetsarbete.



HUFVUDSTADEN
Regeringsgatan, Stockholm



HUFVUDSTADEN

Kyrkogatan, Göteborg

policys. Däribland vår jämställdhets- och mångfaldspolicy som syftar till att skapa en jämställd arbetsplats som uppmuntrar olikheter samt vår arbetsmiljöpolicy som bland annat handlar om att motverka diskriminering och kränkande särbehandling. Tillsammans med hållbarhetsgruppen genomfördes en utökad mätning kring jämställdhet i samband med årets medarbetarundersökning.

Kompetensutveckling

Nya utmaningar är ett sätt för medarbetare att växa inom bolaget samtidigt som de får en bredare kunskap kring bolagets olika verksamhetsområden. Vi eftersträvar därför att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering, såväl på chefs- som på medarbetarnivå. För att lyckas med det arbetar vi kontinuerligt med att se över kompetensbehovet på bolagsnivå. Som ett led i detta strategiska arbete har vi under året breddat kompetensen inom vissa roller genom utbildning i projektledning.

Under året har vi påbörjat ett arbete med att utveckla vårt ledar- och medarbetarskap mot att bli mer situationsanpassat. Det ska återspeglas i medarbetarsamtalen där bland annat mål, måluppfyllelse, värderingar och kompetensutveckling diskuteras varefter en individuell handlingsplan upprättas.

Vi lägger stor vikt vid att attrahera medarbetare som är långsiktiga. Samtliga nyanställda erbjuds ett gediget, individuellt introduktionsprogram anpassat för sin roll. Utöver det har vi skapat en digital introduktionsdel, där alla nyanställda själva guidas igenom delar som är av betydelse för att lära känna bolaget.

Ledarskap

Ledarskap inom bolaget utgår från fyra ledarkriterier. Dessa kriterier fungerar som ledord i vardagen för våra chefer och vi eftersträvar ett modigt, inspirerande, framåtriktat och föredömligt ledarskap. Det är också detta som är utgångspunkten då vi ser till våra chefers utveckling och resultat.

En prioriterad fråga inom bolaget är att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper. Hufvudstaden satsar medvetet på att låta yngre medarbetare tidigt få möjlighet att växa in i rollen som chef. Vi håller löpande ledarskapsutbildningar för våra chefer kring Hufvudstadens ledarskap. En årlig chefskonferens anordnas där det bland annat erbjuds möjlighet att utbyta erfarenheter och diskutera ledarskapsfrågor. På årets chefskonferens genomfördes en utbildning i situationsanpassat ledarskap som följts av ytterligare två utbildningstillfällen.

Attraktiv arbetsgivare

Vår ambition är att Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare och att våra medarbetare ska känna sig stolta över bolaget. För att mäta hur vi upplevs som arbetsgivare används Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex. Hufvudstaden har under flera år legat högt i denna mätning. Vi genomför även en medarbetarundersökning för att mäta hur våra medarbetare upplever Hufvudstaden som arbetsgivare. I årets medarbetarundersökning var ledarskap samt kompetensutveckling de områden som fick högst resultat. Antalet medarbetare som rekommenderar Hufvudstaden som arbetsgivare ökade från en redan hög nivå.

Hufvudstaden erbjuder stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter samt en rörlig ersättningsdel i form av bonus. Vid intervjuer med våra medarbetare är möjligheten att få arbeta i en värderingsstyrd företagskultur och med attraktiva fastigheter i centrala lägen exempel på sådant som särskilt uppskattas.

I år har vi utvecklat arbetet med att marknadsföra Hufvudstaden i sociala medier. Syftet är att via dessa kanaler kunna förmedla den uppfattning som våra medarbetare har av bolaget och bygga fortsatt intresse för oss som bolag.

För att underlätta framtida rekryteringsbehov bygger Hufvudstaden också relationer med studenter. Vi försöker i möjligaste mån att erbjuda

praktikplatser till studenter och vi ser studenter som en viktig resurs vid tillsättningen av vakanta tjänster. Marknadsföring till studenter är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare, i kombination med att stärka vårt varumärke.

Merparten av våra rekryteringar görs i egen regi. På så vis har vi möjlighet att ha full kontroll på processen och säkerställa att vi genomför värderingsstyrda och kompetensbaserade rekryteringar i kombination med att vi bygger upp en kandidatbas av de som är intresserade av vårt bolag.

Hållbarhetsrisker

Utifrån en riskanalys har vi konstaterat att de största hållbarhetsriskerna för bolaget finns i projektverksamheten inom fastighetsutveckling samt i inköpsprocessen inom driftorganisationen. Riskerna finns främst inom miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och korruption. Genom krav om efterlevnad av uppförandekoden och våra rutiner kring upphandling minimeras dessa risker samt att vi regelbundet genomför revisioner hos våra större leverantörer. Hufvudstaden har inte identifierat några större risker kopplade till mänskliga rättigheter i vår verksamhet, dock föreligger risker längre ner i leverantörsledet. I och med den globala uppvärmningen, som är en följd av samhällets klimatutsläpp, ser vi även en ökad risk för förändrade nederbördsmönster och översvämningar i innerstaden. Utifrån detta har vi påbörjat en riskanalys för vårt fastighetsbestånd.



NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg

UTVECKLING AV FASTIGHETER

En fortsatt positiv tillväxt präglar marknaderna i Stockholm och Göteborg och moderna kontor med hög effektivitet och flexibilitet samt butiker i attraktiva lägen efterfrågas. Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla befintliga fastigheter och att skapa nya byggrätter med syfte att öka den uthyrningsbara ytan. Vi arbetar även med att utveckla miljöerna omkring våra fastigheter, ofta i samarbete med andra fastighetsägare och kommuner, för att öka attraktionskraften i respektive marknadsområde. Utvecklingsarbetet syftar till att skapa en god värdetillväxt för bolaget över tid.

Affärsutveckling

Inom Affärsutveckling sker arbete med att initiera och driva kommersiella projekt. Sammantaget har ett 20-tal små och stora projekt identifierats inom kontor, butik och digital utveckling. Ett flertal projekt är i utredningsstadiet eller genomförandefas och vissa har avslutats under året. Bland annat har digitala presentkort för NK lanserats lagom till julhandeln.

Ökad service och flexibilitet efterfrågas allt mer av kontorshyresgäster, vilket resulterat i att antalet co-workinganläggningar fortsatt öka under året. För att möta den utvecklingen erbjuder Hufvudstaden konceptet Redo där kontorshyresgäster kan hyra nyckelfärdiga kontorslokaler med flexibla hyresavtal. Behovet av flexibilitet har även ökat inom butikssegmentet vilket märks genom att fler butikshyresgäster vill verka på en marknadsplats under kortare perioder. Hufvudstaden arbetar i större grad med pop up-butiker där butikshyresgäster kan hyra attraktiva butikslokaler med kortare kontraktstid.

De senaste årens snabba digitala utveckling i samhället fortsätter och kundernas behov, beteenden och förväntningar förändras i allt högre takt. Hufvudstadens transformationsarbete med syfte att höja bolagets förmåga att löpande kunna anpassa arbetssätt, verksamhet och affärsprocesser pågår fullt. För att följa nya trender och

nya kundbehov arbetar vi fortlöpande med omvärldsbevakning. Insikterna från arbetet tas vidare i en förändringsledningsgrupp där nya tankar och idéer värderas. Därefter genomförs prioriterade förändringsprojekt för att skapa mervärden till våra hyresgäster.



Här skapas nya golv i NK Saluhall.

Fastighetsutveckling

Ombyggnads- och utvecklingsprojekt i Hufvudstadens fastigheter drivs av avdelningen för Fastighetsutveckling. Verksamheten kan huvudsakligen delas in i underhållsprojekt och lokalanpassningar samt större utvecklingsprojekt av befintliga eller nya byggrätter. Flera lokalanpassningar har genomförts under året för att erbjuda en produkt anpassad efter kundernas behov och önskemål.

Utvecklingsprojekten genomförs i nära samarbete med affärsutvecklings- och förvaltningsorganisationen. Hållbarhet prioriteras i utvecklingsarbetet där stor vikt läggs vid förbättrad miljöprestanda, högre teknisk standard samt effektiva och flexibla planlösningar. Miljöpåverkan ska över tid minska, inbyggda material granskas, avfall källsorteras och tekniska lösningar väljas för att erhålla en låg energianvändning. Fokus läggs också på att skapa en produkt som är lätt att underhålla utifrån ett långsiktigt förvaltnings-

perspektiv. Sammantaget ger det hög kvalitet som leder till att fastigheterna upplevs som attraktiva idag och för lång tid framöver. Hufvudstadens egna projektledare upphandlar och styr genomförandet av utvecklingsprojekt tillsammans med våra samarbetspartners. Projektledarna är involverade i projektets samtliga faser och engagerar sig dagligen i frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbetsmiljö. Detta är en förutsättning för att kunna uppfylla Hufvudstadens högt ställda krav på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat drygt 500 mnkr per år i projekt. För 2018 uppgick investeringarna i projekt till cirka 750 mnkr (580). Större utvecklingsprojekt står för cirka hälften, lokalanpassningar för cirka 35 procent och underhållsprojekt för cirka 15 procent.

Pågående större projekt

NK-varuhuset

I NK-varuhuset i Stockholm har ombyggnadsprojektet fortsatt för att ytterligare stärka marknadsplatsen och skapa en tydligare koppling till grannfastigheten Parkaden. En ny entré har öppnats från Regeringsgatan till NK-varuhuset. Varuhusyten utökas och fler exklusiva varumärken kommer erbjudas NK-kunden tillsammans med en förbättrad service. Arbetet med NK:s nya saluhall har pågått under året och färdigställs i början av 2019. Hela NK-projektet, som bedöms pågå till 2020, kommer att öka kundupplevelsen och stärka handeln.

I NK-varuhuset i Göteborg har under året ett omfattande utvecklingsprojekt med grundförstärkning och stomarbeten avslutats. De kommersiella ytorna på nedre plan har uppgraderats väsentligt och under hösten öppnade NK Glas, Porslin & Kök i en ny och förbättrad lokal. Även en helt ny restaurang, Swedish Taste, har öppnat med servering i de gamla källarvalven från 1700-talet.

Planlösningen har utvecklats med ökad tillgänglighet och förbättrade kundstråk såväl inom nedre plan som med gatuplanet. Under året har även entrén från Fredsgatan genomgått en större ombyggnation.

Kvarteret Inom Vallgraven 12

Detaljplanearbetet för kvarteret Inom Vallgraven 12 har fortgått under året i god samverkan med Göteborgs stad. Samrådsprocessen är genomförd och enligt Göteborgs stads tidplan förväntas planen antas under 2019.

Bibliotekstan

I Skären 9 har ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt påbörjats. Förutom att en genomgripande ombyggnad genomförs av befintliga delar av fastigheten tillskapas cirka 2 600 kvm i en påbyggnad. Stort fokus läggs på hållbarhetsarbetet i projektet och fastighetens energiprestanda kommer att förbättras väsentligt.

Vildmannen 7 brandhärjades i slutet av 2017 varvid stora delar totalförstördes. Gällande detaljplan från 30-talet överensstämmer inte med den byggnad som var uppförd. Under 2018 har arbete pågått med att i samråd med Stockholms stad ta fram en ny detaljplan. Målsättningen är att så snart som möjligt uppföra en attraktiv byggnad på fastigheten.

Lokalanpassningar

Lokalanpassningar utförs i Hufvudstadens bestånd till nya eller befintliga hyresgäster. När en lokal blir vakant görs en utvärdering av lokalens tekniska standard för att bedöma vilka



I Skären 9 startades ett om- och påbyggnadsprojekt som bland annat tillskapar ytterligare cirka 2 600 kvm.

eventuella renoveringsbehov som föreligger. Efter en inledande renovering av lokalen sker lokalanpassning i enlighet med den nya hyresgästens behov. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas allt oftare av hyresgäster vilket ökar ventilations- och kylbehovet i lokalen. Äldre installationer behöver ofta bytas ut mot den senaste tekniken för att erhålla optimalt inomhusklimat. Hufvudstaden äger många fastigheter i anslutning till varandra vilket underlättar integrering av lokaler med angränsande ytor i syfte att skapa största

möjliga flexibilitet. Vid alla ombyggnationer som genomförs läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde.

Under 2018 har renovering och anpassningar av cirka 31 000 kvm lokalyta genomförts. Anpassningarna har genomförts både till befintliga hyresgäster i samband med omförhandling eller utökning av förhyrd yta samt vid nyuthyrning. Hyresgäster som vi färdigställt lokalanpassningar till är bland andra White & Case, Lidl och Alektum Group.

Större pågående och planerade projekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	NK Stockholm, Hästskon 10	Pågående	Butik, restaurang & parkering	50% av varuhusytan & 20% utökning	-	700	2020/2021
Stockholm	Skären 9	Pågående	Kontor	10 700	2 600	750	2020/2021
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	-	-	-	-
Stockholm	Vildmannen 7	Detaljplanearbete	Kontor & butik	-	-	-	-
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik & restaurang	2 100 & grundförstärkning	-	150	2018/2019
Göteborg	Kvarteret Inom Vallgraven 12	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

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



PARKADEN

Regeringsgatan, Stockholm



PARKADEN

Regeringsgatan, Stockholm

AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM

Fastighetsbeståndet

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

Beståndets utveckling

Arbetet med att utveckla Bibliotekstan som Skandinavien främsta destination för svenskt och internationellt mode inom premium- och lyxsegmentet fortsatte under 2018. Intresset för etableringar i området var fortsatt stort från såväl svenska som internationella varumärken trots att detaljhandeln befinner sig i förändring. Hög efterfrågan tillsammans med stabil omsättning bidrog till en positiv hyresutveckling inom butiksbeståndet.

Lyxvarumärket Cartier och kanadensiska yogavarumärket lululemon valde Bibliotekstan för sina första etableringar i Norden. Andra starka etableringar under året var franska

Största hyresgäster	
Kontor	Kvm
Danske Bank	10 800
Advokatfirman Vinge	7 900
Finansinspektionen	7 200
KG10	4 500
Knowit	3 700
Butik & Restaurang	
	Kvm
Zara	2 900
Eataly	2 700
Alewalds	1 300
Mc Donalds	1 200
Adidas	1 200

modehuset Sandro, det exklusiva skovarumärket Jimmy Choo samt svenska modevarumärkena Nividas och AVAVAV. Under året har restaurang och matmarknaden Eataly öppnat. Miljön är anrik och inbjudande med ett brett utbud av många italienska

delikatesser och flera kundkoncept. Eataly är idag en levande mötesplats för besökarna i Bibliotekstan. Modeveckan i augusti samt områdets julaktiviteter är exempel på evenemang som genomförts under året. På Norrlandsgatan har restaurangkedjan Pinchos öppnat en ny restaurang.

Under året har kontorshyresmarknaden varit fortsatt stark och många omförhandlingar och nyuthyrningar har gjorts. Hyresvakansgraden var vid årsskiftet låga 1,3 procent. Några större kontorshyresgäster som flyttat in under året är Aberdeen, Influence, tretton37, Vostok och Zmarta. Ett flertal befintliga hyresgäster har utökat sina ytor, några företag att nämna är Genova, Stella Advisors och Öhman.

Föregående år brandhärjades fastigheten Vildmannen 7 och stora delar av byggnaden totalförstördes. Lyckligtvis blev ingen allvarligt skadad men hyresgäster, både i och utanför fastigheten, blev drabbade. Under året har följderna av branden hanterats och ett arbete har pågått för att skapa en säker

Fastighetsbeståndet		
	2018	2017
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm ¹⁾	203 860	203 721
- varav kontor	129 543	129 939
- varav butik och restaurang	42 715	42 248
Årshyra, mnkr ¹⁾	1 058	978
Hyresvakansgrad, % ¹⁾	1,3	3,1
Ytvakansgrad, % ¹⁾	3,1	4,3

1) Vildmannen 7 ingår inte på grund av brand i vilken stora delar av byggnaden totalförstördes.

Fastighetsförvaltningens resultat ¹⁾		
Mnkr	2018	2017
Nettoomsättning	1 003,5	951,9
Underhåll	-15,9	-21,3
Drift och administration	-107,5	-106,1
Övriga kostnader	-108,3	-109,7
Summa kostnader	-231,7	-237,1
Bruttoresultat	771,8	714,8

1) Jämförbart bestånd

Nyuthyrning och omförhandling		
	2018	2017
Nyuthyrning, kvm	8 600	12 100
Nyuthyrning, årshyra mnkr	60	72
Omförhandling, kvm	30 500	27 800
Omförhandling, årshyra mnkr	177	149

och trygg gatumiljö för besökarna i Bibliotekstan. Gällande detaljplan överensstämmer inte med den byggnad som var uppförd. Under året har en ny detaljplaneprocess startats.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor har under året haft en positiv utveckling. Det har varit ett stort intresse för områdets samtliga lokaler. Marknadshyrorna för kontorslokaler i CBD uppgick i slutet av året till mellan 6 000 och 8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler var hyresutvecklingen stabil eller något positiv och i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till 14 000–25 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Kontorshyresgästerna inom affärsområdet utgörs av företag som värdesätter centralt belägna och högkvalitativa lokaler. 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, JKL samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case. Totalt finns inom affärsområdet 366 kunder. De tio största kunderna hyr 50 000 kvm (50 000), vilket representerar en årshyra på 276 mnkr (263).

Butikshyresgästerna är både inhemska och internationella företag med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats. Hyresgästerna representerar ofta mycket välkända varumärken som endast etablerar sig på ett fåtal utvalda platser. Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består till stor del av yngre skandinaviska varumärken som Byredo, Hope, Our Legacy och Rodebjer kombinerat med större internationella varumärken och detaljhandelskoncerner som By Marlene Birger, Chanel, Céline, Filippa K, Gant, Michael Kors, Prada, Ralph Lauren, Sandro och Zara. De större butikshyresgästerna längs Kungs-

gatan består främst av kedjeföretag såsom Adidas, Alewalds, Cervera, Haglöfs, Naturkompaniet, Nespresso, Stadium, Ströms, Telenor och Telia.

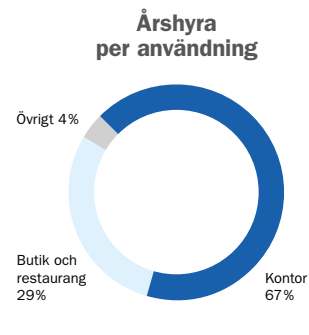
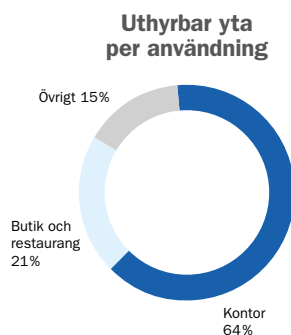
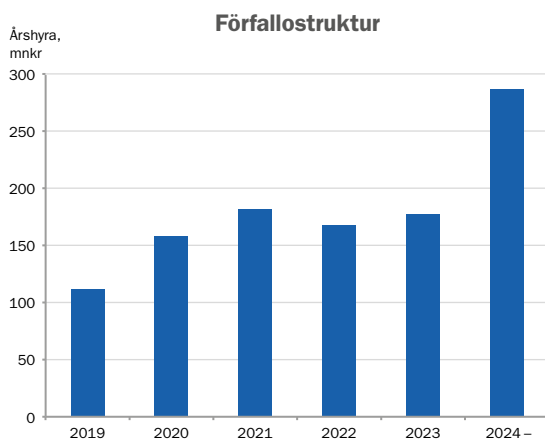
Inom affärsområdet återfinns några av Stockholms främsta restauranger och caféer såsom Bianchi Café, Eataly, Prinsen, Vau De Ville och Wienercaféet. Dessa enheter är en viktig del i områdets attraktivitet.

Varumärken inom affärsområdet

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

Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, har ett synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

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





BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan, Stockholm



KLARABERGSGATAN

Stockholm

AFFÄRSOMRÅDE NK

Fastighetsbeståndet

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

Beståndets utveckling

I NK-varuhuset i Stockholm pågår ett omfattande utvecklingsprojekt med bland annat ihopkoppling till grannfastigheten Hästskon 10, även benämnd NK Parkaden. En ny entré har därmed öppnats från Regeringsgatan och varuhusets yta har utökats.

Ett flertal nya aktörer såsom Art Bakery, NK Beauty, NK Skomakare och NK Skrädderi har lanserats under året.

Många fler lanseringar är planerade under 2019, däribland ett flertal nya lyxvarumärken samt att NK Saluhall öppnar i ny regi. Projektet löper enligt plan och innefattar även ett flertal uppdateringar av befintliga avdelningar samt omdisponering av vissa ytor. Sammanfattningsvis omfattar projektet en utveckling av halva varuhusets yta, vilket under projekttiden påverkar intjäningsförmågan för hela

affärsområdet. Målsättningen är dock att projektet efter färdigställandet 2020 ska möta förändringen i detaljhandeln. I samma hus har även kontorsterrassen utvecklats för att öka trivseln för kontorshyresgästerna.

Största hyresgäster	
Kontor	Kvm
Starbreeze	3 400
AG Advokat	2 500
Forsman & Bodenfors	1 600
Bain & Co Nordic	1 400
STS Student Travel Schools	1 100

Butik & Restaurang	
	Kvm
Departments & Stores	12 000
Harjak & Månsson	1 600
Cervera	1 600
Sea Life	1 400
Rizzo	1 300

Under året har Hästskon 10 även genomgått ett stort underhållsprojekt innefattande åtgärder såsom sandblästring av fasaden samt uppgradering av körbanor och allmänna ytor.

I NK-varuhuset i Göteborg har ett utvecklingsprojekt med grundförstärkning och stomarbeten genomförts. I samband med färdigställandet har nya kommersiella ytor öppnats och valven

byggda under 1700-talet har restaurerats. Två nya avdelningar har invigts, en restaurang, Swedish Taste, samt NK Glas, Porslin & Kök. Den nya planlösningen har bidragit till ökad tillgänglighet och förbättrade kundstråk såväl inom nedre plan som för gatuplanet.

Under 2018 har NK Göteborg förädlats med en ombyggd entré mot Fredsgatan, där både inramning och kundstråk fått ett nytt uttryck.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för butikslokaler har fortsatt god under året och intresset för att etablera sig på NK var stort. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar i NK Stockholm ligger marknadshyrorna på mellan 14 000 och 25 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillegg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 6 000 och 15 000 kr per kvm.

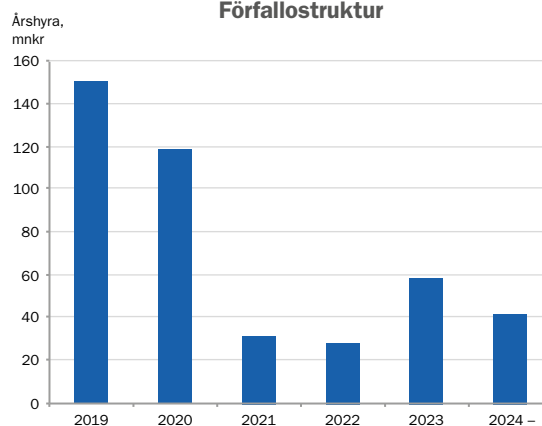
Marknadshyrorna för kontorslokaler i Stockholm CBD utvecklades positivt och uppgick i slutet av året till mellan 6 000 och 8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Motsvarande nivåer i Göteborg var 2 600–3 700 kr per kvm.

Fastighetsbeståndet

	2018	2017
Antal fastigheter	3	3
Utthyrbar yta, kvm	91 898	92 319
– varav kontor	16 751	16 765
– varav butik och restaurang	37 526	37 526
Årshyra, mnkr	461	484
Hyresvakansgrad, %	4,3	3,0
Ytvakansgrad, %	5,2	4,2

Nyuthyrning och omförhandling

	2018	2017
Nyuthyrning, kvm	11 600	1 500
Nyuthyrning, årshyra mnkr	98	10
Omförhandling, kvm	10 200	18 400
Omförhandling, årshyra mnkr	69	131

Förfallostruktur

Kunder

Affärsområdets tio största kunder hyr 31 000 kvm (30 000), vilket representerar en årshyra på 247 mnkr (257). Sammanlagt har affärsområdet 107 kunder, merparten verksamma inom NK-varuhuset. Dessa utgörs av både inhemska och internationella företag med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats.

AB Nordiska Kompaniet

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

Under året har satsningarna på affärsutveckling utökats genom att tillföra mer resurser avseende projekt-, detaljhandels- och digital kompetens. Syftet är att stärka varumärket och varuhuset för att möta det förändrade konsumentbeteendet samt öka och förtydliga närvaron i digitala kanaler.

NK Galan genomfördes för tredje året i rad och har etablerat sig som en av årets viktigaste händelser i mode-sverige, vilket stärker NK:s mode-position.

Året avslutades med en satsning på NK:s traditionella julsmytning genom att addera en helt ny dimension i Augmented Reality. Genom appen NK Christmas kunde besökarna uppleva ännu mer levande skyltfönster.

Varumärket NK

Idag är NK ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland såväl svenska som internationella konsumenter. Den viktiga uppgiften att vårda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NK:s förmåga att stödja handeln i varuhuset och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighetsvärden. Framgången bygger bland annat på ett nära samarbete mellan fastighetsägare å ena sidan och företagare genom en företagarförening å

andra sidan. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv handelsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

Parkeringsverksamheten

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. Dels NK Parkering i Hästskon 10 mitt emot NK-varuhuset med 800 platser, dels Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 nära Centralstationen med 435 platser.

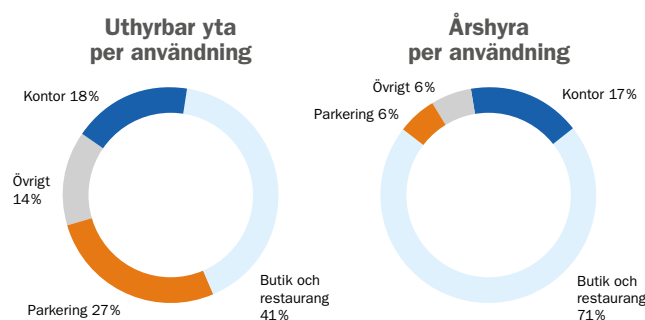
I såväl NK Parkering som Continentalgaraget har antalet elbilar fortsatt att öka vilket resulterat i ett större behov av laddning i samband med parkering. För att tillgodose efterfrågan har antalet laddningsplatser i NK Parkering utökats ytterligare, till totalt 48 laddplatser. I Continentalgaraget har 20 laddningsplatser installerats.

Fastighetsförvaltningens resultat ¹⁾		
Mnkr	2018	2017
Nettoomsättning	465,6	487,5
Underhåll	-5,4	-3,7
Drift och administration	-116,5	-106,5
Övriga kostnader	-49,0	-49,8
Summa kostnader	-170,9	-160,0
Bruttoresultat	294,7	327,5

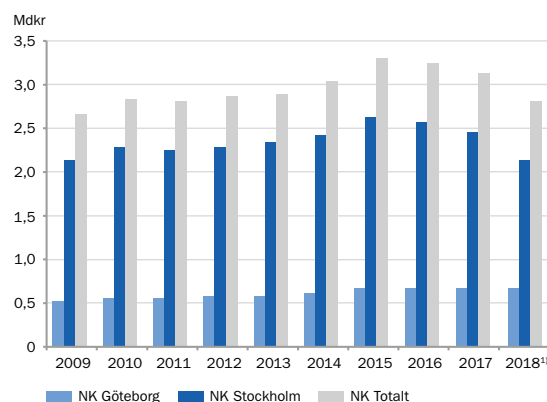
1) Jämförbart bestånd

NK-varuhuset		
	2018	2017
NK Stockholm¹⁾		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 180	24 214
Uthyrbar lageryta, kvm	5 886	3 552
Antal avdelningar	104	101
Antal restauranger	9	9
Försäljning inkl moms, mnkr	2 136	2 465
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 542	10 160
Uthyrbar lageryta, kvm	1 093	1 313
Antal avdelningar	48	49
Antal restauranger	3	2
Försäljning inkl moms, mnkr	667	656

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



Försäljning NK-varuhuset



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



NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm

AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG

Fastighetsbeståndet

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

Hufvudstaden är en av de större 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 en attraktiv detaljhandel, parkering samt moderna kontor i bästa kommersiella läge. Under 2018 hade Femman cirka 13 miljoner besökare. Omsättningen för detaljhandeln i Nordstan var mer än 4 mdkr varav Femman omsatte drygt 860 mnkr och Fyran omsatte närmare 370 mnkr.

Beståndets utveckling

Hufvudstaden har tillsammans med Göteborgs stad och andra fastighetsägare etablerat namnet Fredstan på affärsdistriktet kring butiksstråket på

Största hyresgäster	
Kontor	Kvm
Tullverket	7 900
Alektum Group	5 100
Försäkringskassan	4 600
Advokatfirman Vinge	3 600
Grant Thornton	2 800
Butik	
	Kvm
H&M	2 300
Lager 157	1 800
KappAhl	1 800
Lidl	1 600
Nilson Group	1 500

Fredsgatan. Ambitionen är att området ska erbjuda ett unikt butiks- och restaurangutbud kombinerat med moderna kontor, kultur och attraktiva mötesplatser. Under året har varu-

märkesarbetet fortgått och namnet Fredstan börjar nu bli etablerat i Göteborg. I december 2018 öppnade Hugo Boss en stor butik i två plan bredvid Chanel som öppnade 2017 på Fredsgatan. På Södra Hamngatan har Fredstan tillförts kultur genom Nordic Exhibitions populära utställningar, bland annat Louis Vuittons utställning av väskor.

Planeringen för utveckling av kvarteret Inom Vallgraven 12 i Fredstan har fortgått och under sommaren var en ny detaljplan för kvarteret utställd för samråd. Detaljplaneförslaget, som enligt Göteborgs stads tidplan förväntas antas under 2019, medger i nuläget utökade byggrätter inom kvarteret om mellan 10 000 – 15 000 kvm.

Gallerian Femman består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Flera nya butiker har öppnat i Femman under året, bland annat modekoncepten Aim Apparel och ONLY. På nedre plan öppnade Lidl under hösten en livsmedelsbutik enligt nytt koncept och

Fastighetsbeståndet		
	2018	2017
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	88 733	88 620
– varav kontor	50 669	50 683
– varav butik och restaurang	31 143	31 008
Årshyra, mnkr	327	320
Hyresvakansgrad, %	4,4	7,7
Ytvakansgrad, %	5,8	9,5

Nyuthyrning och omförhandling		
	2018	2017
Nyuthyrning, kvm	10 900	6 700
Nyuthyrning, årshyra mnkr	33	21
Omförhandling, kvm	16 500	14 300
Omförhandling, årshyra mnkr	49	42

Fastighetsförvaltningens resultat ¹⁾		
Mnkr	2018	2017
Nettoomsättning	328,0	311,2
Underhåll	-3,2	-4,8
Drift och administration	-59,1	-56,8
Övriga kostnader	-30,4	-30,4
Summa kostnader	-92,7	-92,0
Bruttoresultat	235,3	219,2

1) Jämförbart bestånd

restaurangutbudet på övre plan förstärktes genom etablering av restaurang Zócalo.

I Nordstan har Samfällighetsföreningen tillsammans med fastighetsägarna fortsatt planeringen för hur köpcentrumet och parkeringshuset kan utvecklas för att möta den planerade Västlänksuppgången vid station Centralen. Arbetet omfattar även en långsiktig plan om förnyelse av befintlig marknadsplats.

Under 2018 har lokalanpassningar utförts hos flera kontorshyresgäster i samband med omförhandling och nytecknande av hyresavtal. Lokalerna har därmed anpassats efter kundernas önskemål och behov. Några av de hyresgäster som tillträtt nya eller ombyggda lokaler är Alektum, Andra AP-fonden, Bravura och Invativa.

Vakansen inom affärsområdet har minskat under året och hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 2,3 procent.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året utvecklats positivt, med låga vakanser och stigande hyresnivåer. Marknadshyror för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 2 600 och 3 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler var hyresutvecklingen stabil. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Göteborg är en marknad med kunder som verkar både lokalt, nationellt och internationellt. Affärsområdets kontorskunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, finansföretag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna uppskattar attraktiva och centralt belägna marknads- och handelsplatser, och under året har flera nya svenska

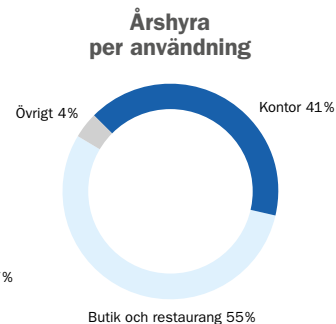
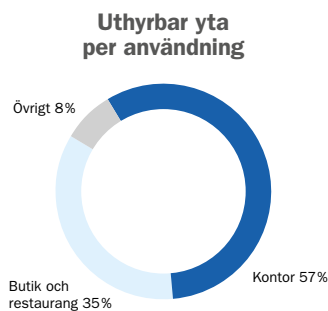
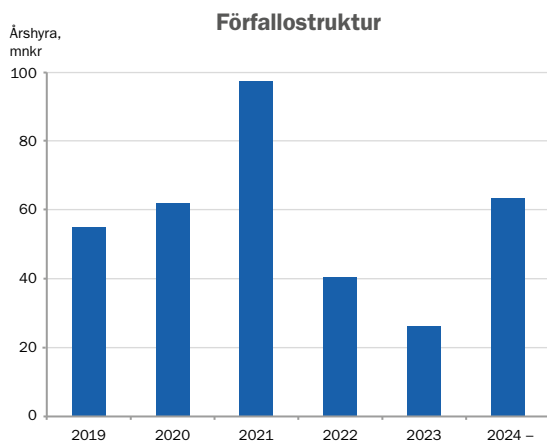
och internationella aktörer visat intresse för Göteborg. Totalt finns inom affärsområdet 151 kunder. De tio största kunderna hyr 34 000 kvm (32 000), vilket representerar en årshyra på 116 mnkr (110).

Varumärken inom affärsområdet

Femman. Gallerian Femman är ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och erbjuder ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpsvaruhandel.

Fredstan. Fredstan består av kvarteret runt Fredsgatan mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen. Hufvudstaden och Vasakronan har tillsammans med Göteborg stad utarbetat ett planprogram i syfte att utveckla området.

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





FREDSTAN

Fredsgatan, Göteborg



SÖDRA HAMNGATAN
Göteborg

10

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. LE 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 21 mars 2019.

Bolagsstyrningsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen och framgår av sidorna 88–91. Där presenteras även riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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

Under 2018 var konjunkturen i omvärlden positiv även om en viss avmattning märktes i främst Europa och Kina. En liknande utveckling kunde skönjas i Sverige där osäkerheten på bostadsmarknaden påverkade den ekonomiska tillväxten, som för 2018 var cirka 2 procent. På arbetsmarknaden var dock sysselsättningen stigande och inflationen enligt KPIF låg runt 2 procent, vilket bidrog till att Riksbanken genomförde en höjning av den rekordlåga reporäntan till -0,25 procent.

Den ekonomiska aktiviteten var hög i både Stockholm och Göteborg, mycket till följd av infrastruktursatsningar, ett dynamiskt näringsliv, befolkningstillväxt och en ökad turism. Efterfrågan på kontor var positiv under

året och vakansgraden i Stockholm CBD var vid årets slut cirka 2–3 procent. Det medförde att marknadshyrorna steg med cirka 5 procent och i slutet av året uppgick de till mellan 6 000–8 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I Göteborg CBD var vakansgraden för kontor låga 2–3 procent och marknadshyrorna steg med närmare 10 procent till mellan 2 600–3 700 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Både fastighetsägare och butiks-entreprenörer behöver anpassa sig till förändringen inom detaljhandeln. Arbetet med att ytterligare stärka Bibliotekstan fortsatte under året och flera aktörer öppnade nya butiker. Satsningen på affärsutveckling och projekt intensifierades och omfattande investeringar pågår i NK-varuhuset. I NK Stockholm kopplades grannfastigheten Parkaden ihop med NK-varuhuset som därmed erhölet ytterligare en stor entré. Varuhuset har därmed utökats med cirka 20 procent vilket möjliggör etablering av fler exklusiva varumärken. I NK Göteborg avslutades ett grundläggningsprojekt och samtidigt genomförs ett butiksprojekt som resulterat i förbättrade kundstråk tillsammans med en ny restaurang.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan startades ett om- och påbyggnadsprojekt om cirka 10 700 kvm kontor varav cirka 2 600 kvm är nybyggnad. Cirka 75 procent av ytorna är uthyrda till Advokatfirman Vinge.

För fastigheten Vildmannen 7, som brandhärjades 2017 varvid stora delar totalförstördes, påbörjades en ny detaljplaneprocess. Under året genomfördes lokalanpassningar om totalt cirka 31 000 kvm.

Lönsamheten från den operativa verksamheten har stigit och Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt solid. Nettobelåningsgraden var 14 procent, soliditeten 64 procent och räntetäckningsgraden 10,5 gånger. Värdet på bolagets fastighetsbestånd steg till 44,1 mdkr, främst hänförligt till effekten

av högre hyror och något lägre direktavkastningskrav.

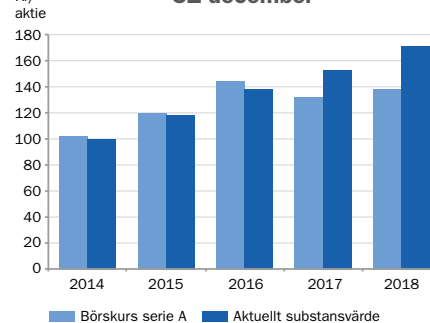
Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 279 000 kvm i Stockholm och 105 500 kvm i Göteborg, totalt 384 500 kvm (384 700).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2018 var 2,6 procent (3,9) och ytvakansgraden var 4,3 procent (5,5). Exklusive pågående utvecklingsprojekt var hyresvakansgraden 1,3 procent (2,4). I Stockholm var hyresvakansgraden 2,0 procent och i Göteborg 4,4 procent, exklusive pågående projekt 1,0 procent respektive 2,1 procent.

Under året har 57 200 kvm (60 500) omförhandlats till ett årligt hyresvärde om totalt 295 mnkr och 31 100 kvm (20 300) nykontrakterats.

Börskurs och substansvärde 31 december



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 2018. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 36 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 38 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2018 bedömts till 44,1 mdkr (39,7). Den

Substansvärde 31 december 2018

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	28 999,5	141
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	3,7	0
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	8 212,7	40
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	37 215,9	181
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-3,7	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 993,4	-10
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	35 218,8	171

orealiserade värdeförändringen uppgick till 3 620,8 mnkr (2 848,2).

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.

Beskrivning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 18.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 37,2 mdkr eller 181 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgår till 35,2 mdkr eller 171 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Finansiering

Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts bland annat genom

lånelöften. Ramen uppgår till 4 000 mnkr där 3 000 mnkr var outnyttjat, varav 1 650 mnkr är reserverade för att täcka utestående certifikat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas kovenanter avseende låneavtalen. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån med räntederivat för 450 mnkr av en total upplåning om 7 350 mnkr

samt att 4 700 mnkr av upplåningen löper med fast ränta. Räntebindningstiden uppgick till 2,6 år och den genomsnittliga effektiva räntan var 1,2 procent. Bolaget har även finansieringsmöjligheter genom ett MTN-program vars ram uppgår till 6 000 mnkr samt ett certifikatprogram för kortfristig upplåning uppgående till 3 000 mnkr.

Möjligheter och risker

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. Hufvudstadens lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt den regionala utvecklingen i Stockholm och Göteborg, men även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs därför lång framförhållning och tydliga strategier. Bolaget har identifierat väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer enligt beskrivning nedan.

till de mest attraktiva kommersiella lägena.

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Butikshyror för centrala affärlägen har en mer stabil nivå, men de påverkas av pågående förändring inom detaljhandeln. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena. Hyran för uthyrda lokaler med avtals-tider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex och många avtal har även en minimiindexering. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas.

Fastighetsskatt

Höjningar av fastighetsskatten utgör en risk. Risken begränsas dock av att en väsentlig del av fastighetsskatten debiteras Hufvudstadens hyresgäster.

Hyresförluster vid vakans

Vid en avmattning av konjunkturen finns en risk för ökad vakansgrad. En viss vakans för kontorslokaler bör alltid finnas för att erbjuda kunder expensionsmöjligheter, möjliggöra ombyggnationer och pröva marknadens villighet att acceptera högre hyresnivåer.

Avtalstid

En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Alltför täta om- och avflyttningar medför kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror. Hufvudstadens vilja är i normalfallet att teckna avtal med längre hyrestider.

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak i NK-varuhuset men även i butikslokaler i övriga fastigheter. Hufvudstaden strävar efter att ha en hög garanterad minimihyra, som begränsar risken för hyrestapp, kompletterat med en intäktspotential från omsättningshyreställag.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mnkr
Hyresintäkter	100 kr per kvm	+/- 1 030
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	-/+ 515
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	-/+ 570
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	-/+ 2 900

1) Värdebidrag 2018-12-31

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

Förändringar i fastigheternas verkliga värde, till följd av konjunktursvängningar med mera, är både en risk och en möjlighet. Risken begränsas dock av fastigheternas koncentration

Drift och underhåll

Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftkostnaderna. Upphandling av elkraft görs regelbundet på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna.

Hufvudstadens fastighetsbestånd är väl underhållet. Bolaget arbetar målmedvetet med uppföljning och styrning av kostnader i varje enskild fastighet och minskar därmed risken för oförutsedda kostnadsökningar.

Koncentration till centrala Stockholm och centrala Göteborg

Koncentrationen av ett fastighetsbestånd till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av minskad diversifiering. I Hufvudstadens fall är dock risken liten eftersom Stockholm och Göteborg över tid bedöms vara landets starkaste marknadsområden och mest intressanta tillväxtmarknader.

Finansiella risker

Företagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av företagets finanspolicy och hur finansiella risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i not 2.

Känslighetsanalys

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

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt			
	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr	
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-	38
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	-/+	20
Drift och underhåll	10 procent	-/+	14
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	-/+	18
Räntenivå	1 procentenhet	-17	+11

1) Beräknad ytvakans med 5 100 kr per kvm.

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

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

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

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 årsredovisningen på sidorna 8–10 och 28–36.

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.

Framtiden

Fastighets- och hyresmarknaden har haft flera goda år som påverkat Hufvudstaden positivt. I slutet av 2018 uppkom vissa tecken som indikerar en framtida konjunkturavmattning. Räntemiljön antas dock vara fortsatt gynnsam även om en andra höjning av reporäntan prognostiseras under 2019. I närtid ser vi ändå en god efterfrågan på främst kontor och såväl genomförda som kommande omförhandlingar och nyuthyrningar bedöms resultera i hyresökningar. Förändringen i detaljhandeln går allt snabbare och

försäljningstillväxten härrör främst från e-handeln. Det påbörjade arbetet med att anpassa våra affärsprocesser till kundernas förändrade konsumentbeteende kommer intensifieras och ett särskilt fokus läggs på NK-varuhuset.

Hufvudstaden har en betryggande finansiell ställning och fastighetsbeståndet är beläget i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer. Det skapar förutsättning för bolaget att i olika faser i konjunkturcykeln fortsätta ha en god intjäningsförmåga. Vår kvalitet och långsiktighet i fastighetsförvaltningen kommer att bestå. Framdriften av större utvecklingsprojekt pågår och förvärv som kompletterar det befintliga fastighetsbeståndet eftersträvas. Investeringarna kommer ske inom ramen för bolagets solida finansiella ställning och de finansiella målen kommer även fortsättningsvis uppnås.

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,70 kronor per aktie eller totalt 763,2 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 25 samt på sidan 84.

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



BIBLIOTEKSTAN
Biblioteksgatan, Stockholm

RESULTATRÄKNINGAR – KONCERNEN

Mnkr	Not	2018	2017
<i>Nettoomsättning</i>	3–5		
Fastighetsförvaltning		1 797,1	1 750,6
Parkeringsverksamhet		85,8	89,9
		1 882,9	1 840,5
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-24,5	-29,8
– Drift och administration		-283,1	-269,4
– Tomträttsavgälder		-21,8	-22,6
– Fastighetsskatt		-165,9	-167,3
Fastighetsförvaltningens kostnader		-495,3	-489,1
Parkeringsverksamhet, kostnader		-51,1	-50,7
Verksamhetens kostnader	6–11	-546,4	-539,8
Bruttoresultat		1 336,5	1 300,7
– varav Fastighetsförvaltning		1 301,8	1 261,5
– varav Parkeringsverksamhet		34,7	39,2
Central administration	7–11	-43,5	-41,3
Rörelseresultat före värdeförändringar och jämförelsestörande poster		1 293,0	1 259,4
Jämförelsestörande poster	12	–	-138,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		3 620,8	2 848,2
Värdeförändringar räntederivat		26,6	61,6
Rörelseresultat		4 940,4	4 030,6
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	2,9	0,1
Finansiella kostnader	14	-123,4	-135,8
		-120,5	-135,7
Resultat före skatt		4 819,9	3 894,9
Skatt	16	-500,2	-859,9
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		4 319,7	3 035,0
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		4 319,7	3 035,0
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	25	20,94	14,71
Utdelning per aktie, kronor (förslag)		3,70	3,50

KOMMENTARER

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under året till 1 797,1 mnkr (1 750,6). Det motsvarar en ökning om 3 procent, varav kontor ökade med 6 procent och butik/restaurang var oförändrad. Nettoomsättningen har påverkats av intäktsbortfall hänförligt till pågående projekt, främst i NK-varuhuset i Stockholm.

Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 295 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt 26 procent (12) varav kontor bidrog med 43 procent och butik med 4 procent. Omförhandlingarna inkluderar kontoren i Skären 9 som påverkar utfallet först 2021 då om- och påbyggnadsprojektet färdigställts. Hyresvakansgraden uppgick till 2,6 procent (3,9). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick den till 1,3 procent (2,4).

Omsättningshyrestillägget var 12,1 mnkr (15,7) varav NK-fastigheterna stod för 9,3 mnkr (12,9). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt 2 804 mnkr (3 121). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 24,5 mnkr (29,8). Driftkostnaderna var 193,8 mnkr (183,0). Administrationskostnaderna uppgick till 89,3 mnkr (86,4). Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 165,9 mnkr (167,3) och har i huvudsak vidaredebiterats till

hyresgästerna. Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 495,3 mnkr (489,1).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 301,8 mnkr (1 261,5).

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 85,8 mnkr (89,9). Minskningen förklaras främst av lägre intäkter från korttidsparkeringsområde som påverkats av byggprojekt i parkeringshuset NK Parkeringshuset och dess omgivning. Kostnaderna uppgick till 51,1 mnkr (50,7) och bruttoresultatet till 34,7 mnkr (39,2).

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick till 0 mnkr (-138,6). Förra årets belopp avsåg utrangering, värdeförändring och bedömd försäkringsersättning av byggnaden på fastigheten Vildmannen 7 som till stora delar totalförstördes i en brand. Slutlig reglering av försäkringsersättning har inte ägt rum.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 620,8 mnkr (2 848,2). Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av stigande hyror samt något lägre avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,8 procent (3,8).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 26,6 mnkr (61,6). Hufvud-

staden använder räntederivat för att minska resultatpåverkan av ändringar i räntenivåer, genom att eftersträva räntebindningstider som beaktar förfallostrukturen på hyresavtalen. Se vidare avsnittet om Ränterisk i not 2.

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 2,9 mnkr (0,1). Finansiella kostnader uppgick till -123,4 mnkr (-135,8). Räntekostnaderna har minskat till följd av lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -500,2 mnkr (-859,9), varav -147,1 mnkr (-160,2) utgjorde aktuell skatt och -353,1 mnkr (-699,7) uppskjuten skatt.

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

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 319,7 mnkr (3 035,0). Det högre resultatet förklaras främst av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet samt skatteeffekt efter beslut om att sänka den svenska bolagsskatten.

BALANSRÄKNINGAR – KONCERNEN

Mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	11,9	–
Förvaltningsfastigheter	18	44 088,5	39 730,0
Inventarier	19	9,5	7,3
Långfristiga fordringar	21	15,7	13,0
Summa anläggningstillgångar		44 125,6	39 750,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	17,5	18,0
Övriga fordringar		0,9	2,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	160,5	129,7
Kassa och bank	24	1 070,7	394,9
Summa omsättningstillgångar		1 249,6	544,6
SUMMA TILLGÅNGAR		45 375,2	40 294,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		27 315,0	23 717,2
Summa eget kapital		28 999,5	25 401,7
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	26	5 700,0	3 700,0
Uppskjutna skatteskulder	27	8 293,0	7 939,9
Övriga långfristiga skulder		50,1	56,9
Övriga avsättningar	28	19,6	16,3
Summa långfristiga skulder		14 062,7	11 713,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	1 650,0	2 500,0
Leverantörsskulder		161,9	130,6
Skatteskulder		9,7	24,8
Övriga skulder	29	107,2	132,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	384,2	392,7
Summa kortfristiga skulder		2 313,0	3 180,1
Summa skulder		16 375,7	14 893,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 375,2	40 294,9

KOMMENTARER

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 44 088,5 mnkr (39 730,0). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av realiserade värdeförändringar om 3 620,8 mnkr (2 848,2) och under året gjorda investeringar i pågående utvecklingsprojekt i fastighetsbeståndet, som uppgick till 737,7 mnkr (583,7). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 18. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,3 mdkr (3,3).

Likvida medel

Summan av kassa och bank uppgick till 1 070,7 mnkr (394,9). 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.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 000 mnkr (1 200). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årskiftet till 1 650 mnkr (1 300) och obliga-

tionslån till 4 700 mnkr (3 700). Total upplåning uppgick till 7 350 mnkr (6 200). Den genomsnittliga räntebindingstiden var 2,6 år (1,8), kapitalbindingstiden var 3,9 år (3,4) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 1,2 procent (1,9). Nettoskulden var 6 279,3 mnkr (5 805,1).

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 8 293,0 mnkr (7 939,9). Förändringen förklaras främst av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar vilket motverkas av omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 056,4	628,1	21 363,0	23 047,4
Årets resultat			3 035,0	3 035,0
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			3 035,0	3 035,0
Utdelning			-680,7	-680,7
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 056,4	628,1	23 717,2	25 401,7
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 056,4	628,1	23 717,2	25 401,7
Årets resultat			4 319,7	4 319,7
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			4 319,7	4 319,7
Utdelning			-721,9	-721,9
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 056,4	628,1	27 315,0	28 999,5

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Vid årsstämman den 22 mars 2018 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga emitterade aktier i syfte 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. Under 2018 har inga återköp skett.

Under 2018 lämnades en utdelning om 3,50 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 721 930 766 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 763,2 mnkr (se Definitioner, sidan 108, Utdelningsbelopp).



NORDSTAN

Nordstadstorget, Göteborg

KASSAFLÖDESANALYSER – KONCERNEN

Mnkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 819,9	3 894,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar		8,6	3,7
Jämförelsestörande poster		–	138,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-3 620,8	-2 848,2
Orealiserad värdeförändring räntederivat		-26,6	-61,6
Övriga förändringar		3,4	1,3
Betald inkomstskatt		-162,2	-150,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 022,3	978,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		-37,4	-11,5
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		18,0	32,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 002,9	999,1
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar		-11,9	–
Investering i förvaltningsfastigheter		-737,7	-583,7
Investering i inventarier		-5,6	-3,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-755,2	-587,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	26	7 100,0	4 000,0
Amortering av låneskuld	26	-5 950,0	-4 450,0
Utbetald utdelning		-721,9	-680,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		428,1	-1 130,7
Årets kassaflöde		675,8	-718,9
Likvida medel vid årets början		394,9	1 113,8
Likvida medel vid årets slut		1 070,7	394,9
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		3,5	2,0
Erlagd ränta		100,6	130,2

KOMMENTARER

**Kassaflöde från
den löpande verksamheten**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 44,2 mnkr till 1 022,3 mnkr (978,1). Förändringar i rörelsekapital minskade kassaflödet med -19,4 mnkr (21,0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 002,9 mnkr (999,1).

**Kassaflöde från
investeringsverksamheten**

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -755,2 mnkr (-587,3) och avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd, immateriella tillgångar och inventarier.

**Kassaflöde från
finansieringsverksamheten**

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 428,1 mnkr (-1 130,7). Upplåningen ökade netto med 1 150 mnkr jämfört med en minskning med 450 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till 675,8 mnkr (-718,9).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 1 070,7 mnkr (394,9) och bestod av kassa och bankmedel. Utöver likvida medel fanns utnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40). Hufvudstaden har per 31 december 2018 lånelöften

om 4 000 mnkr. Vid årsskiftet var 3 000 mnkr utnyttjat varav 1 650 mnkr var reserverade för att täcka utestående certifikatlån. Certifikatprogrammet uppgår till 3 000 mnkr varav 1 650 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgår till 1 350 mnkr. Bolagets MTN-program har en låneram på 6 000 mnkr varav 4 700 mnkr har emitterats. Outnyttjad ram uppgår till 1 300 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

HUFVUDSTADEN AB – MODERBOLAGET

Resultaträkningar			
Mnkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	5	1 210,8	1 145,9
Verksamhetens kostnader	6–11	-656,5	-644,8
Bruttoresultat		554,3	501,1
Central administration	7–11	-43,5	-41,3
Jämförelsestörande poster	12	–	0
Värdeförändringar derivat		26,6	61,6
Rörelseresultat		537,4	521,4
Resultat från finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		158,2	263,0
Finansiella intäkter	13	2,9	0,1
Finansiella kostnader	14	-123,3	-135,8
		37,8	127,3
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	15	136,4	144,3
Resultat före skatt		711,6	793,0
Skatt	16	-96,5	-177,7
ÅRETS RESULTAT		615,1	615,3

Rapport över totalresultat			
Mnkr	Not	2018	2017
Årets resultat		615,1	615,3
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		615,1	615,3

Balansräkningar			
Mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	0,5	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	7 980,7	8 017,9
Inventarier	19	5,3	5,1
Summa materiella anläggningstillgångar		7 986,0	8 023,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	2 886,9	2 886,9
Långfristiga fordringar	21	15,7	12,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 902,6	2 899,8
Summa anläggningstillgångar		10 889,1	10 922,8
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	4,5	4,1
Övriga fordringar		1,8	1,9
Fordringar på koncernföretag		509,2	411,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	135,5	108,5
Summa kortfristiga fordringar		651,0	526,0
Kassa och bank	24	1 060,0	364,6
Summa omsättningstillgångar		1 711,0	890,6
SUMMA TILLGÅNGAR		12 600,1	11 813,4

Balansräkningar forts.			
Mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		1 978,7	1 978,7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		977,4	1 084,0
Årets resultat		615,1	615,3
Summa fritt eget kapital		1 592,5	1 699,3
Summa eget kapital		3 571,2	3 678,0
Obeskattade reserver	30	340,5	516,2
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	28	19,5	16,1
Avsättningar för skatter	27	868,3	918,9
Summa avsättningar		887,8	935,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	26	5 700,0	3 700,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		44,4	51,3
Summa långfristiga skulder		5 745,1	3 752,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	1 650,0	2 500,0
Leverantörsskulder		73,0	83,8
Skulder till koncernföretag		1,3	4,9
Skatteskulder		6,5	26,2
Övriga skulder	29	40,0	60,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	284,7	257,2
Summa kortfristiga skulder		2 055,5	2 932,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 600,1	11 813,4

Redogörelse för förändringar i eget kapital

Mnkr	Aktie- kapital	Upp- skriv- nings- fond	Reserv- fond	Balan- serade vinst- medel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 764,7	3 743,4
Årets resultat				615,3	615,3
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				615,3	615,3
Utdelning i moderbolaget				-680,7	-680,7
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 699,3	3 678,0
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 699,3	3 678,0
Årets resultat				615,1	615,1
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				615,1	615,1
Utdelning i moderbolaget				-721,9	-721,9
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 592,5	3 571,2

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1210,8 mnkr (1145,9). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandling och nyuthyrning samt indexuppräknung. Hyresintäkter utgör 1172,1 mnkr och serviceintäkter utgör 38,7 mnkr. Kostnaderna var 656,5 mnkr (644,8). Bruttoresultatet blev 554,3 mnkr (501,1).

Resultatet från finansiella poster uppgick till 37,8 mnkr (127,3). I finansiella poster ingår koncernbidrag från dotterbolag med 158,2 mnkr (263,0). I juni fattade Riksdagen beslut om en sänkning av den svenska bolagsskatten. Det medförde en omvärdering vilket gav en positiv redovisningsmässig effekt på 58,9 mnkr.

Likvida medel vid periodens utgång var 1060,0 mnkr (364,6). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, immateriella tillgångar och inventarier uppgick till 143,1 mnkr (170,6).

Kassaflödesanalyser

Mnkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		575,2	648,7
Av- och nedskrivningar av tillgångar		181,4	156,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat		-26,6	-61,6
Koncernbidrag		-158,2	-258,4
Övriga förändringar		3,4	1,3
Betald inkomstskatt		-166,7	-150,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		408,5	336,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		28,2	283,8
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-26,3	-37,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		410,4	582,5
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar		-0,5	-
Investering i förvaltningsfastigheter		-139,8	-167,1
Investering i inventarier		-2,8	-3,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-143,1	-170,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	26	7 100,0	4 000,0
Amortering av låneskuld	26	-5 950,0	-4 450,0
Utbetald utdelning		-721,9	-680,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		428,1	-1 130,7
Årets kassaflöde		695,4	-718,8
Likvida medel vid årets början		364,6	1 083,4
Likvida medel vid årets slut	24	1 060,0	364,6
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		3,2	1,7
Erlagd ränta		100,6	130,1

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, är ett aktieföretag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundbergföretagen 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 2018 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 14 februari 2019. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 21 mars 2019.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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. Finansiella tillgångar och skulder, som värderas till verkligt värde, består av derivatinstrument och tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument är den redovisningsprincip som har störst påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

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

Bedömningar och uppskattningar

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

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drift- och underhållskostnader. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanvägning av ortsprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploitören samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avstäms med oberoende externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om cirka +/- 5 procent anges kring det bedömda marknadsvärdet.

Om Hufvudstadens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet ges en förklaring till orsaken till avvikelser. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 18.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas sedan 1 januari 2018. Standarden innebär att en ny modell för reservering av kreditförluster har införts. Nedskrivnings-

behovet baseras på förväntade kreditförluster, vilket främst berör Hufvudstaden avseende redovisning av kundförluster. Koncernens kundförluster har varit, och är även efter övergången till den nya standarden, ej materiella. Övergången har inte gett någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder tillämpas sedan 1 januari 2018. Hufvudstadens intäkter består till övervägande del av utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för fastighetsskatt och investeringar vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Övriga intäkter består av all övrig tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Tillämpningen av IFRS 15 har medfört att Hufvudstadens intäkter delas upp i två delar – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Detta medför ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat vid tillämpningen av standarden. IFRS 15 innebär ett utökad upplysningskrav avseende intäkter vilket framgår av not 3 och 4.

I övrigt har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2018 inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

Nya standarder som träder i kraft 2019 och framåt

Hufvudstaden kommer att tillämpa IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019 med den modifierade retroaktiva metoden. Standarden innebär att redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att äsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per 1 januari 2019. Hufvudstaden bedömer att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat, finansiella ställning eller kassaflöde. Hufvudstaden har i egenskap av lease-tagare genomfört en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierats som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträttsavtal har enbart mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis externa lokaler, kontorsutrustning och liknande. Leasingkulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtalen uppgår till 676 mnkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaderna för tomträttsavgälder i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisas som rörelsekostnader som belastar bruttoresultatet. Förvaltningsresultatet kommer dock vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 21,8 mnkr. Vidare har Hufvudstaden genomfört en översyn av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare och övergången till IFRS 16, varvid Hufvudstaden konstaterat att standarden inte medför några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

Förändringar i svenska regelverk för finansiell rapportering

Förändringar under 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på Hufvudstadens finansiella rapportering utöver något utökade upplysningskrav.

Klassificering mm

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

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet. Oeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då ett bestämmande inflytande erhålls och vid avyttringar till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyres- och serviceintäkter

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

Fortsättning Not 1.

och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Interna hyror och kostnader

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Samtliga hyres-, tomt-, rätts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Kostnaderna för dessa kostnadsförs löpande.

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 2018 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

Från 2018 klassificerar koncernen de finansiella tillgångarna som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. De finansiella skulderna klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet.

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

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

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

I denna kategori ingår räntederivat.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

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

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

Derivatinstrument

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

Nedskrivning av finansiella instrument

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

Immatriella anläggningstillgångartillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar fastighetsförvaltning

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

Avskrivningar parkeringsverksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader parkeringsverksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Fortsättning Not 1.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att säkerställa 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. Hufvudstaden 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 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 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 Parkeringsverksamhet. Denna uppdelning överensstämmer med hur verksamheten följs upp internt.

Övergången till IFRS 15 Intäktsredovisning har inneburit ett ökat informationskrav i segmentsredovisningen. Redovisningen av intäkter har nu delats upp på hyresintäkter och serviceintäkter.

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.

Dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

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

För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassaflöden 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 18.

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.

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive yt-kategoriens procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågakvarande kategoris procentsats tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 18.

Not 2. Finansiella risker

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. Upplåning sker både med kort och lång räntebindning. Vid kort räntebindning används räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Beslut har fattats om att säkringsredovisning kan tillämpas för framtida räntederivat.

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

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottlikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk. Information om upplåning, lånelöften 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 en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Därutöver har bolaget ett certifikatprogram och ett MTN-program. Styrelsen fastställer löpande nivå för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 7 350 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 år (1,8), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,9 år (3,4) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,2 procent (1,9). Nettoskulden var 6 279,3 mnkr jämfört med 5 805,1 mnkr vid utgången av 2017. Koncernen hade per 2018-12-31 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr, varav 3,0 mdkr var outnyttjat. Av dessa var 1,65 mdkr reserverade för att täcka utestående certifikat. Därutöver fanns certifikatprogram om 3 mdkr, varav 1,35 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 6 mdkr, varav 1,3 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2018-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Varav swap, mnkr	Nominellt belopp, mnkr ¹⁾	Andel, %
2019, kv 1	32,3	2,0	–	–
2019, kv 2	18,1	1,3	–	–
2019, kv 3	15,9	0,5	–	–
2019, kv 4	14,9	–	–	–
2020	76,6	–	500	7
2021	65,8	–	1 650	23
2022	48,1	–	1 700	23
2023	18,7	–	2 000	27
2024	3,5	–	1 500	20
Totalt	293,9	3,8	7 350	100

1) Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt derivatinstrument med negativt värde om 3,7 mnkr.

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, upplåning och lånelöften.

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. Vid kort räntebindning används ränteswappar för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Per 2018-12-31 är koncernens räntebindningstid 2,6 år. Av räntebärande skulder löper cirka en tredjedel med 3–6 månaders räntebindningstid och resterande del med fast ränta. En förändring av marknadsräntan (STIBOR 3 månader) med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid inklusive gällande derivatavtal skulle öka Hufvudstadens räntekostnad 2019 med 17 mnkr (5), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle Hufvudstadens räntekostnad minska med 11 mnkr (1). Skillnaden mellan räntekostnaden beror på att vissa avtal löper med räntegolv.

Räntebindningstid, 2018-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Krediter, mnkr	Räntederivat, mnkr	Netto, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾
2019	2 650	0	2 650	0,7
2020	–	–	–	–
2021	1 000	–	1 000	1,5
2022	1 200	–	1 200	1,5
2023	2 000	–	2 000	1,3
2024	500	–	500	1,5
Totalt	7 350	0	7 350	1,2

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

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom försiktighet och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar samt likvida medel vilka per årsskiftet hade ett samlat bokfört värde om 1 088,2 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

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

Koncentration av kreditrisk, 2018-12-31¹⁾²⁾

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	70	2 387	0,1
100 – 499	66	18 263	1,1
500 – 999	102	77 076	4,4
1 000 – 2 499	167	268 671	15,4
2 500 – 4 999	100	357 809	20,5
5 000 – 9 999	46	317 339	18,2
10 000 –	31	704 039	40,3
Totalt	582	1 745 584	100,0

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

2) Årshyra per 2018-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 23 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. Exponering avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Verkligt värde

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

Fortsättning Not 2.

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument						
Mnkr	Redovisat till verkligt värde via resultatet		Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
KONCERNEN						
Långfristiga fordringar			15,7	12,9	15,7	12,9
Kortfristiga fordringar			19,8	47,6	19,8	47,6
Likvida medel			1 070,7	394,9	1 070,7	394,9
Långfristiga skulder		13,8	5 719,6	3 759,4	5 719,6	3 773,2
Kortfristiga skulder	3,7	16,5	1 850,3	2 849,6	1 854,0	2 866,1
MODERBOLAGET						
Långfristiga fordringar			15,7	12,9	15,7	12,9
Kortfristiga fordringar			7,7	28,9	7,7	28,9
Likvida medel			1 060,0	364,6	1 060,0	364,6
Långfristiga skulder		13,8	5 719,6	3 753,6	5 719,6	3 767,4
Kortfristiga skulder	3,7	16,5	1 761,4	2 698,9	1 765,1	2 715,4

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. För obligationslån med fast ränta uppgår undervärdet till -31,3 mnkr. Verkligt värde för samtliga instrument som har värderats till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 7, det vill säga; värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Not 3. Segmentinformation

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2018 och jämförelseåret 2017.

Mnkr	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
KONCERNEN								
Fastighetsförvaltning								
Intäkter och kostnader ¹⁾								
Hysesintäkter	981,8	932,3	427,3	450,0	310,3	294,4	1 719,4	1 676,7
(varav omsättningshyrestillägg)	(2,4)	(1,2)	(9,3)	(12,9)	(0,4)	(1,6)	(12,1)	(15,7)
Serviceintäkter	21,7	19,6	38,3	37,5	17,7	16,8	77,7	73,9
Underhåll	-15,9	-21,3	-5,4	-3,7	-3,2	-4,8	-24,5	-29,8
Drift och administration	-107,5	-106,1	-116,5	-106,5	-59,1	-56,8	-283,1	-269,4
Tomträttsavgälder	-13,0	-13,0	-8,8	-9,6	-	-	-21,8	-22,6
Fastighetsskatt	-95,3	-96,7	-40,2	-40,2	-30,4	-30,4	-165,9	-167,3
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	771,8	714,8	294,7	327,5	235,3	219,2	1 301,8	1 261,5
Parkeringsverksamhet, netto			34,7	39,2			34,7	39,2
Central administration							-43,5	-41,3
Jämförelsestörande poster							-	-138,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter							3 620,8	2 848,2
Orealiserade värdeförändringar räntederivat							26,6	61,6
Rörelseresultat							4 940,4	4 030,6
Finansiella intäkter och kostnader							-120,5	-135,7
Resultat före skatt							4 819,9	3 894,9
Tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	27 391,1	23 970,4	10 114,6	9 589,5	6 582,8	6 170,1	44 088,5	39 730,0
Hysesfordringar	1,1	0,5	1,5	0,4	0,2	0,6	2,8	1,5
Investeringar								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	198,3	224,4	428,8	224,9	116,2	138,0	743,3	587,3

1) För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sidan 98.

Fortsättning Not 3, sidan 73.

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet		
Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.		
Mnkr	2018	2017
KONCERNEN		
Hysesintäkter	85,8	89,9
Hyeskostnader	-42,1	-41,4
Drift och administration	-8,4	-8,8
Avskrivningar	-0,6	-0,5
Bruttoresultat	34,7	39,2
Totala tillgångar uppgick till 14,5 mnkr (18,2).		

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag										
Mnkr	Jan – mar		Apr – jun		Jul – sep		Okt – dec		Jan – dec	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Koncernen										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Hysesintäkter	425,6	410,6	422,3	410,3	426,1	416,4	445,4	439,4	1 719,4	1 676,7
Serviceintäkter	19,5	18,7	20,2	19,5	19,4	19,1	18,6	16,6	77,7	73,9
Fastighetsförvaltningens intäkter	445,1	429,3	442,5	429,8	445,5	435,5	464,0	456,0	1 797,1	1 750,6
Underhåll	-3,6	-4,6	-6,3	-7,4	-9,2	-7,0	-5,4	-10,8	-24,5	-29,8
Drift och administration	-69,0	-66,8	-67,0	-62,0	-65,4	-60,3	-81,7	-80,3	-283,1	-269,4
Övriga kostnader	-47,2	-47,2	-46,9	-47,8	-46,6	-47,6	-47,0	-47,3	-187,7	-189,9
Fastighetsförvaltningens kostnader	-119,8	-118,6	-120,2	-117,2	-121,2	-114,9	-134,1	-138,4	-495,3	-489,1
Parkeringsverksamhet, netto	8,9	10,2	8,7	9,7	6,6	7,9	10,5	11,4	34,7	39,2
Bruttoresultat	334,2	320,9	331,0	322,3	330,9	328,5	340,4	329,0	1 336,5	1 300,7
Central administration	-9,9	-9,5	-9,9	-9,5	-9,9	-9,4	-13,8	-12,9	-43,5	-41,3
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-138,6	-	-138,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	593,0	321,7	1 444,7	1 195,9	429,0	360,3	1 154,1	970,3	3 620,8	2 848,2
Värdeförändringar räntederivat	8,8	17,9	8,7	14,7	5,0	15,8	4,1	13,2	26,6	61,6
Finansiella intäkter och kostnader	-28,4	-34,4	-31,8	-34,8	-34,0	-35,0	-26,3	-31,5	-120,5	-135,7
Skatt	-206,1	-144,5	140,8	-335,8	-158,7	-153,4	-276,2	-226,2	-500,2	-859,9
Periodens resultat efter skatt	691,6	472,1	1 883,5	1 152,8	562,3	506,8	1 182,3	903,3	4 319,7	3 035,0

Not 5. Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter, som består av kontor, butiker, lager samt övriga lokaler. Återstående löptid är mellan 1 och 18 år.

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)}

	2019	2020	2021	2022	2023	2024–	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	78	54	68	53	42	29	324
Butiker	120	92	67	30	29	18	356
Övrigt	437	247	161	70	44	58	1 017
Totalt koncernen	635	393	296	153	115	105	1 697
Andel, %	37,4	23,2	17,4	9,0	6,8	6,2	100,0
Totalt moderbolaget	447	304	229	131	95	84	1 290
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	83,7	139,7	171,0	155,3	145,1	264,9	959,7
Butiker	198,1	181,4	112,4	69,1	108,7	94,8	764,5
Övrigt	34,7	17,3	25,2	11,2	8,1	31,0	127,5
Totalt koncernen	316,5	338,4	308,6	235,6	261,9	390,7	1 851,7
Andel, %	17,1	18,3	16,7	12,7	14,1	21,1	100,0
Totalt moderbolaget	163,9	216,2	276,5	202,3	197,9	247,4	1 304,2

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Not 6. Avskrivningar inventarier och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Avskrivningar per tillgångsslag</i>				
Förvaltningsfastigheter	- ¹⁾	- ¹⁾	176,9	154,8
Inventarier	3,4	2,9	2,6	2,3
Totalt	3,4	2,9	179,5	157,1
<i>Avskrivningar per funktion</i>				
Fastighetsförvaltningen	2,8	2,4	179,5	157,1
Parkeringsverksamhet	0,6	0,5	-	-
Totalt	3,4	2,9	179,5	157,1

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

Not 7. Medelantal anställda

Medelantal anställda	2018		2017	
	2018	Varav män, %	2017	Varav män, %
Moderbolaget	124	59	115	61
(varav ledande befattningshavare)	(8)	(75)	(7)	(71)
<i>Helägda dotterbolag</i>				
Parkaden AB	3	67	3	67
Totalt koncernen	127	59	118	61
(varav ledande befattningshavare)	(8)	(75)	(7)	(71)

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

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2018	Varav bonus	2017	Varav bonus	2018	Varav bonus	2017	Varav bonus
<i>Löner och andra ersättningar</i>								
Arvode till styrelsens ordförande	465		450		465		450	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 658		1 600		1 628		1 575	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	5 072	325	5 169	418	5 072	325	5 169	418
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	11 394	918	10 993	930	11 394	918	10 993	930
Ersättning och förmåner till övriga anställda	70 345	2 926	63 290	3 785	69 068	2 917	62 010	3 742
Totalt	88 934	4 169	81 502	5 133	87 627¹⁾	4 160	80 197¹⁾	5 090
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>								
Styrelsens ordförande	76		57		76		57	
Övriga styrelseledamöter	481		465		476		461	
Verkställande direktör	2 276		2 292		2 276		2 292	
Övriga ledande befattningshavare	4 375		4 283		4 375		4 283	
Övriga anställda	24 441		23 077		24 021		22 656	
Totalt	31 649		30 174		31 224		29 749	
<i>Pensionskostnader</i>								
Verkställande direktör	2 825		2 762		2 825		2 762	
Övriga ledande befattningshavare	3 690		3 486		3 690		3 486	
Övriga anställda	10 988		13 079		10 890		12 986	
Totalt	17 503		19 327		17 405		19 234	

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

Fortsättning Not 8, sidan 75.

Fortsättning Not 8.

Kostnadsförda styrelsearvodet avseende 2018 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 465 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Persson, Sten Peterson och Anna-Greta Sjöberg till 232 500 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. För 2018 beslöt stämman att följande riktlinjer ska tillämpas:

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

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

Bonus för verkställande direktören kan maximalt utgå med tre månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre månadslöner och 250 000 kronor person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare och med nuvarande löneläge komma att uppgå till 3,8 mnkr.

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

Vid uppsägning av verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare från bolagets sida ska fast lön under uppsägningstiden och avgångs-

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

Dessa riktlinjer ska omfatta de personer som under den tid riktlinjerna gäller ingår i koncernledningen. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut, samt för de fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Gällande riktlinjer har följts under 2018.

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 2018-09-30 till 159 procent (154). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

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

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall. Bonusutfallet 2018 har påverkats av en negativ effekt avseende 2017 på 139 226 kronor.

Not 9. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1,2	1,1	1,2	1,1
Andra uppdrag	0,1	0,1	0,1	0,1
Totalt	1,3	1,2	1,3	1,2

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Leasingbetalningar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
< 1 år	64,7	27,4	50,6	13,3
1 år – 5 år	129,2	93,4	92,9	51,2
5 år >	37,2	56,9	11,0	23,5

Ingångna avtal avser tomträttsavgälder, arrendeavgifter, hyresavtal med extern hyresvärd samt hyresavtal för evakueringslokal som redovisas inom projekt.

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Underhåll	23,8	29,5	177,9	196,0
Drift och administration	229,3	223,8	71,0	70,2
Tomträttsavgälder	21,8	22,6	13,0	13,0
Fastighetsskatt	165,9	167,3	114,7	116,1
Av- och nedskrivningar	3,4	2,9	179,5	157,1
Personalkostnader	145,7	135,0	143,9	133,7
Totalt	589,9	581,1	700,0	686,1

Not 12. Jämförelsestörande poster

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Värdeförändring/Utrangering till följd av brand	–	-219,2	–	-80,6
Bedömd försäkringsersättning	–	80,6	–	80,6
Totalt	–	-138,6	–	0

Realiserade värdeförändringar avser byggnad som till stora delar förstörts av brand i fastigheten Vildmannen 7. Fastigheten var och är fullvärdesförsäkrad. Reglering av försäkringsersättning är inte avslutad varför vi av försiktighetsskäl endast redovisar en del av möjlig försäkringsersättning.

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	2,9	–	2,9	–
Ränteintäkter, övriga	0,0	0,1	0,0	0,1
Totalt	2,9	0,1	2,9	0,1

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

Not 14. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader till kreditinstitut	85,8	64,4	85,8	64,4
Räntekostnader, swap	26,8	64,4	26,8	64,4
Räntekostnader, övriga	10,8	7,0	10,7	7,0
Totalt	123,4	135,8	123,3	135,8

Av de finansiella kostnaderna avser 96,6 mnkr (71,4) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	25,7	-1,2
Förändring av periodiseringsfond	150,0	150,0
Lämnade koncernbidrag	-39,3	-4,5
Totalt	136,4	144,3

Not 16. Skatt

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-149,0	-160,1	-148,9	-160,1
Skatt hänförlig till tidigare år	1,9	-0,1	1,9	-
<i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-3,2	-99,9	-3,2	-4,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-917,0	-620,9	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-5,9	-13,6	-5,9	-13,6
Effekt avsättning obeskattade reserver	39,6	34,4	-	-
Effekt avsättning pensioner	0,7	0,3	0,7	0,3
Omvärdering uppskjuten skatt	532,7	-	58,9	-
Total skatt	-500,2	-859,9	-96,5	-177,7
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	<i>4 819,9</i>	<i>3 894,9</i>	<i>711,6</i>	<i>793,0</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-1 060,4	-856,9	-156,6	-174,5
Skatt hänförlig till tidigare år	1,9	-0,1	1,9	-
Omvärdering uppskjuten skatt ¹⁾	559,7	-	59,0	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1	0,1	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-1,5	-0,3	-1,0	-0,3
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	-	0,2	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-0,3	-0,5	-0,3	-0,5
Övrigt	0,3	-2,4	0,4	-2,5
Total skatt	-500,2	-859,9	-96,5	-177,7

1) Omräkningseffekten i samband med beslut om sänkt bolagsskatt uppgick för koncernen till 532,7 mnkr och för moderbolaget till 58,9 mnkr.

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

I juni 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 17. Immateriella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Årets investeringar	11,9	-	0,5	-
Utgående anskaffningsvärden	11,9	-	0,5	-
Utgående planenligt restvärde	11,9	-	0,5	-

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

Not 18. Förvaltningsfastigheter**KONCERNEN**

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Mnkr	2018	2017
Förvaltningsfastigheter, koncernen	44 088,5	39 730,0

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Mnkr	Förvaltningsfastigheter	
	Ägda hela året	
2018		
Ingående verkligt värde		39 730,0
Investering i fastigheterna		737,7
Orealiserad värdeförändring		3 620,8
Utgående verkligt värde		44 088,5

Mnkr	Förvaltningsfastigheter	
	Ägda hela året	
2017		
Ingående verkligt värde		36 517,3
Investering i fastigheter		583,7
Orealiserad värdeförändring		2 848,2
Värdeförändring/Utrangering brand		-219,2
Utgående verkligt värde		39 730,0

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 kommersiella fastigheter med främst 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. 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.

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

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 oberoende värderings- och rådgivningsföretag. Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2013-12-31 varierat från 3,8 procent till 4,7 procent och uppgick per 2018-12-31 till 3,8 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre.

Fortsättning Not 18.

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

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyringssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad har under perioden 2009-2018 varierat mellan 3 och 6 procent och uppgick per 2018-12-31 till 2,6 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 2018-12-31 låg på motsvarande nivå.

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

Vid värderingen 2018-12-31 har följande uppgifter använts:

Kontor och butik	Intervall (vägt snitt)			
	2018		2017	
Driftnetto (kr/kvm)	1 430–6 820	(4 480)	1 400–6 320	(4 090)
Vakans (%)	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav Stockholm (%)	3,3–3,8	(3,6)	3,4–3,9	(3,6)
Direktavkastningskrav Göteborg (%)	4,1–4,8	(4,4)	4,1–4,8	(4,4)
Direktavkastningskrav totalt (%)	3,8		3,8	

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 36 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 38 procent. 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, Hästhuvudet 13, Hästskon 10, Järnplåten 28, Kvasten 2, Käkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 8 och Rännilen 18 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 uppgick till 16,4 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgick till 15,9 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadsituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 44,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,2 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	1 030 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	515 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	570 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 900 mnkr

1) Värdetidpunkt 2018-12-31.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2018	2017
Taxeringsvärden byggnader	9 156,2	9 252,2
Taxeringsvärden mark	7 541,1	7 541,1
	16 697,3	16 793,3

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt principerna för materiella anläggnings-tillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden.

Mnkr	2018	2017
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	7 980,7	8 017,9

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	4 123,4	4 044,3
Årets investeringar	139,8	167,1
Årets utrangeringar	–	-88,0
Utgående anskaffningsvärden	4 263,2	4 123,4
Ingående avskrivningar	-1 380,2	-1 256,5
Årets avskrivningar	-163,3	-141,0
Årets utrangeringar	–	17,3
Utgående avskrivningar	-1 543,5	-1 380,2
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 025,9	1 049,7
Årets avskrivningar	-13,7	-13,8
Årets utrangeringar	–	-10,0
Utgående uppskrivningar	1 012,2	1 025,9
Utgående planenligt restvärde	3 731,9	3 769,1

Mark

Mnkr	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
Utgående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	4 248,8	4 248,8

Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skrivs av enligt nedan:
 – Byggnader: Kontor 1 procent
 – Byggnader: Varuhus, parkeringshus, restauranger 2 procent
 – Byggnadsinventarier: 5–20 procent
 – Markanläggningar: 3,75–5 procent

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2018	2017
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	30 603,8	27 187,4

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

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2018	2017
Taxeringsvärden byggnader	6 099,8	6 195,8
Taxeringsvärden mark	5 472,7	5 472,7
	11 572,5	11 668,5

Not 19. Inventarier				
Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	36,8	34,9	18,7	16,9
Årets investeringar	5,8	3,8	3,0	3,7
Försäljning och utrangeringar	-4,6	-1,9	-4,6	-1,9
Utgående anskaffningsvärde	38,0	36,8	17,1	18,7
Ingående avskrivningar	-29,5	-28,2	-13,6	-13,0
Årets avskrivningar	-3,4	-2,9	-2,6	-2,3
Försäljning och utrangeringar	4,4	1,6	4,4	1,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28,5	-29,5	-11,8	-13,6
Utgående planenligt restvärde	9,5	7,3	5,3	5,1

Not 20. Andelar i koncernföretag						
	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2018, mnkr
MODERBOLAGET						
<i>Aktier i dotterbolag</i>						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,6
Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB	556724-2531	Stockholm	100	1 000	100	62,1
						2 886,6
<i>Aktier i vilande bolag</i>						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	–
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						2 886,9
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
<i>Ägda av AB Citypalatset</i>						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
<i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>						
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>						
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
Övriga koncernföretag totalt						243,4
I koncernen finns inga utländska dotterbolag. Koncernintern omsättning avser hyror och uppgick under året till 62,1 mnkr (57,8).						
<i>Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag</i>						
Mnkr	Moderbolaget					
	2018	2017				
Ingående redovisat värde	2 886,9	2 886,9				
Utgående redovisat värde	2 886,9	2 886,9				

Not 21. Långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående bokfört värde	13,0	11,9	12,9	11,8
Årets förändring	2,7	1,1	2,7	1,1
Utgående bokfört värde	15,7	13,0	15,7	12,9

Not 22. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kundfordringar	14,7	16,5	3,4	2,9
Hysesfordringar	2,8	1,5	1,1	1,2
Totalt	17,5	18,0	4,5	4,1

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 5,2 mnkr (0,7). Nedskrivning görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar uppgick till 5,0 mnkr (4,5).

Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna hyresintäkter	28,7	25,9	23,1	21,2
Upplupna intäkter	107,3	81,3	104,1	81,3
Förutbetalda kostnader	23,1	20,8	6,7	4,3
Förutbetalda räntekostnader	1,4	1,7	1,4	1,7
Totalt	160,5	129,7	135,3	108,5

Not 24. Kassa och bank

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Likvida medel	1 070,7	394,9	1 060,0	364,6
Totalt	1 070,7	394,9	1 060,0	364,6

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

Not 25. Eget kapital

KONCERNEN			
Aktiekapital			
Mnkr	2018		2017
<i>Fördelning på aktieserier</i>			
A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0		1 015,0
C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr	41,4		41,4
Totalt	1 056,4		1 056,4

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är registrerade på Nasdaq Stockholm. 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.

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

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

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

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 2018 lämnades en utdelning om 3,50 kronor per aktie eller totalt 721 930 766 kronor. För 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 3,70 kronor per aktie eller totalt 763 183 952 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.

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.

	2018	2017
Årets resultat, mnkr	4 319,7	3 035,0
Antal utestående aktier	206 265 933	206 265 933
Resultat per aktie, kr	20,94	14,71

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 anläggnings-tillgång 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	
	2018	2017	2018	2017
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	1 000	1 000	1 000	1 000
Obligationslån	4 700	2 700	4 700	2 700
Totalt	5 700	3 700	5 700	3 700
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Banklån	–	200	–	200
Obligationslån	–	1 000	–	1 000
Certifikatslån	1 650	1 300	1 650	1 300
Totalt	1 650	2 500	1 650	2 500
Beviljad checkräkningskredit	40	40	40	40
Lånelöften	4 000	4 000	4 000	4 000

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

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten
Koncernen och moderbolaget**

Mnkr	UB 2017	Kassaflöde	UB 2018
Banklån	1 200	-200	1 000
Obligationslån	3 700	1 000	4 700
Certifikatslån	1 300	350	1 650
Totalt	6 200	1 150	7 350

Kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta 2018-12-31

Förfalloar	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr		
		Banklån ²⁾	Obligationer ³⁾	Certifikat ⁴⁾
2019	–	–	–	–
2020	0,7	500	–	–
2021	1,0	–	1 000	650
2022	1,3	500	1 200	–
2023	1,3	–	2 000	–
2024	0,6	–	500	1 000
Totalt		1 000	4 700	1 650

1) Samtliga lån är denominerade i SEK.

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

3) Fast ränta med årsvis kupong.

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

Ränteswappar 2018-12-31

Förfalloar	Genomsnittlig effektiv ränta			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2019	1,9	-0,2	450	-3,7
Totalt			450	-3,7

1) Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis. Swapkontrakten är denominerade i SEK.

Beskrivning av finanspolicy, finansiella risker och räntexponering finns i not 2.

Not 27. Uppskjutna skatteskulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	8 212,7	7 823,3	873,1	929,1
Räntederivat	-0,8	-6,7	-0,8	-6,7
Obeskattade reserver	85,1	126,8	–	–
Pensionsavsättning	-4,0	-3,5	-4,0	-3,5
Totalt	8 293,0	7 939,9	868,3	918,9

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
KONCERNEN			
2018			
Förvaltningsfastigheter	7 823,3	389,4	8 212,7
Räntederivat	-6,7	5,9	-0,8
Obeskattade reserver	126,8	-41,7	85,1
Pensionsavsättning	-3,5	-0,5	-4,0
	7 939,9	353,1	8 293,0
2017			
Förvaltningsfastigheter	7 102,4	720,9	7 823,3
Räntederivat	-20,2	13,5	-6,7
Obeskattade reserver	161,2	-34,4	126,8
Pensionsavsättning	-3,2	-0,3	-3,5
	7 240,2	699,7	7 939,9

Fortsättning Not 27, sidan 81.

Fortsättning Not 27.

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
MODERBOLAGET			
2018			
Förvaltningsfastigheter	929,1	-55,9	873,1
Räntederivat	-6,7	5,9	-0,8
Pensionsavsättning	-3,5	-0,5	-4,0
	918,9	-50,5	868,3
2017			
Förvaltningsfastigheter	924,8	4,3	929,1
Räntederivat	-20,2	13,5	-6,7
Pensionsavsättning	-3,2	-0,3	-3,5
	901,4	17,5	918,9

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	
	2018	2017	2018	2017
Mervärdesskatt	17,4	25,2	28,5	35,6
Kortfristiga derivat	3,7	16,6	3,7	16,6
Övrigt	86,1	90,2	7,8	7,9
Totalt	107,2	132,0	40,0	60,1

Not 30. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2018	2017
<i>Akkumulerade avskrivningar utöver plan</i>		
Ingående balans	100,2	99,0
Årets avskrivningar	-25,7	1,2
Utgående balans	74,5	100,2
Periodiseringsfonder	266,0	416,0
Totalt	266,0	416,0
Summa obeskattade reserver	340,5	516,2

Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna räntekostnader	38,4	47,6	38,4	47,6
Förutbetalda hyresintäkter	297,0	289,2	204,2	185,7
Övriga upplupna kostnader	48,8	55,9	42,1	23,9
Totalt	384,2	392,7	284,7	257,2

Not 32. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	507,5	605,4	507,5	605,4
<i>(varav inteckningar i dotterbolags fastigheter)</i>			(156,0)	(156,0)
Andra långfristiga fordringar	15,7	12,9	15,7	12,9
Totalt	523,2	618,3	523,2	618,3

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. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundberg-företagen AB och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen AB. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2018 uppgick till 465 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 20.

Not 34. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



BIBLIOTEKSTAN
Smålandsgatan, Stockholm



TAK

BIST

BIBLIOTEKSTAN
Biblioteksgatan, Stockholm

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

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

Balanserad vinst	977 374 184 kr
Årets resultat	615 052 994 kr
	<hr/>
Till aktieägarna utdelas	1 592 427 178 kr
3,70 kronor per aktie	763 183 952 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	829 243 226 kr
	<hr/>
	1 592 427 178 kr

1) Se Definitioner, sidan 108, 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 14 februari 2019



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 15 februari 2019

KPMG AB



Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ.) för år 2018 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 8–10 och 28–36. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8–10, 28–36, 54–84 och 88–91 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31

december 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 8–10 och 28–36.

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 revisionspraxis i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i för-

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se förvaltningsberättelsen sidorna 54–56, not 12, not 18 och redovisningsprinciper på sidorna 68–70 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 44 089 MSEK per den 31 december 2018, vilket motsvarar 97 procent av koncernens totala tillgångar, och baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat marknadens avkastningskrav, framtida uthyrningsgrad och hyresnivåer. För att 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 investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

Det finns en risk att de bedömningar som ligger till grund för det redovisade

värdet på förvaltningsfastigheterna kan behöva ändras, vilket direkt skulle påverka det redovisade resultatet för perioden.

Hur området har beaktats i revisionen

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

Antaganden för direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser har bland annat utvärderats mot externa data i form av genomförda transaktioner i liknande bestånd, nivåer på 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 företagsledningens bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

hållande 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–7, 11–27, 37–53 samt 92–112. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ.) för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 8–10 och 28–36 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 revisionsssed 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 22 mars 2018. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 1999.

Stockholm den 15 februari 2019

KPMG AB



Joakim Thilstedt

Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Regelverk och bolagsordning

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

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

Aktien och ägarna

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

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

till följd av ett offentligt uppköps-erbjudande och inga överträdelse 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 2018. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt eget innehav per den 31 december 2018 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Hela posten förvärvades 2003 till en snittkurs av 27,30 kronor per aktie. Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 14 februari 2019).

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på bolagsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till bolagsstämman. 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 kallelsetiden för stämman.

Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman beslutas i frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkningar, utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare och andra viktiga frågor. Kallelse till bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämma 2018 hölls den 22 mars 2018. Totalt 419 aktieägare som företrädde 121 286 638 A-aktier och 8 262 315 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 947 518 138 röster, motsvarande 92 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman närvarade styrelsen, medlemmar i koncernledningen och revisorn. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 3,50 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 2019 hålls den 21 mars 2019 i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den

första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbildningen finns ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs dock av Hufvudstadens huvudägare, LE Lundbergföretagen AB. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelser från Koden. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande, och styrelsearvoden. Förslag på revisor samt revisionsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på hemsidan. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmodvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Årsstämman 2018 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2019 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

Styrelsens sammansättning

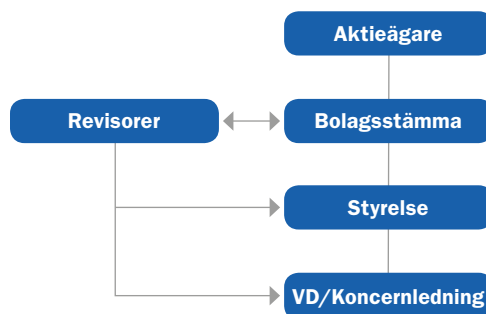
Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Hufvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Från företagsledningen

ingår endast VD i styrelsen och han är den enda som är att betrakta som beroende av bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren LE Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 92–93. En utomstående advokat anlitas som styrelsens sekreterare.

Styrelsens ansvar

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska

Hufvudstadens styrningsstruktur



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

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

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

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Utvärderingen görs genom att varje styrelseledamot fyller i en enkät. Svaren samlas samman och 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 2018 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, fastighetsvärdering samt förvärv och investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är större pågående projekt, bland annat bolagets digitala transformation, utvecklingsprojekt i NK-varuhuset samt försäkringsärenden kopplade till branden i Vildmannen 7. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2017 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelseutskott

Styrelsen har provat 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 ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Namn	Funktion	Närvaro ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	6	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Liv Forhaug		7	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Fredrik Persson		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		7	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

1) Under året har sju styrelsemöten hållits, varav fem efter årsstämman.

Koncernledning

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

erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, tillika vice VD, Fastighetsutveckling och Personal. Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor samt strategikonferens två gånger per år. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 94–95.

Revision

Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2018 omvaldes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Joakim Thilstedt är huvudansvarig revisor. Bland Joakim Thilsteds större uppdrag kan nämnas Ahlsell, Holmen, LE Lundbergföretagen, Modern Times Group MTG och ÅF.

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 2018 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 115 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 470 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 235 000 kronor vardera.

Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Årsstämman 2018 fastställde riktlinjer innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts sedan årsstämman 2018 och förslag om i huvudsak oförändrade riktlinjer kommer att föreläggas årsstämman 2019 för beslut. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare läggs ut på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman 2019. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2018, har följts, finns på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmo-handlingarna. 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 2018, se not 8.

Bonus

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

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt

resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. Under 2018 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 4,2 mnkr (5,1) eller med i genomsnitt 155 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 24 000 kronor för övriga medarbetare.

Intern kontroll och riskhantering

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

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

väsentliga områden. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner, fastighetsprojekt och skattehantering.

Kontrollåtgärder

Hufvudstaden har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollåtgärder. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är fastighets- och derivatvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalningar samt uthyrning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde, koncernledning och controllerfunktionen.

Information och kommunikation

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

arbetet 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 dokmentationen 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 2018 hade styrelsen sju 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).¹⁾



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



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

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



Liv Forhaug
f 1970. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Chief Strategy Officer i ICA Gruppen AB.
Styrelseledamot i HUI Research AB,
Min Doktor International AB, Skutvik Invest AB
och Thule Group AB samt i ICA Gruppens
dotterbolag Apotek Hjärtat AB, Hemtex AB,
ICA Fastigheter AB och ICA Sverige AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som
partner på McKinsey & Company.
Innehav i Hufvudstaden: 1 800 aktier.



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



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



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



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



Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot
sedan 1999, inga andra väsentliga
uppdrag utanför koncernen.
Innehav i Hufvudstaden:
3 000 aktier (eget och via närstående),
100 000 köpoptioner samt 35 290 aktier
inom ramen för en kapitalförsäkring som
avser säkerställd direkt pension.

Revisorer

KPMG AB med Joakim Thilstedt f 1967, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.

Sekreterare

Mattias Karlsson f 1965. Advokat vid Mannheimer Swarling 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), 100 000 köpoptioner samt 35 290 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.

Henrik Andreasson

f 1981. Fil kand. Chef Affärsområde NK, anställd 2018. Innehav i Hufvudstaden: -.

John Lethenström

f 1972. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling, anställd 2017. Innehav i Hufvudstaden: -.

Christine Lindgren

f 1969. Fil kand. Chef Personal, anställd 2017. Innehav i Hufvudstaden: -.

Anders Nygren

f 1970. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm, anställd 2006. Innehav i Hufvudstaden: 10 000 köpoptioner.

Fredrik Ottosson

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

Åsa Roslund

f 1966. Civilekonom. Chef Ekonomi och Finans, anställd 2005. Innehav i Hufvudstaden: -.

Bo Wikare

f 1963. Civilingenjör. Vice verkställande direktör och Chef Affärsutveckling, anställd 1994. Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier och 40 000 köpoptioner.



Hufvudstadens koncernledning.

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

FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkningar, mnkr					
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning	1 797	1 751	1 703	1 611	1 596
Parkeringsverksamhet	86	90	87	78	69
	1 883	1 841	1 790	1 689	1 665
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-307	-299	-291	-291	-280
Tomträttsavgälder	-22	-23	-22	-22	-17
Fastighetsskatt	-166	-167	-165	-154	-154
Fastighetsförvaltningens kostnader	-495	-489	-478	-467	-451
Parkeringsverksamhetens kostnader	-51	-51	-50	-50	-50
	-546	-540	-528	-517	-502
Bruttoresultat	1 337	1 301	1 262	1 172	1 164
– varav Fastighetsförvaltning	1 302	1 262	1 226	1 144	1 145
– varav Parkeringsverksamhet	35	39	37	28	19
Central administration	-44	-41	-43	-39	-36
Rörelseresultat före värdeförändringar och jämförelsestörande poster	1 293	1 260	1 220	1 133	1 128
Jämförelsestörande poster	–	-139	–	–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 621	2 848	4 160	3 427	1 709
Värdeförändringar räntederivat	26	62	45	12	-186
Rörelseresultat	4 940	4 031	5 425	4 572	2 650
Finansiella intäkter och kostnader	-120	-136	-141	-123	-130
Resultat före skatt	4 820	3 895	5 284	4 449	2 520
Skatt	-500	-860	-1 164	-979	-519
Årets resultat	4 320	3 035	4 120	3 470	2 001
Balansräkningar, mnkr					
<i>Tillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	44 089	39 730	36 517	31 741	27 817
Övriga anläggningstillgångar	37	20	19	18	15
Omsättningstillgångar	1 249	545	1 173	564	583
Summa tillgångar	45 375	40 295	37 709	32 323	28 415
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	29 000	25 402	23 047	19 567	16 695
Räntebärande skulder	7 350	6 200	6 650	5 750	5 650
Övriga skulder och avsättningar	9 025	8 693	8 011	7 006	6 070
Summa eget kapital och skulder	45 375	40 295	37 709	32 323	28 415
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	44,1	39,7	36,5	31,7	27,8
Taxeringsvärde, mdkr	16,7	16,8	16,8	15,5	15,5
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	384,5	384,7	389,0	387,2	386,9
Hyresvakansgrad, %	2,6	3,9	3,9	4,5	5,6
Ytvakansgrad, %	4,3	5,5	5,3	6,1	7,2
Investeringar i fastigheter, mnkr	738	584	617	497	240
Driftnetto, kr per kvm ¹⁾	3 386	3 279	3 151	2 955	2 958
Finansiella nyckeltal³⁾					
Överskottsgrad, %	71	71	71	69	70
Avkastning på eget kapital, %	14,1	12,5	19,3	19,1	12,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,7	13,2	19,7	19,2	12,2
Soliditet, %	64	63	61	61	59
Räntetäckningsgrad, ggr	10,5	9,3	8,6	9,1	8,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,2	14,6	15,2	16,7	18,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 003	999	1 029	968	881
Årets kassaflöde, mnkr	676	-719	671	-31	-30
Medelantal anställda i koncernen	127	118	113	105	100
Data per aktie (ingen utspädningseffekt finns)³⁾					
Årets resultat, kr	20,94	14,71	19,98	16,82	9,70
Utdelning, kr	3,70 ²⁾	3,50	3,30	3,10	2,90
Utdelningsandel, %	83 ²⁾	82	81	81	77
Eget kapital, kr	140,59	123,15	111,74	94,86	80,94
Fastigheternas verkliga värde, kr	213,75	192,62	177,04	153,92	134,86
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,86	4,84	4,99	4,69	4,27
Årets kassaflöde, kr	3,28	-3,49	3,25	-0,15	-0,15
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	136,90	131,40	143,90	119,90	101,60
P/E-tal, ggr	6,5	8,9	7,2	7,1	10,5
Börskurs serie A/eget kapital, %	97,4	106,7	128,8	126,4	125,5
Direktavkastning, %	2,7 ²⁾	2,7	2,3	2,6	2,9
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Samtliga emitterade aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933
EPRA nyckeltal³⁾					
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	1 064	998	962	908	843
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	5,16	4,84	4,66	4,40	4,09
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	37 215,9	33 255,3	30 241,8	25 769,7	22 035,4
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	181,00	161,00	146,00	125,00	107,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mnkr	35 218,8	31 447,0	28 535,7	24 253,7	20 706,4
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr	171,00	152,00	138,00	118,00	100,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	1,3	2,4	2,6	3,2	5,2

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

2) Enligt styrelsens förslag.

3) 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 108 och härledning återfinns på sidan 97.

För Definitioner, se sidan 108.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras i årsredovisningen är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner till nyckeltal återfinns i Definitioner och ordlista, se sidan 108. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	5 700	3 700	4 000	4 650	4 650
Kortfristiga räntebärande skulder	1 650	2 500	2 650	1 100	1 000
Kassa och bank	-1 071	-395	-1 114	-443	-474
Nettoskuld	6 279	5 805	5 536	5 307	5 176
Soliditet					
Eget kapital	29 000	25 402	23 047	19 567	16 695
Balansomslutning	45 375	40 295	37 709	32 323	28 415
Soliditet, %	64	63	61	61	59
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder	7 350	6 200	6 650	5 750	5 650
Räntebärande tillgångar	-1 071	-395	-1 114	-443	-474
Summa	6 279	5 805	5 536	5 307	5 176
Redovisat värde fastigheter	44 089	39 730	36 517	31 741	27 817
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,2	14,6	15,2	16,7	18,6
Räntetäckningsgrad					
Resultat före skatt	4 820	3 895	5 284	4 449	2 520
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-3 647	-2 771	-4 205	-3 439	-1 523
Räntekostnader	123	136	141	124	133
Summa	1 296	1 260	1 220	1 134	1 130
Räntekostnader	123	136	141	124	133
Räntetäckningsgrad, ggr	10,5	9,3	8,6	9,1	8,5
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)					
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 293	1 259	1 219	1 133	1 128
Finansiella intäkter och kostnader	-120	-136	-141	-123	-130
Förvaltningsresultat	1 173	1 123	1 078	1 010	998
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-109	-125	-116	-102	-155
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 064	998	962	908	843
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3	206,3	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	5,16	4,84	4,66	4,40	4,09
Substansvärde (EPRA NAV/EPRA NNAV)					
Eget kapital enligt balansräkning	28 999,5	25 401,7	23 047,4	19 566,7	16 694,8
<i>Återläggning</i>					
Derivat enligt balansräkningen	3,7	30,3	91,9	137,4	149,1
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	8 212,7	7 823,3	7 102,5	6 065,6	5 191,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	37 215,9	33 255,3	30 241,8	25 769,7	22 035,4
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3	206,3	206,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	181	161	146	125	107
<i>Avdrag</i>					
Derivat enligt ovan	-3,7	-30,3	-91,9	-137,4	-149,1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 993,4	-1 778,0	-1 614,2	-1 378,6	-1 179,9
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	35 218,8	31 447,0	28 535,7	24 253,7	20 706,4
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3	206,3	206,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr	171	152	138	118	100

AFFÄRSOMRÅDEN I SIFFROR

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm ¹⁾				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2018		2017		2018		2017		2018		2017		2018		2017	
	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Bruttohyror inkl debiterade förbrukningsavgifter	1 034,6	5 075	989,7	4 858	491,8	5 352	504,5	5 465	351,0	3 956	338,7	3 822	1 877,4	4 883	1 832,9	4 765
(varav fastighetsskattetillegg)	(90,8)	(445)	(91,5)	(449)	(32,6)	(355)	(33,4)	(362)	(25,1)	(283)	(25,3)	(285)	(148,5)	(386)	(150,2)	(390)
Hyresförluster vakanta lokaler	-30,6	-150	-37,6	-184	-23,1	-251	-16,4	-178	-21,6	-243	-27,9	-315	-75,3	-196	-81,9	-213
Kundförluster	-0,5	-2	-0,2	-1	-3,1	-34	-0,6	-6	-1,4	-16	0,4	5	-5,0	-13	-0,4	-1
Nettoomsättning	1 003,5	4 923	951,9	4 673	465,6	5 067	487,5	5 281	328,0	3 697	311,2	3 512	1 797,1	4 674	1 750,6	4 551
Underhåll	-15,9	-78	-21,3	-105	-5,4	-59	-3,7	-40	-3,2	-36	-4,8	-54	-24,5	-64	-29,8	-77
Drift	-64,9	-318	-63,3	-311	-88,7	-965	-82,2	-890	-40,2	-453	-37,5	-423	-193,8	-504	-183,0	-476
Administration	-42,6	-209	-42,8	-210	-27,8	-303	-24,3	-263	-18,9	-213	-19,3	-218	-89,3	-232	-86,4	-225
Tomträttsavgälder	-13,0	-64	-13,0	-64	-8,8	-96	-9,6	-104	-	-	-	-	-21,8	-57	-22,6	-59
Fastighetsskatt	-95,3	-467	-96,7	-475	-40,2	-437	-40,2	-435	-30,4	-343	-30,4	-343	-165,9	-431	-167,3	-435
Summa fastighetskostnader	-231,7	-1 136	-237,1	-1 165	-170,9	-1 860	-160,0	-1 732	-92,7	-1 045	-92,0	-1 038	-495,3	-1 288	-489,1	-1 272
Bruttoresultat	771,8	3 787	714,8	3 508	294,7	3 207	327,5	3 549	235,3	2 652	219,2	2 474	1 301,8	3 386	1 261,5	3 279

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
31 december								
Antal fastigheter	22	22	3	3	4	4	29	29
Yta, kvm	203 860 ²⁾	203 721 ²⁾	91 898	92 319	88 733	88 620	384 491	384 660
Hyresvakansgrad, %	1,3 ²⁾	3,1 ²⁾	4,3	3,0	4,4	7,7	2,6	3,9
Ytvakansgrad, %	3,1 ²⁾	4,3 ²⁾	5,2	4,2	5,8	9,5	4,3	5,5
Antal uthyrbare garageplatser	630 ²⁾	631 ²⁾	800	800	51	51	1 481	1 482

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm ²⁾		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
31 december 2018								
Kontor	129 543	702,2	16 751	78,6	50 669	135,3	196 963	916,1
Butik och restaurang	42 715	311,0	37 526	327,1	31 143	179,0	111 384	817,1
Lager och övrigt	12 270	22,5	13 148	27,6	4 867	10,5	30 285	60,6
Garage	18 837	22,1	24 473	27,2	1 275	1,9	44 585	51,1
Bostäder	495	0,5	-	-	779	0,8	1 274	1,4
Totalt	203 860	1 058,3	91 898	460,5	88 733	327,5	384 491	1 846,3

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm ²⁾		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
31 december 2018								
Kontor	1 348	6,9	566	1,5	1 901	4,1	3 815	12,5
Butik och restaurang	203	0,8	3 142	15,8	1 805	7,7	5 150	24,3
Lager och övrigt	3 307	3,8	1 046	2,4	1 316	2,0	5 669	8,2
Garage	1 548	2,0	-	-	100	0,4	1 648	2,4
Bostäder	-	-	-	-	66	0,1	66	0,1
Totalt	6 406	13,5	4 754	19,7	5 188	14,3	16 348	47,5

1) Ingen justering avseende Vildmannen 7.

2) Vildmannen 7 ingår inte på grund av brand varvid stora delar av byggnaden totalförstörts.

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)}							
31 december 2018							
Antal kontrakt	2019	2020	2021	2022	2023	2024–	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	39	43	52	47	35	20	236
Butiker	16	33	17	16	14	9	105
Övrigt	315	182	94	53	33	44	721
Summa	370	258	163	116	82	73	1 062
Andel, %	34,9	24,3	15,4	10,9	7,7	6,8	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	12	4	3	2	1	3	25
Butiker	77	43	21	6	12	3	162
Övrigt	79	32	34	5	5	4	159
Summa	168	79	58	13	18	10	346
Andel, %	48,5	22,8	16,8	3,8	5,2	2,9	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	27	7	13	4	6	6	63
Butiker	27	16	29	8	3	6	89
Övrigt	43	33	33	12	6	10	137
Summa	97	56	75	24	15	22	289
Andel, %	33,6	19,4	25,9	8,3	5,2	7,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	78	54	68	53	42	29	324
Butiker	120	92	67	30	29	18	356
Övrigt	437	247	161	70	44	58	1 017
Summa	635	393	296	153	115	105	1 697
Andel, %	37,4	23,2	17,4	9,0	6,8	6,2	100,0
Årshyra, mnkr							
Affärsområde Stockholm							
Kontor	59,8	98,6	136,7	123,5	121,3	197,3	737,2
Butiker	31,0	52,0	32,3	34,7	54,7	62,6	267,3
Övrigt	21,7	7,9	11,7	8,5	1,5	25,6	76,9
Summa	112,5	158,5	180,7	166,7	177,5	285,5	1 081,4
Andel, %	10,4	14,7	16,7	15,4	16,4	26,4	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	7,4	13,0	0,5	15,3	7,0	27,9	71,1
Butiker	131,4	100,7	28,3	12,0	46,0	9,1	327,5
Övrigt	10,7	4,2	2,2	0,8	5,2	4,6	27,7
Summa	149,5	117,9	31,0	28,1	58,2	41,6	426,3
Andel, %	35,1	27,6	7,3	6,6	13,6	9,8	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	16,5	28,1	33,8	16,5	16,8	39,7	151,4
Butiker	35,7	28,7	51,8	22,4	8,0	23,1	169,7
Övrigt	2,3	5,2	11,3	1,9	1,4	0,8	22,9
Summa	54,5	62,0	96,9	40,8	26,2	63,6	344,0
Andel, %	15,8	18,0	28,2	11,9	7,6	18,5	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	83,7	139,7	171,0	155,3	145,1	264,9	959,7
Butiker	198,1	181,4	112,4	69,1	108,7	94,8	764,5
Övrigt	34,7	17,3	25,2	11,2	8,1	31,0	127,5
Summa	316,5	338,4	308,6	235,6	261,9	390,7	1 851,7
Andel, %	17,1	18,3	16,7	12,7	14,1	21,1	100,0

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2018, mnkr
Affärsområde Stockholm					
<i>Förvaltningsområde Kungsgatan</i>					
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/2001	348,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	400,0
Kåkenhusen 40	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 934	1921/2011	1926/28/30/32/84/85/89/91	1 074,0
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmkillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 286,0
<i>Summa</i>		11 830			3 108,0
<i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</i>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	212,0
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	387,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	213,0
Norrmalm 2:63 ²⁾	Norrmalmstorg		1992	1993	14,0
Packarhuset 4 ¹⁾³⁾	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 008,0
Pumpstocken 10 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78/91/2000	1865/97/1901/29/84/96/97/2006	786,3
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	174,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	173,0
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	425,0
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39/2007	1902/42/64/90/2002	651,0
Skären 9	Smålandsgatan 18–20, Norrlandsgatan 8–10	2 195	1917	1984/2001	603,0
Vildmannen 7 ¹⁾⁴⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	112,6
<i>Summa</i>		17 663			4 758,9
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁵⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	146,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	270,0
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	127,0
Medusa 1 ¹⁾⁶⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	75,4
Orgelpipan 7 ⁷⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	916,0
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	209,0
<i>Summa</i>		12 075			1 743,4
Totalt Affärsområde Stockholm		41 568			9 610,3
Affärsområde NK					
<i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i>					
Hästen 19 ^{1), 9)} och 20 ^{8), 9)} , Spektern 14 ^{8), 9)}	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	2 775,0
<i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 10:9 ⁹⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	691,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ¹⁰⁾	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	550,5
Totalt Affärsområde NK		18 316			4 016,5
Affärsområde Göteborg					
<i>Förvaltningsområde Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 3:2 ¹¹⁾	Stora Nygatan 17, Lilla Drottninggatan 3	784	2016	1856	24,8
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	276,0
Inom Vallgraven 12:11	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	2 138	1967/ 2010/11	1875/1929/30	170,0
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–8, Spannmålsgatan 19, Niis Ericsonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/2005/11	2 323,0
Nordstaden GA:5 ¹²⁾	Nordstadstorget med flera				276,7
Totalt Affärsområde Göteborg		19 757			3 070,5
TOTALT		79 641			16 697,3

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 980	1 899			242				7 121
6 403	1 809			1 028				9 240
17 092	2 925	1 676		1 107				22 800
20 785	5 072			2 032	1 612		5	29 506
49 260	11 705	1 676	-	4 409	1 612	-	5	68 667
2 839	372	453		281	726			4 671
2 808	1 324	2 774		141				7 047
2 458	593	144		242				3 437
		194						194
10 871	4 017			511				15 399
7 795	3 889	499		75		192	1	12 451
1 996	750			28				2 774
1 630	840	546		2				3 018
4 848	1 529	287		271				6 935
7 836	2 103			507	836			11 282
7 861	1 637			399	1 106			11 003
								-
50 942	17 054	4 897	-	2 457	2 668	192	1	78 211
4 014	351			610				4 975
7 598	379	263		872				9 112
2 756				8				2 764
1 283	242	271		104		303		2 203
9 961	3 733	1 969		1 349	13 450		1	30 463
3 729	175		1 893	561	1 107			7 465
29 341	4 880	2 503	1 893	3 504	14 557	303	1	56 982
129 543	33 639	9 076	1 893	10 370	18 837	495	7	203 860
								-
11 591	22 029	2 234		3 535			17	39 406
5 160	10 295	247		1 089			4	16 795
	2 006	715		8 502	24 473		1	35 697
16 751	34 330	3 196	-	13 126	24 473	-	22	91 898
								-
1 230	262			72				1 564
10 438	3 259	381		1 107	1 275			16 460
1 823	1 709			393		779		4 704
37 178	23 767	1 765		3 254			41	66 005
								-
50 669	28 997	2 146	-	4 826	1 275	779	41	88 733
196 963	96 966	14 418	1 893	28 322	44 585	1 274	70	384 491

- 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 396,0 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 57,0 mnkr.
- 9) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
- 10) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Hästskon 10 innehas med tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr och är bunden till 31 augusti 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 259,6 mnkr. Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2013 och 2016. Del av uthyrbar yta ingår numer i NK-varuhuset i Stockholm.
- 11) Ägs av dotterbolaget Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.
- 12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31 000 kvm.

*För kartor och bilder
se sidorna 18–20.*

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Sedan 2011 rapporterar Hufvudstaden årligen sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsredovisning och inkluderar även GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Årets hållbarhetsredovisning är den första enligt de senaste riktlinjerna för GRI Standards på nivå Core.

Från och med 2018 rapporterar Hufvudstaden även fördjupade nyckeltal inom hållbarhet utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, third version).

ORGANISATIONEN

Hållbarhetsarbetet inom Hufvudstaden utgår från företagets vision och affärsidé. För oss handlar hållbarhetsarbetet om att ta långsiktigt ansvar, både vad gäller den ekonomiska utvecklingen och de miljömässiga och sociala frågorna. Hållbarhetsarbetet sträcker sig från driften av våra fastigheter till ombyggnationer, affärsetik samt till vår personalpolitik.

Företagskulturen är värderingsstyrd och präglas av ett starkt engagemang inom hela organisationen. Våra fyra grundläggande värderingar är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Dessa ligger till grund för hur våra medarbetare agerar i affärsituationer samt mot kollegor, kunder och leverantörer. De hjälper oss att nå våra verksamhetsmål, samtidigt som de har betydelse för hur vi kan bidra till den hållbara utvecklingen.

Anställda

102-7, 102-8

Anställda	2018	2017	2016
Totalt antal anställda	134	120	116
<i>Kvinnor</i>			
Antal tillsvidareanställda	56	45	45
varav heltid	55	45	45
varav deltid	1	0	0
Antal visstidsanställda	2	1	0
<i>Män</i>			
Antal tillsvidareanställda	76	74	71
varav heltid	75	73	71
varav deltid	1	1	0
Antal visstidsanställda	0	0	0

Per 2018-12-31

Externa initiativ som organisationen följer

102-12

Byggsvarubedömningen, Global Reporting Initiative (GRI), European Public Real Estate Association (EPRA).

Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande

102-16

Listade dokument är godkända av koncernledning.

Hufvudstadens policydokument

Alkohol- och drogpolicy

Arbetsmiljöpolicy

Brandskyddspolicy

Finanspolicy

Hälsopolicy

Integritetspolicy (GDPR)

IT- och telefonpolicy

Jämställdhet- och mångfaldspolicy

Lönepolicy

Miljöpolicy

Rehabiliteringspolicy

Rekryteringspolicy

Resepolicy

Säkerhet- och trygghetspolicy

Uppförandekod

Visselblåsarpolicy

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.

I år genomfördes även specifika intressentdialoger där ett antal representanter från respektive intressentgrupp valdes ut och kontaktades för ett samtal. I samtalet diskuterades vilka hållbarhetsaspekter Hufvudstaden har störst möjlighet att påverka samt hur bolaget bör utveckla sin hållbarhetskommunikation.

Intressenter	Nyckelfrågor	Dialogform
Hyresgäster	• Hög servicenivå • Energianvändning • Klimatpåverkan • Avfallshantering • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan • Stadsutveckling	• Kundnöjdhetmätning • Regelbundna hyresgästmöten • Nyhetsbrev • Gröna hyresavtal
Medarbetare	• Jämställdhet och mångfald • Samhällsengagemang • Kompetensutveckling • Arbetsmiljö • Ledarskap	• Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Personalmöten • Konferenser
Ägare	• Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan • Affärsetik	• Årsstämma • Analytiker möten • Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Investerarträffar
Leverantörer	• Konsekventa och tydliga krav inom affärsetik och miljö • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor	• Upphandlingar • Avtal • Uppförandekod
Samhället	• Klimatpåverkan • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan	• Årsredovisning • Hemsida • Media

Väsentlighetsanalys

102-46, 102-47

Utifrån resultatet av intressentdialogerna genomfördes en väsentlighetsanalys med bolagets arbetsgrupp för hållbarhetsarbetet. Detta för att stämma av att Hufvudstadens prioriterade hållbarhetsområden stämde överens med bolagets

faktiska påverkan, strategiska mål och intressenternas förväntningar. De hållbarhetsområden som valts ut som mest väsentliga framgår nedan.

Ansvarfulla affärer	Hållbara fastigheter	Hållbara medarbetare
• Affärsetik • Kundrelationer • Leverantörer	• Energianvändning • Klimatpåverkan • Avfallshantering • Stadsutveckling	• Arbetsmiljö • Kompetensutveckling • Ledarskap • Jämställdhet och mångfald • Samhällsengagemang

Skapat och fördelat ekonomiskt värde

201-1

Som företag påverkar vi samhällsekonomin genom bland annat skatter och utbetalningar till affärspartners samt lön, pension och sociala avgifter för våra anställda. I nedan tabell redovisas hur Hufvudstadens intäkter under 2018 har fördelats på olika intressentgrupper.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde		
	Mnkr	%
Intäkter	1 883	100
Behållet ekonomiskt värde	303	16
Drift	452	24
Anställda	138	7
Räntor	121	7
Skatt	147	8
Utdelning	722	38

Antikorruption

205-3

Inga fall av korruption har rapporterats under året.

MILJÖ**Energianvändning**

302-1, 302-3

Elec-Abs, Elec-Lfi, DH&C-Abs, DH&C-Lfi, Fuels-Abs, Fuels-Lfi

Indirekt energianvändning

All data är exklusive verksamhetsel.

Direkt energianvändning

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

Energislag	EPRA-kod	Energianvändning		Andel icke-fossil energianvändning	
		2018	2017	2018	2017
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		19 233	17 696	88%	91%
Fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh		7 007	5 214	100%	100%
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-Lfi	26 240	22 910	91%	93%
Fastighetsel, normalårskorrigerad, MWh	Elec-Abs, Elec-Lfi	23 815	22 914	100%	100%
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		50 055	45 824	95%	97%
Energijintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-int	115	106	95%	97%
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		49 618	44 660	95%	97%

Fortsättning, sidan 104.

Fortsättning från sidan 103.

Klimatutsläpp

305-1, 305-2, 305-4

GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int

Beräkningen av utsläppen av växthusgaser följer de internationella riktlinjerna Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protokollet). Hufvudstadens metod för beräkning av utsläpp av växthusgaser har verifierats av tredje part.

Scope	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Företagsbilar: 200 g/km
Scope 1	Köldmedia: IPCC AR5
Scope 2	Ursprungsmärkt förnybar el: 0 ton CO ₂ e/MWh Källa: Energimarknadsinspektionen.
Scope 2	Statistik för fjärrvärme och fjärrkyla från Stockholm Exergi och Göteborg Energi.

Då utsläpp av växthusgaser kommer från ett flertal olika källor sammanfattas dessa med begreppet klimatutsläpp. Klimatutsläpp är en omräkning till koldioxidekvivalenter (CO₂e).

Klimatutsläpp		EPRA-kod	2018	2017
Direkt, ton	Scope 1	GHG-Dir-Abs	265	116
Indirekt, ton	Scope 2	GHG-Indir-Abs	1 368	1 017
Koldioxidintensitet, kg/kvm		GHG-Int	3,76	2,61

Klimatutsläpp från elförbrukning (Scope 2, ton CO ₂ e)		2018	2017
Marknadsbaserad värdering* (Market based)		0	0
Geografisk värdering** (Location based)		3 971	3 979

* Klimatutsläpp baserat på den el som vi faktiskt köper in.
** Klimatutsläpp baserat på den nordiska elmixen.

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	2018	2017
Kommunalt vatten, m ³	Water-Abs, Water-Lfl		215 139	231 878
Vattenintensitet, m ³ /kvm	Water-Int		0,50	0,53

Avfall

306-2,

Waste-Abs, Waste-Lfl

Hufvudstaden rapporterar avfallsdata utifrån EPRA:s riktlinjer. Vi redovisar data för de avfallsmängder som Hufvudstaden ombesörjer och har abonnemang för. Brännbart avfall hanteras till stor del av hyresgästerna själva varför vi inte får en heltäckande bild av fastigheternas avfallshantering.

För flera fastigheter finns ingen tillförlitlig data gällande brännbart avfall då kommunala renhållningsbolag ansvarar för hämtningen och inte kan redovisa någon statistik.

För dessa fastigheter utgår vi från uppskattade värden. För de fastigheter där vi har kontroll över huvuddelen av avfallet ser vi att sorteringsgraden ligger på cirka 40 procent.

Avfallstyp		2018	2017
Ikke farligt avfall			
Brännbart avfall		1 665	1 544
Wellpapp		464	531
Organiskt avfall		30	59
Plast		44	23
Glas		74	61
Övrigt material återvinning		120	96
Farligt avfall			
Elektronik		18	3
Övrigt farligt avfall		3	7
Totalt avfall		2 418	2 324

Miljöcertifierade fastigheter

Cert-Tot

Idag är 31 procent av Hufvudstadens bestånd miljöcertifierat varav 15 procent är Miljöbyggnad och 16 procent GreenBuilding. Totalt har vi 135497 kvm certifierad yta. Under året certifierades ingen ny fastighet.

Med certifiering får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Inför kommande ny- och påbyggnadsprojekt kommer dessa att certifieras enligt något av de vedertagna certifieringssystemen.



Oxhuvudet 18
Orgelpipan 7
Hästhuvudet 13



Packarhuset 4
Femmanhuset

Respekt för miljölagar och regler

307-1

Hufvudstaden har inte ålagts böter eller icke monetära sanktioner på grund av några överträdelser mot miljölagstiftningen eller miljöbestämmelser.

Granskning av leverantörer

308-1, 414-1

Vid alla byggprojekt samt ramavtal upphandlas entreprenörer vad gäller sociala- och miljömässiga hållbarhetskrav, med undantag för mindre reparationer och underhåll. Hufvudstaden har i dagsläget inte sammanställt någon kvantitativ data gällande granskning av leverantörer utan redovisar enbart kvalitativt.

I Hufvudstadens miljöprogram listas miljö mål och miljökrav vid ombyggnation, nyproduktion, hyresgäst Anpassning och underhåll. Syftet är att säkerställa att Hufvudstadens miljökrav uppfylls samt att miljöpåverkan minimeras. Entreprenörer och leverantörer som arbetar åt Hufvudstaden är ansvariga för att uppfylla de miljö mål och krav som är angivna i miljöprogrammet, och ska även ta del av och efterleva Hufvudstadens uppförandekod. Miljöarbetet skall utföras i samarbete mellan beställarens projektledning, projektörer och entreprenörer, och miljöfrågor skall vara en stående punkt på dagordningen vid projekteringsmöten och byggmöten.

PERSONAL

Personalomsättning

401-1

Emp-Turnover

Personalomsättning

	2018		2017		2016	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Nyanställda, st						
<30 år	5	3	0	5	3	3
30–50 år	10	2	8	5	3	5
>50 år	3	1	1	3	1	0
Totalt	18	6	9	13	7	8
Andel nyanställda, %	13	5	8	11	6	7

Personer som slutat, st

<30 år	0	0	0	2	1	1
30–50 år	3	4	8	7	6	2
>50 år	3	0	0	1	0	0
Totalt	6	4	8	10	7	3
Andel personer som slutat, %	4	3	7	8	6	3

Personalomsättning %

	2018	2017	2016
Kvinnor	12 %	18 %	16 %
Män	5 %	14 %	4 %
Totalt	8 %	15 %	9 %

Mångfald och jämställdhet

405-1

Diversity-Emp

Mångfald och jämställdhet

	2018		2017		2016	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, %						
<30 år	0	0	0	0	0	0
30–50 år	22	11	22	11	33	11
>50 år	11	56	11	56	0	56
Koncernledning, %						
<30 år	0	0	0	0	0	0
30–50 år	12	50	14	43	14	43
>50 år	12	25	14	29	14	29
Övriga anställda, %						
<30 år	6	10	3	11	7	9
30–50 år	27	28	25	33	22	37
>50 år	12	17	12	17	10	15

Hufvudstaden följer inte upp mångfaldsindikatorer som religionstillhörighet eller etnicitet bland anställda.

Icke-diskriminering

406-1

Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.

Hälsa och säkerhet

403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7

H&S-Emp

Hufvudstaden följer arbetsmiljölagen och har därmed en arbetsmiljögrupp, arbetsmiljöpolicy och skyddsombud i enlighet med denna. Ansvar och uppgifter delegeras enligt en delegationsordning och vid farliga arbetssituationer 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, sjukvårdsförsäkring, rådgivning av ergonom och massage.

För mer information om hur vi arbetar med hälsa och säkerhet bland anställda och i affärsrelationer se sidorna 32–33 om Hållbar arbetsmiljö och leverantörsrelationer samt nedan om Arbetsrelaterade skador.

Sjukfrånvaro redovisas i diagrammet på sidan 33.

Arbetsrelaterade skador

403-9

Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat under 2018. Hufvudstaden har inte heller haft några rapporterade fall av arbetsplatsolyckor av allvarlig karaktär inom verksamheten, det vill säga inkluderat kontrakterade entreprenörer. Inga fall av arbetsrelaterade skador har rapporterats bland Hufvudstadens anställda.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall hanteras enligt fastställda rutiner och ska alltid anmälas till Försäkringskassan för prövning. Allvarliga olycksfall ska anmälas direkt till Arbetsmiljöverket. Vid arbetsrelaterade skador kontaktas även extern part för företagshälsövård.

Utvecklingssamtal

404-3

Emp-Dev

100 procent av medarbetarna har haft utvecklings-/medarbetarsamtal under året. Hufvudstaden har som mål att samtliga anställda ska ha utvecklingssamtal varför vi inte redovisar eller för statistik gällande könsfördelning och anställningsform.

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 avvikelser avseende lagar, regler eller rutiner gällande kunders hälsa och säkerhet har rapporterats under 2018.

Respekt för lagar och regler

419-1

Hufvudstaden har inte dömts eller ålagts att betala några böter under året.

GRI OCH EPRA INDEX 2018

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
Generella standardindikatorer			
<i>Organisationsprofil</i>			
102-1	Organisationens namn		54
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster		8, 110
102-3	Organisationens huvudkontor		110
102-4	Verksamhetsländer		8
102-5	Ågarstruktur och bolagsform		24–25
102-6	Marknader		16–22, 42–51
102-7	Organisationens storlek		6–7, 54, 102
102-8	Personalstyrka		102
102-9	Leverantörskedja		32
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		Inga förändringar
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		32
102-12	Externa initiativ		102
102-13	Medlemskap		31
<i>Strategi och analys</i>			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare		12–13
<i>Etik och integritet</i>			
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande		28, 32–36, 102
<i>Styrning</i>			
102-18	Styrningsstruktur		29, 88–91
102-22	Sammansättning av styrelse	Gov-Board	92–93
102-24	Nominering och tillsättning av styrelse	Gov-Selec	88–90
102-25	Hantering av intressekonflikter	Gov-Col	88–90
<i>Intressentrelationer</i>			
102-40	Intressentgrupper		102
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		32
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper		102
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		102
102-44	Frågor som lyfts av intressenter		102
<i>Redovisningsprofil</i>			
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen		78 (not 20)
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll		103
102-47	Väsentliga områden		103
102-48	Reviderad information		Ingen
102-49	Väsentliga förändringar		103
102-50	Redovisningsperiod		68 (not 1)
102-51	Datum för senaste redovisning		Februari 2018
102-52	Redovisningscykel		102
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		109
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standarder		102
102-55	GRI-index		106
102-56	Externt bestyrkande		Ej bestyrkt
Specifika standardindikatorer			
<i>Ekonomisk utveckling</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		29, 103
201-1	Skapat och fördelat ekonomiskt värde		103
<i>Antikorruption</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		29, 32, 36
205-3	Antal fall av korruption och vidtagna åtgärder		103

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
<i>Energi</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		29–30
302-1	Organisationens energianvändning	Elec-Abs Elec-Lfl DH&C-Abs DH&C-Lfl Fuels-Abs Fuels-Lfl	103
302-3	Energiintensitet	Energy-Int	103
<i>Utsläpp</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		29–30
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	GHG-Dir-Abs	104
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	GHG-Indir-Abs	104
305-4	Intensitet av växthusgasutsläpp	GHG-Int	104
<i>Vatten</i>			
	Total vattenförbrukning	Water-Abs Water-Lfl Water-Int	104
	Vattenintensitet		
<i>Avfall</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		29–32
306-2	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod*	Waste-Abs Waste Lfl	104
<i>Miljöcertifiering</i>			
	Typ och antal miljöcertifieringar	Cert-Tot	104
<i>Respekt för miljölagar och regler</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		29–32
307-1	Brott mot miljölagstiftning		104
<i>Granskning av leverantörer</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		29, 32
308-1	Nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier*		104
<i>Anställning och arbetsvillkor</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		32–36
401-1	Personalomsättning	Emp-Turnover	105
<i>Hälsa och säkerhet</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		32–36
403-1 403-2 403-3 403-4 403-5 403-6 403-7	Styrning för hälsa och säkerhet	H&S-Emp	105
403-9	Arbetsrelaterade skador*		105
<i>Utbildning</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		36
404-3	Utvecklingssamtal	Emp-Dev	105

Fortsättning, sidan 107.

Fortsättning från sidan 106.

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
<i>Mångfald och lika möjligheter</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		32–36
405-1	Sammansättning av företaget	Diversity-Emp	105
<i>Icke-diskriminering</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		32–36
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder		105
<i>Granskning av leverantörer</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		32
414-1	Nya leverantörer som utvärderats med sociala kriterier*		104

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
<i>Kunders hälsa och säkerhet</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		31–32
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter H&S-Asset		105
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet H&S-Comp		105
<i>Respekt för lagar och regler</i>			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		31–32
419-1	Brott mot social och ekonomisk lagstiftning		105

* Indikatorn redovisas ej fullt ut.

EPRA

EPRA Performance Measures

Hufvudstaden rapporterar hållbarhetsnyckeltal för 25 EPRA indikatorer; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, klimatutsläpp, vatten, avfall, andel miljöcertifierade byggnader samt bolagsstyrning och sociala aspekter enligt de senaste riktlinjerna från EPRA; sBPR tredje versionen september 2017.

Energianvändningen redovisas i MWh, klimatutsläppen i ton CO₂e, vattenanvändningen i m³, avfallsmängden i ton, energiintensiteten i kWh/kvm, utsläppsintensiteten i kg CO₂e/kvm, vattenintensiteten i m³/kvm.

EPRA Overarching Recommendations

Organisational Boundary

Hufvudstaden avgränsar redovisningen till fastigheter där vi har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Hufvudstadens redovisar således statistik för hela fastighetsbeståndet, men med avgränsning för verksamhetsel hos hyresgäster samt för NK-varuhuset och fastigheten Nordstaden 8:24.

Vi har inte köpt eller sålt någon fastighet senaste två 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 384491 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 kommunala renhållningsbolag inte kan redovisa någon 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.

www.hufvudstaden.se/klimatver

Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption

Hufvudstadens rapporterar för den energi som köps av hyresvärderna, 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 29–36.

Reporting period

Respektive år som redovisas i EPRA-tabellerna avser kalenderår, 1 januari till 31 december.

Materiality

Hufvudstadens väsentlighetsanalys som genomfördes under 2018 utifrån riktlinjerna i GRI Standarder redovisas på sidorna 102–103.

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Hufvudstaden tillämpar ESMA:s riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som definieras nedan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på sidan 97.

Finans

Avkastning på eget kapital. Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstabber, kostnader för upp-
rätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

EPRA. European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

EPRA NAV – Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

EPRA NNNAV – Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder. Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 1 – 15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar samt jämförelsestörande poster, belastat med 22 procent schablonskatt.

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 perioden.

Free Float. Aktier tillgängliga för handel exklusive aktier som innehas av kontrollerande ägare.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

P/E-tal. Börskurs vid årets utgång i förhållande till årets resultat per aktie.

Resultat per aktie. Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Utdelningsandel. Utdelning i förhållande till nettovinst från den löpande verksamheten.

Utdelningsbelopp. Totalt utdelningsbelopp är beräknat på totalt antal utestående aktier på dagen för årsbokslutets offentliggörande. Beloppet kan komma att ändras beroende på eventuella återköp av egna aktier under perioden fram till avstämningsdagen.

Utestående aktier. Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Årets kassaflöde per aktie. Årets kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Fastighet

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

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra och inkluderar bedömd marknadshyra på 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 och administration, tomträtsavgifter samt fastighetsskatt.

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 Brunns-
parken och Trädgårdsföreningen, med visionen att erbjuda ett unikt butiks-, kultur- och restaurang-
utbud.

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 redovisnings-
termer 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 nettoomsättning.

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.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 21 mars 2019 klockan 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit samt på bolagets webbplats www.hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 15 mars 2019, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier tillfälligtvis måste låta omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman, vilken registrering måste vara genomförd den 15 mars 2019,

- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 15 mars 2019, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-7629000, eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 11177 Stockholm.

Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person, ska kopia av registreringsbevis (eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling) för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 15 mars 2019. Full-

maktsformulär tillhandahålles på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 3,70 kronor per aktie, totalt 763,2 mnkr, lämnas för år 2018 med avstämningsdag den 25 mars 2019 och beräknad utbetalningsdag den 28 mars 2019.

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.

KALENDAR IUM

Delårsrapport jan – mar 2019	9 maj 2019
Halvårsrapport jan – jun 2019	21 augusti 2019
Delårsrapport jan – sep 2019.....	7 november 2019
Bokslutskommuniké för 2019.....	13 februari 2020
Årsredovisning för 2019	februari 2020

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, <i>verkställande direktör</i>
Telefon 08-762 90 00, ivo.stopner@hufvudstaden.se
Åsa Roslund, <i>chef Ekonomi och Finans</i>
Telefon 08-762 90 00, asa.roslund@hufvudstaden.se

Informationen publiceras även på www.hufvudstaden.se. Årsredovisningen distribueras till samtliga nya aktieägare och i övrigt till de aktieägare som begärt detta.

ADRESSER

Hufvudstaden AB (publ)

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon 08-762 90 00

E-post info@hufvudstaden.se

Hemsida www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte Stockholm

Göteborg

Hufvudstaden AB (publ)

Kyrkogatan 54

411 08 GÖTEBORG

Telefon 031-710 21 00

E-post info@hufvudstaden.se

Hemsida www.hufvudstaden.se

Parkeringsverksamhet

Parkaden AB

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 47-55

Telefon 08-762 92 00

E-post info@parkaden.se

Hemsida www.parkaden.se

NK-varuhusen

NK Stockholm

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18-20

Telefon 08-762 80 00

Hemsida www.nk.se

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

411 09 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon 031-710 10 00

Hemsida www.nk.se

Varumärken inom koncernen

norrholmstorg 1




BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885

BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN

PARKADEN

Nordstan

THE QUARTER
FEMMAN
GÖTEBORG



NORDISKA KOMPANIET
Stockholm



HUFVUDSTADEN