ÅRSREDOVISNING 1997

HUFVUDSTADEN

INNEHÅLL

Ordinarie bolagsstämma	6
Ekonomisk information	6
Året i korthet	6
VD har ordet	8
Förvaltningsberättelse:	
Hufvudstaden-aktien	10
Affärsidé, strategi och utdelningspolitik	13
Fastighetsmarknad	16
Fastighetsförvaltning	19
Övrig verksamhet	29
Uppdelning av Hufvudstaden	33
Finansiering	35
Miljö	36
Personal och organisation	39
Kommentarer till resultat- och balansräkningar samt finansieringsanalys	41
Resultaträkningar	43
Balansräkningar	44
Finansieringsanalyser	46
Redovisningsprinciper och effekter av ändrad redovisning	47
Noter	48
Förslag till vinstdisposition	55
Revisionsberättelse	55
Styrelse och revisor	56
Företagsledning	58
Fem år i sammandrag	59
Fastighetsförteckning	62
Bolagsordning	66
Definitioner	69
Adresser	71

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma hålls torsdagen den 2 april 1998 klockan 16.00 i World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, skall dels vara införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB förda aktieboken senast måndagen den 23 mars 1998, dels anmäla sig till bolaget senast måndagen den 30 mars 1998 klockan 16.00. Anmälan skall ske, helst skriftligen, till Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden, Box 7378, 103 91 Stockholm. Anmälan kan även ske per telefax 08-407 77 50, per e-post på adress anm@hufvudstaden.se eller per telefon 08-407 77 00.

Ärenden

Utöver ärenden, som enligt bolagsordningen skall avhandlas på ordinarie bolagsstämma, föreslår styrelsen att bolagsstämman skall besluta i följande ärende:

Förslag att ändra §1 i bolagsordningen till ”Bolagets firma är Hufvudstaden AB. Bolaget är publikt (publ).” Nuvarande lydelse: ”Bolagets firma är Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden. Bolaget är publikt (publ).”

Sedvanlig kallelse till bolagsstämman kommer att införas i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet och Affärsvärlden.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning uppgående till 0,75 kronor per aktie, totalt 100,3 Mkr, lämnas för år 1997. Avstämningsdag är den 7 april 1998 och beräknad utbetalningsdag den 16 april 1998.

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 Värdepapperscentralen VPC AB.

EKONOMISK INFORMATION

Delårsrapport januari – mars 1998	8 maj 1998
Halvårsrapport januari – juni 1998	11 augusti 1998
Delårsrapport januari – september 1998	4 november 1998
Bokslutskommuniké för 1998	februari 1999
Årsredovisning för 1998	mars 1999

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se

ÅRET I KORTHET

Resultatutveckling. Årets resultat ökade med 42,5 Mkr till 183,0 Mkr (140,5 Mkr pro forma, det vill säga exklusive den utländska verksamheten). Bruttoresultatet ökade med 10,1 Mkr till 334,1 Mkr (324,0 Mkr). Ökningen berodde på ökad nettoomsättning avseende fastighetsförvaltningen, 20,7 Mkr, minskade kostnader för underhåll, drift och administration, 25,7 Mkr, samt förbättrat resultat för övrig verksamhet, 1,2 Mkr. De resultatförbättrande posterna motverkades av ökad fastighetsskatt, 6,8 Mkr, och ökade avskrivningar, 30,7 Mkr, huvudsakligen till följd av uppskrivning av fastigheternas bokförda värde.

Uppdelning och inlösen. Hufvudstaden-aktien har under året delats upp i tre delar: den ursprungliga aktien, som motsvarar den svenska verksamheten, samt två inlösenaktier, vilka den 26 augusti löstes in mot en aktie i Hufvudstaden International respektive ett kontantbelopp på 14,00 kronor.

Fortsatt renodling. I linje med Hufvudstadens affärsidé har sex fastigheter, främst lagerlokaler, i Högsbo i Göteborg sålts. Vidare har bostadsfastigheter i dotterbolaget Birger Jarl sålts.

Ny utdelningspolitik. Styrelsen har beslutat om utdelningspolitik med följande lydelse. ”Utgångspunkten för Hufvudstadens utdelningspolitik är att kapital som ej kan sysselsättas till en för aktieägarna attraktiv avkastning skall delas ut eller lösas in. Hufvudstaden avser att löpande dela ut mer än hälften av resultatet efter skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en av-

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	1997	pro forma 1996[1]	1996
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	530,1	509,4	684,7
Övrig verksamhet	174,6	176,3	176,3
	704,7	*685,7*	*861,0*
Verksamhetens kostnader			
Underhåll, drift och administration	-114,5	-140,2	-199,2
Tomträttsavgälder	-9,6	-9,6	-15,8
Fastighetsskatt	-43,0	-36,2	-43,1
Avskrivningar	-60,8	-30,1	-50,3
Fastighetsförvaltning	-227,9	-216,1	-308,4
Övrig verksamhet	-142,7	-145,6	-145,6
	-370,6	-361,7	-454,0
Bruttoresultat	*334,1*	*324,0*	*407,0*
Central administration	-34,4	-29,6	-31,9
Jämförelsestörande poster	13,5	10,2	10,2
Rörelseresultat	*313,2*	*304,6*	*385,3*
Finansiella intäkter och kostnader	-55,0	-113,2	-162,2
Resultat före skatt	*258,2*	*191,4*	*223,1*
Skatt	-75,2	-50,9	-61,5
Årets resultat	*183,0*	*140,5*	*161,6*

Nyckeltal

Mkr	1997	pro forma 1996[1]	1996
Räntabilitet på eget kapital, %	11,2	-	10,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	8,7	-	8,6
Synlig soliditet, %	31,4	52,2	31,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	0,8	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,2
Kassaflöde från rörelsen före nettoinvesteringar, Mkr	314	-	216
Kassaflöde, Mkr	1 461	-	31
Börskurs, serie A vid årets utgång, kr	30,50	-	49,00
Eget kapital per aktie, kr	12,43	25,56	11,96
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	35,25	35,79	33,97
Årets resultat per aktie, kr	1,37	1,05	1,21
Utdelning per aktie, kr	0,75	0,00	0,00
Antal aktier vid årets slut, miljoner	133,8	133,8	133,8

vikelse." För 1997 föreslås en utdelning om 0,75 kronor per aktie.

Ny styrelse och verkställande direktör. På bolagsstämman omvaldes Gunnar Dahlsten, Christer Gardell, Lars Lundquist, Curt G Olsson och Mats Qviberg samt nyvaldes Tomas Billing, Marcus Storch och Björn Wolrath. Till styrelsens ordförande valdes Mats Qviberg, till vice ordförande Marcus Storch och till verkställande direktör Tomas Billing.

Tillbakadraget bud på Fabege. Hufvudstaden lämnade under maj månad ett offentligt erbjudande till Fabeges aktieägare, vilket drogs tillbaka då Näckebro lämnade ett konkurrerande bud.

Fastighetsmarknaden. Under 1997 ökade kontorshyrorna i Stockholm samtidigt som avkastningskravet sjönk. Detta medförde att priserna på centralt belägna kontors- och butiksfastigheter ökade med tio till tjugo procent under 1997. Även i Göteborg var prisökningen markant. Vakansgraden i Hufvudstadens bestånd minskade från 5,4 till 3,3 procent.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	1997	pro forma 1996[1]	1996
Fastigheter	4 716,6	4 789,3	4 545,0
Övriga anläggningstillgångar	398,3	250,6	262,7
Omsättningstillgångar	185,7	1 513,9	342,1
Summa tillgångar	*5 300,6*	*6 553,8*	*5 149,8*
Bundet eget kapital	1 226,7	3 155,1	1 334,5
Fritt eget kapital	436,2	265,1	265,1
Räntebärande skulder	3 311,4	2 867,6	3 214,1
Övriga skulder	326,3	266,0	336,1
Summa eget kapital och skulder	*5 300,6*	*6 553,8*	*5 149,8*

Händelser efter årets utgång

Ny ägarstruktur. Hufvudstadens huvudägare Custos har föreslagit inlösen av var 12:e aktie i Custos med likvid bestående av Hufvudstaden-aktier. Custos ägande beräknas därefter att uppgå till tio procent av kapitalet och två procent av rösterna. Skandia beräknas bli den kapitalmässigt största ägaren med 17 procent av kapitalet. Öresund beräknas bli den röststarkaste ägaren med 30 procent av rösterna.

Ny miljöpolicy. Styrelsen har efter årets utgång antagit en ny miljöpolicy med följande innebörd.

Hufvudstaden skall genom ett långsiktigt och aktivt ägande bidraga till en hållbar utveckling genom att erbjuda kunderna lokaler med effektiv resurshushållning och minsta möjliga miljöpåverkan.

Hufvudstaden skall underlätta för kunderna så att deras verksamhet genererar minsta möjliga miljöpåverkan. Vidare skall Hufvudstaden ställa krav på sina entreprenörer och leverantörer att de reducerar sin miljöpåverkan.

Hufvudstaden skall sträva efter att vara bland de främsta fastighetsbolagen avseende miljöarbetet.

Fastighetsförsäljning. I februari sålde Hufvudstaden två bostadsfastigheter i centrala Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 146,0 Mkr och realisationsvinsten till 57,1 Mkr.

(1) Pro forma 1996 avser Hufvudstaden inklusive uppskrivning av fastigheter, före inlösen av kontantdel (inlösenaktie I), men exklusive Hufvudstaden International (inlösenaktie II).

Bästa aktieägare!

Under 1997 genomförde Hufvudstaden en av de största förändringarna i bolagets historia. Bolagets fastighetsbestånd delades i en svensk del och en utländsk del. Den utländska verksamheten skiftades ut till aktieägarna och Hufvudstaden fortsatte renodlingen genom att sälja bostads- och industrifastigheter. Med en fokusering på kommersiella fastigheter i Stockholm och Göteborg är Hufvudstaden idag ett av de mest specialiserade fastighetsbolagen i Sverige.

Uppdelning av Hufvudstaden

Under året genomfördes den beslutade koncentrationen av bolagets verksamhet till den svenska marknaden. Den internationella verksamheten sammanfördes i bolaget Hufvudstaden International som skiftades ut till aktieägarna. Parallellt med detta genomförde Hufvudstaden en förän-ring av kapitalstrukturen så att den anpassades till den nya verksamheten. Hufvudstadens aktieägare erhöll genom denna åtgärd ett kontantbelopp om 14,00 kronor per aktie. Inklusive aktierna i Hufvudstaden International utskiftades 2,9 Mdr kr.

Kundorientering

I samband med Hufvudstadens fokusering på Sverige omformulerades bolagets affärsidé.

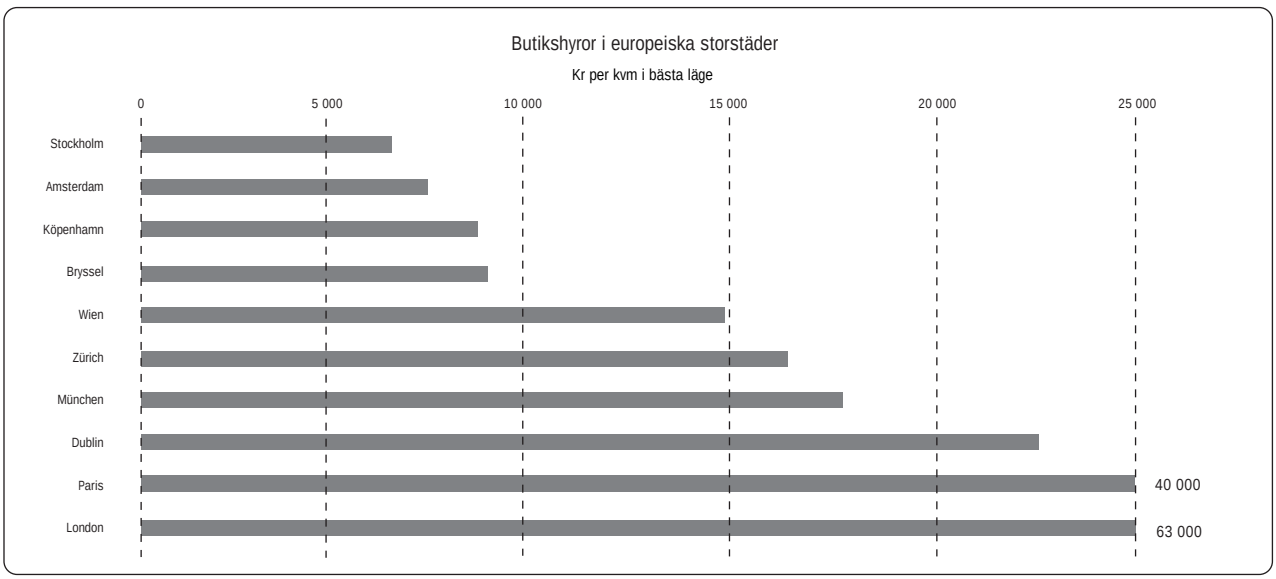
Affärsidén är att genom ett långsiktigt och aktivt ägande erbjuda kunderna kommersiella lokaler i Stockholm och Göteborg av hög kvalitet och med god service. Som ett led i fokuseringen har Hufvudstaden sålt 18 bostadsfastigheter i Stockholm och sex industrifastigheter i Göteborg samt aktieinnehavet i Sweco.

Hufvudstaden är idag geografiskt koncentrerat till Stockholm och Göteborg. Fokuseringen gör det möjligt att effektivt sköta uthyrning och förvaltning i egen regi, vilket uppskattas av våra kunder. Nöjda och trogna kunder är en av Hufvudstadens viktigaste tillgångar. Exempelvis har våra befintliga kunder hyrt 90 procent av de nyuthyrda ytorna i Gyllene Triangeln de senaste två åren.

1997 års resultat

1997 var ett bra år för Hufvudstaden. Hyresintäkterna ökade med 4,1 procent och kostnaderna för underhåll, drift och administration minskade med 18,3 procent, vilket tillsammans medförde en resultatförbättring om 46,4 Mkr. Årets resultat (efter skatt) ökade med 30,2 procent till 183,0 Mkr, motsvarande 1,37 kronor per aktie.

Under 1997 har antalet anställda i moderbolaget minskat med en femtedel, främst genom en omorganisation som syftade till att minska antalet organisatoriska nivåer och därigenom öka effektiviteten. För att öka informationsutbytet och minska kostnaderna är nu all stockholmspersonal samlad på en adress. För 1998 har ett bonussystem kopplat till resultat, kundnöjdhet och miljöarbete införts.



Källa: Healey & Baker, juni 1997

Hufvudstaden-aktien

En investerare som vid årskiftet 1996/97 köpte en aktie i Hufvudstaden hade ett år senare erhållit en värdeökning från 49 kronor till närmare 53 kronor. Av dessa 53 kronor hänförs 30,50 kronor till den nuvarande Hufvudstaden-aktien och resten till de utskiftade tillgångarna. Avkastningen på 7,9 procent är inte i nivå med börsens utveckling, men högre än de 3,8 procent som de noterade fastighetsbolagen avkastade i genomsnitt.

Hufvudstadens nya utdelningspolitik innebär att mer än hälften av resultatet efter skatt skall delas ut, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning motiverar en avvikelse. Hufvudstadens styrelse föreslår en utdelning om 0,75 kronor per aktie för 1997, vilket motsvarar 55 procent av resultatet efter skatt.

Tomas Billing
tillträdde som verkställande direktör i april 1997.

Butikspotential

Hufvudstaden har under 1997 minskat vakansgraden från 5,4 till 3,3 procent. För Hufvudstadens huvudsegment, kontor, är vakansgraden 4,4 procent medan den är obefintlig för butiker. Drygt 20 procent av bolagets hyresintäkter är hänförliga till butiker och hyrorna för centralt belägna stockholmsbutiker är klart lägre än i andra europeiska storstäder. Vidare överlåts hyreskontrakt till betydande belopp.

Hyresutvecklingen för stockholmsbutiker i bästa läge har under året varit positiv. Exempelvis har hyresnivån för nytecknade kontrakt på Birger Jarlsgatan ökat från 6 500 kr per kvm till 8 000 kr per kvm. Det finns en uppdämd efterfrågan på centralt belägna butiks- och restauranglokaler i Stockholm, vilket medför att vi ser en potential inom detta segment.

Internationella trender

Även om Hufvudstaden idag fokuserar på den svenska fastighetsmarknaden påverkas bolaget av den internationella utvecklingen. En internationell trend är att försäkringsbolag och pensionsfonder övergår från direktägda fastigheter till ett indirekt ägande via fastighetsbolag. I USA har denna trend medfört att det totala börsvärdet för fastighetsbolag tiofaldigats på fem år. Ett svenskt exempel är Skandias försäljning av ett fastighetsbestånd mot aktier i Norrporten. En annan trend är ökad fokusering på fastighetsaktiernas likviditet. Hufvudstaden-aktiens likviditet förväntas öka under 1998 i samband med Custos planerade utskiftning av aktier i Hufvudstaden. Antalet aktieägare beräknas öka från 13 000 till över 30 000. Slutligen märks ett ökat internationellt intresse för svenska fastighetsaktier. Andelen utländskt ägande i Hufvudstaden har under året ökat med 50 procent, om än från en låg nivå. Vi bedömer att dessa trender är positiva för Hufvudstaden och att de bidrar till att generera intressanta affärsmöjligheter under 1998.

Information till aktieägarna

Årsredovisningen för 1997 är mer omfångsrik än Hufvudstadens tidigare årsredovisningar. Detta är i linje med den nya styrelsens och ledningens ambition att ge aktieägarna detaljerad och frekvent information. Hufvudstaden kommer att publicera kvartalsrapporter från och med 1998. Vi har nu även en hemsida, www.hufvudstaden.se som riktar sig till såväl aktieägare som hyresgäster. Vår målsättning är att informationen från Hufvudstaden skall vara välstrukturerad, relevant och intressant.

Stockholm i mars 1998

Tomas Billing
Verkställande direktör

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades år 1915 med ett aktiekapital på 0,6 Mkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till dags dato har därefter två nyemissioner, tre apportemissioner, nio fondemissioner samt fyra aktiesplittar genomförts. Under perioden har tre konvertibla förlagslån getts ut: 1978/88, 1982/92 respektive 1986/96. Samtliga lån är konverterade eller återlösta. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 1997 till 668,8 Mkr. Nominellt belopp för aktien är fem kronor.

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A är registrerad vid Stockholms Fondbörs och har en röst per aktie. Börsposten uppgår till 500 aktier. Serie C har 100 röster per aktie och är för närvarande inte noterad. Samtliga C-aktier innehas av AB Custos. Om serie C får tillräcklig spridning i samband med Custos inlösen (se nedan), kommer Hufvudstaden att ansöka om notering även av C-aktien på Stockholms Fondbörs.

År 1919 bestod aktierna av stamaktier, med 100 röster

Förändring av aktiekapital, nominellt belopp samt aktieslag och antal

	Ökning av aktiekapital, Mkr	Aktie-kapital, Mkr	Nominellt belopp, kr	Serie A	Serie B	Serie C	Totalt antal aktier
1915 Hufvudstaden grundas	-	0,6	100,00	-	-	-	6 000
1917 Nyemission	1,2	1,8	100,00	-	-	-	18 000
1919 Nyemission	6,2	8,0	100,00	-	-	-	Stam: 10 000 Pref: 70 000
1921 Apportemission	8,0	16,0	100,00	-	-	-	Stam: 10 000 Pref: 150 000
1937 Byte från stam- och preferensaktier till A, B- och C-serier (1)	-	16,0	100,00	86 001	63 999	10 000	160 000
1957 Fondemission 1:4	4,0	20,0	100,00	107 501	79 999	12 500	200 000
1965/66 Fondemission 1:1, split 2:1	20,0	40,0	50,00	430 004	319 996	50 000	800 000
1966 Apportemission	2,0	42,0	50,00	461 614	328 386	50 000	840 000
1971 Fondemission 1:2	21,0	63,0	50,00	692 421	492 579	75 000	1 260 000
1974 Fondemission 1:3	21,0	84,0	50,00	923 228	656 772	100 000	1 680 000
1975 Fondemission 1:3	28,0	112,0	50,00	1 230 971	875 696	133 333	2 240 000
1979 Fondemission 1:3, split 2:1	37,3	149,3	25,00	3 282 590	2 335 188	355 554	5 973 332
1981 Konvertering av förlagslån	0,3	149,6	25,00	3 289 775	2 337 533	355 554	5 982 862
1982 Fondemission 1:2, konvertering av förlagslån	74,8	224,4	25,00	4 935 708	3 507 793	533 331	8 976 832
1983 Konvertering av förlagslån	0,4	224,8	25,00	4 941 820	3 517 734	533 331	8 992 885
1984 Apportemission, konvertering av förlagslån	52,7	277,5	25,00	6 170 370	4 397 410	533 331	11 101 111
1985 Fondemission 1:1, konvertering av förlagslån	277,7	555,2	25,00	12 343 926	8 796 865	1 066 662	22 207 453
1986 Konvertering av förlagslån	14,5	569,7	25,00	12 636 495	9 086 162	1 066 662	22 789 319
1987 Konvertering av förlagslån	18,4	588,1	25,00	13 073 250	9 383 253	1 066 662	23 523 165
1988 Konvertering av förlagslån	20,7	608,8	25,00	13 650 783	9 634 623	1 066 662	24 352 068
1989 Konvertering av förlagslån, split 5:1	1,4	610,2	5,00	68 402 295	48 312 226	5 333 310	122 047 831
1990 Konvertering av förlagslån	0,6	610,8	5,00	68 461 210	48 372 412	5 333 310	122 166 932
1991 Konvertering av förlagslån	17,5	628,3	5,00	70 542 025	49 789 696	5 333 310	125 665 031
1992 Konvertering av förlagslån (2)	4,2	632,5	5,00	121 163 781	-	5 333 310	126 497 091
1993 Konvertering av förlagslån	0,0	632,5	5,00	121 163 846	-	5 333 310	126 497 156
1994 Konvertering av förlagslån	0,1	632,6	5,00	121 183 661	-	5 333 310	126 516 971
1995 Konvertering av förlagslån	0,0	632,6	5,00	121 183 766	-	5 333 310	126 517 076
1996 Konvertering av förlagslån	36,2	668,8	5,00	128 422 078	-	5 333 310	133 755 388
1997 Fondemission, split (3:1), nedsättning av aktiekapital genom inlösen av aktier	0,0	668,8	5,00	128 442 078	-	5 333 310	133 755 388

(1) Serie A och C var bundna och B fria. De gamla stamaktierna hade ett röstvärde på 100 och preferensaktierna 1. 1937 konverterades samtliga stamaktier till serie C, och preferensaktier till serierna A respektive B.
(2) De bundna aktierna av serie A och C omvandlades till fria, varefter serie A och B slogs samman till en serie A.

per aktie, och preferensaktier, med en röst per aktie. 1937 konverterades samtliga stamaktier till serie C, och preferensaktier till serierna A respektive B. Aktier av serierna A och C var bundna och serie B fria. 1938 noterades serierna A och B på Stockholms Fondbörs. 1992 omvandlades serierna A och C till fria aktier, varefter serierna A och B slogs samman till en serie A.

Aktieslag och aktiekapital

31 december 1997	Antal aktier	Aktie-kapital, Mkr	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Serie				
A fria	128 422 078	642,1	96,0	19,4
C fria	5 333 310	26,7	4,0	80,6
Summa	133 755 388	668,8	100,0	100,0

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 13 197. Den största ägaren är Custos med 28,6 procent av kapitalet och 85,6 procent av rösterna. Custos styrelse har beslutat att föreslå ordinarie bolagsstämma den 15 april 1998 att fatta beslut om rätt till inlösen av var tolfte aktie i Custos med likvid bestående av Hufvudstaden-aktier. Det föreslagna inlösenbeloppet motsvarar sju Hufvudstaden A-aktier för varje inlöst aktie i Custos. Ägare till Custos A kommer som alternativ till sju Hufvudstaden A erbjudas att i stället erhålla fem Hufvudstaden A och två Hufvudstaden C. Custos ägande beräknas därefter komma att uppgå till tio procent av kapitalet och två procent av rösterna. Skandias ägande beräknas uppgå till 17 procent av kapitalet och fyra procent av rösterna, Trygg-Hansas till 15 respektive fyra procent samt FöreningsSparbankens (inklusive fonder) till 14 respektive 14 procent. Öresund beräknas bli den röststarkaste ägaren med fem procent av kapitalet och 30 procent av rösterna.

Per den 31 december 1997 ägde institutioner, med innehav över 100 000 aktier, tillsammans 117 302 505 aktier svarande mot 87,7 procent av totalt antal aktier och 97,5 procent av antalet röster. Av dessa var 46 stycken svenska institutioner, som tillsammans hade ett innehav på 111 326 973 aktier svarande mot 83,2 procent av kapitalet och 96,7 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner, med innehav över 100 000 aktier, uppgick till 13 stycken. Deras innehav uppgick till 5 975 532 aktier, svarande mot 4,5 procent av totalt antal aktier och 0,9 procent av antalet röster. Därutöver fanns det en privatperson med innehav överskjutande 100 000 aktier.

Andelen utländskt ägande har under året ökat med 50 procent, från 3,0 till 4,6 procent av kaptialet.

Ägarstruktur

31 december 1997	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1 - 500	8 811	66,8	1 776 063	1,3
501 - 1 000	2 013	15,3	1 792 465	1,3
1 001 - 2 000	1 056	8,0	1 727 036	1,3
2 001 - 5 000	760	5,8	2 563 280	1,9
5 001 - 10 000	285	2,2	2 295 983	1,7
10 001 - 20 000	113	0,8	1 671 570	1,3
20 001 - 50 000	67	0,5	2 249 939	1,7
50 001 - 100 000	32	0,2	2 265 047	1,7
100 001 -	60	0,4	117 414 005	87,8
Summa	13 197	100,0	133 755 388	100,0

De tio största ägargrupperna

31 december 1997	Serie A	Serie C	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Custos	32 985 785	5 333 310	38 319 095	28,6	85,6
Skandia	23 131 716	0	23 131 716	17,3	3,5
Trygg-Hansa	19 382 926	0	19 382 926	14,5	2,9
FöreningsSparbanken (inkl fonder)	16 077 713	0	16 077 713	12,0	2,4
SPP	6 561 700	0	6 561 700	4,9	1,0
ABN Amro Bank, Nederländerna	2 144 777	0	2 144 777	1,6	0,3
Nordbanken (inkl fonder)	1 262 400	0	1 262 400	0,9	0,2
Banque Carnegie Luxembourg (inkl fonder), Luxemburg	909 000	0	909 000	0,7	0,1
Wasa	871 536	0	871 536	0,7	0,1
Chase Manhattan Bank, USA	675 500	0	675 500	0,5	0,1
Övriga aktieägare	24 419 025	0	24 419 025	18,3	3,8
Summa	128 422 078	5 333 310	133 755 388	100,0	100,0

10 824 aktieägare, 82,1 procent av antalet ägare, ägde under 1 000 aktier. De 60 ägare med innehav överstigande 100 000 aktier innehade 87,8 procent av kapitalet.

Börsvärde

Vid utgången av 1997 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 4 080 Mkr.

De tio största, renodlade fastighetsbolagen (1)

31 december 1997	Börsvärde, Mkr
Diligentia (2)	6 647
Hufvudstaden	4 080
Castellum	3 950
Tornet	3 143
Näckebro	2 752
Wihlborgs	2 298
Piren	1 615
Storheden	1 502
PriFast	1 483
NK Cityfastigheter	1 129

(1) Eventuellt onoterade aktier är beräknade till samma kurs som de noterade aktierna.
(2) Diligentia planerar att under 1998 dela upp verksamheten i en svensk och en utländsk del, och därefter dela ut den utländska delen till aktieägarna.
Källa: Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB.

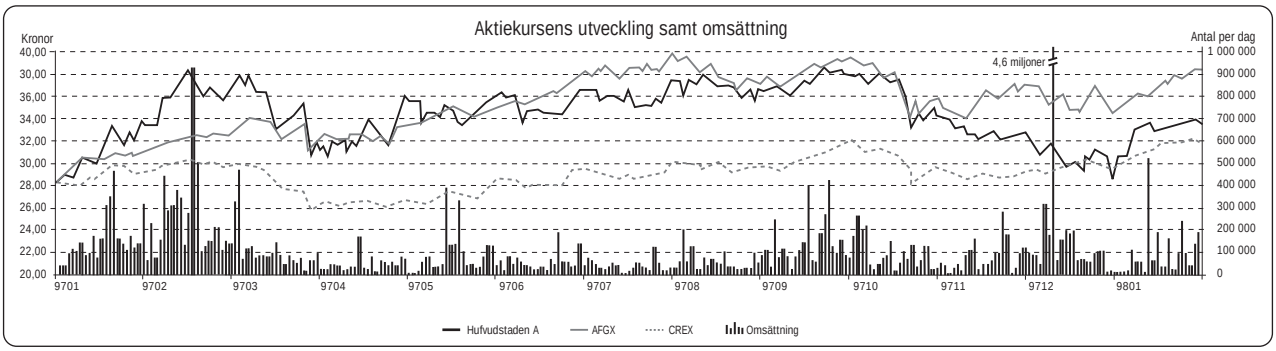
Totalavkastning

Totalavkastningen för 1997 speglar den beräknade avkastningen aktieägaren erhållit, med hänsyn till den uppdelning av Hufvudstaden-aktien i tre delar som skedde under 1997.

Hufvudstadens aktiekurs 31 december 1996	49,00 kr
1/13 av en Diligentia-aktie (1)	8,15 kr
14,00 kr investerat till 5 % i fyra månader (1)	14,23 kr
Hufvudstadens aktiekurs 31 december 1997	30,50 kr
Totalt	52,88 kr
Värdeökning	3,88 kr
Värdeökning/aktiekurs 31 december 1996 (3,88/49,00)	7,9 %

(1) Hufvudstaden skiftade i augusti 1997 ut 14,00 kronor samt en aktie i Hufvudstaden International per Hufvudstaden-aktie. Diligentia köpte Hufvudstaden International med Diligentia-aktier som vederlag (1:13).

Hufvudstadens totalavkastning uppgick till 7,9 procent och kan jämföras med totalavkastningen för de renodlade fastighetsbolagen på Stockholms Fondbörs. Totalavkastningen för dessa bolag var 3,8 procent under 1997.[1)]



Ovanstående figur visar aktiekursens utveckling från 1 januari 1997 i relation till Carnegie Real Estate Index (CREX) och Affärsvärldens Generalindex (AFGX). Hufvudstadens aktiekurs har justerats under perioden 1 januari till 1 maj 1997 för utskiftningen av aktier i Hufvudstaden International och kontantlikvid. Justering har skett så att det genomsnittliga värdet av tillgångarna som skiftades ut, baserat på de första fem handelsdagarna, har subtraherats från den faktiska aktiekursen. Till följd av begränsad relevans vid justering för längre perioder bakåt i tiden har endast en period om drygt ett år visats.

Data per aktie

	1997	pro forma 1996	1996	1995	1994	1993
Resultat efter skatt, kr	1,37	1,05	1,21	2,51	0,89	0,73
Utdelning, kr	0,75	-	-	1,35	1,20	1,10
Utdelningsandel, %	54,8	-	-	53,7	135,2	150,9
Eget kapital, kr	12,43	25,56	11,96	10,97	10,04	10,32
Eget kapital efter full konvertering, kr	12,43	25,56	11,96	12,53	11,66	12,03
Fastigheternas bokförda värde, kr	35,25	35,79	33,97	35,03	37,10	36,40
Kassaflöde, kr	10,92	-	0,23	0,42	-0,21	0,84
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	30,50	-	49	48	41	45
Antal aktier vid årets slut, miljoner	133,8	133,8	133,8	126,5	126,5	126,5
Antal aktier efter full konvertering, miljoner	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8	133,9

(1) År 1993-95 är exklusive intresseföretagsandelar.

[1)]Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 2,8 procent under 1997. Till denna avkastning adderas direktavkastningen beräknad till 1,0 procent.

AFFÄRSIDÉ, STRATEGI OCH UTDELNINGSPOLITIK

Affärsidé

Hufvudstadens affärsidé är att genom ett långsiktigt och aktivt ägande erbjuda kunderna kommersiella lokaler i Stockholm och Göteborg av hög kvalitet och med god service.

Vision

Visionen är att Hufvudstaden skall bli det lönsammaste och marknadsledande fastighetsbolaget i Stockholm och Göteborg.

Mål

Målet är att uthålligt ge Hufvudstadens aktieägare största möjliga totalavkastning med begränsat risktagande. Hufvudstaden skall sträva efter att uppnå en hög likviditet i aktien, bland annat genom att vara det största fastighetsbolaget på stockholmsbörsen.

Strategi

Hufvudstadens strategi är att befästa en marknadsledande position på hyresmarknaden i Stockholm och Göteborg genom förvärv av såväl fastigheter som fastighetsbolag. Kundernas behov sätts i fokus och Hufvudstaden skall kunna erbjuda alternativa lokaler för olika kundbehov. Förvaltningen skall ske med en egen marknadsorienterad, professionell och kostnadseffektiv organisation. Strategin innebär även en fortsatt kvalitetsinriktad utveckling av fastighetsbeståndet för att kunna tillgodose hyresgästernas behov av rationella lokaler och god service.

Utdelningspolitik

Utgångspunkten för Hufvudstadens utdelningspolitik är att kapital som ej kan sysselsättas till en för aktieägarna attraktiv avkastning skall delas ut eller lösas in.

Hufvudstaden avser att löpande dela ut mer än hälften av resultatet efter skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Hufvudstaden, som uteslutande äger kommersiella fastigheter i Stockholm och Göteborg, är idag ett av de mest specialiserade fastighetsbolagen i Sverige. Bolaget påverkas dock även av vad som händer på andra marknader i Sverige och utomlands. För att ge våra aktieägare en övergripande marknadsanalys har vi bjudit in Leimdörfer & Partners att skriva detta avsnitt. Leimdörfer & Partners arbetar med analys och rådgivning i samband med fastighetsaffärer.

Den internationella ekonomiska utvecklingen

Betydelse för den svenska fastighetsmarknaden. Den internationella ekonomiska utvecklingen påverkar den svenska fastighetsmarknaden på flera sätt. I första hand genom att realräntorna (ränta minus förväntad inflation) i olika länder i stort sett följer varandra. Realräntan är i sin tur avgörande för direktavkastningskravet på fastigheter. Dessutom styrs tillväxten i Sverige, som är starkt beroende av utrikeshandel, av den ekonomiska aktiviteten i omvärlden. Tillväxten påverkar i sin tur efterfrågan på lokaler.

God tillväxt under 1997 och början av 1998. Under 1997 var tillväxten i USA och Europa god. Utvecklingen i Japan var betydligt sämre. Prognoserna för ekonomin i Sverige och flertalet övriga länder i västvärlden var under hösten 1997 positiva. Krisen i Sydostasien kommer dock att få en dämpande effekt. De drabbade ländernas valutor har fallit kraftigt, vilket leder till minskad efterfrågan och ökad konkurrens från regionen. Samtidigt har emellertid den svenska räntan fallit och kronan försvagats, vilket bör få en stimulerande effekt på ekonomin.

Realräntan lägre än på länge. Realräntan i Sverige har fallit under senare tid och är nu lägre än på många år. Räntan på svenska statens sextonåriga realränteobligation[1] har fallit från 4,6 procent under hösten 1996 till 3,7 procent i början av 1998.

Diagrammet ovan visar utvecklingen av realräntan[1] i Sverige sedan september 1996.

[1] Realobligationslån 3001, löptid till den 1 april 2014 (säljkurs).
Källa: Sveriges Riksbank.

För en fortsatt nedgång talar bland annat oron på världens aktiemarknader, vilken kan leda till att ytterligare kapital söker sig till den säkrare obligationsmarknaden. Mot denna utveckling talar dock att realräntan redan fallit avsevärt.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden har under det senaste året stärkts markant. Detta förklaras främst av högre tillväxt inom näringslivet och därmed ökande behov av kontors- och industrilokaler. Dessutom har nyproduktionen under senare år varit mycket låg. Den stigande privata konsumtionen har gynnat detaljhandeln, vilket medfört ökad efterfrågan på butikslokaler.

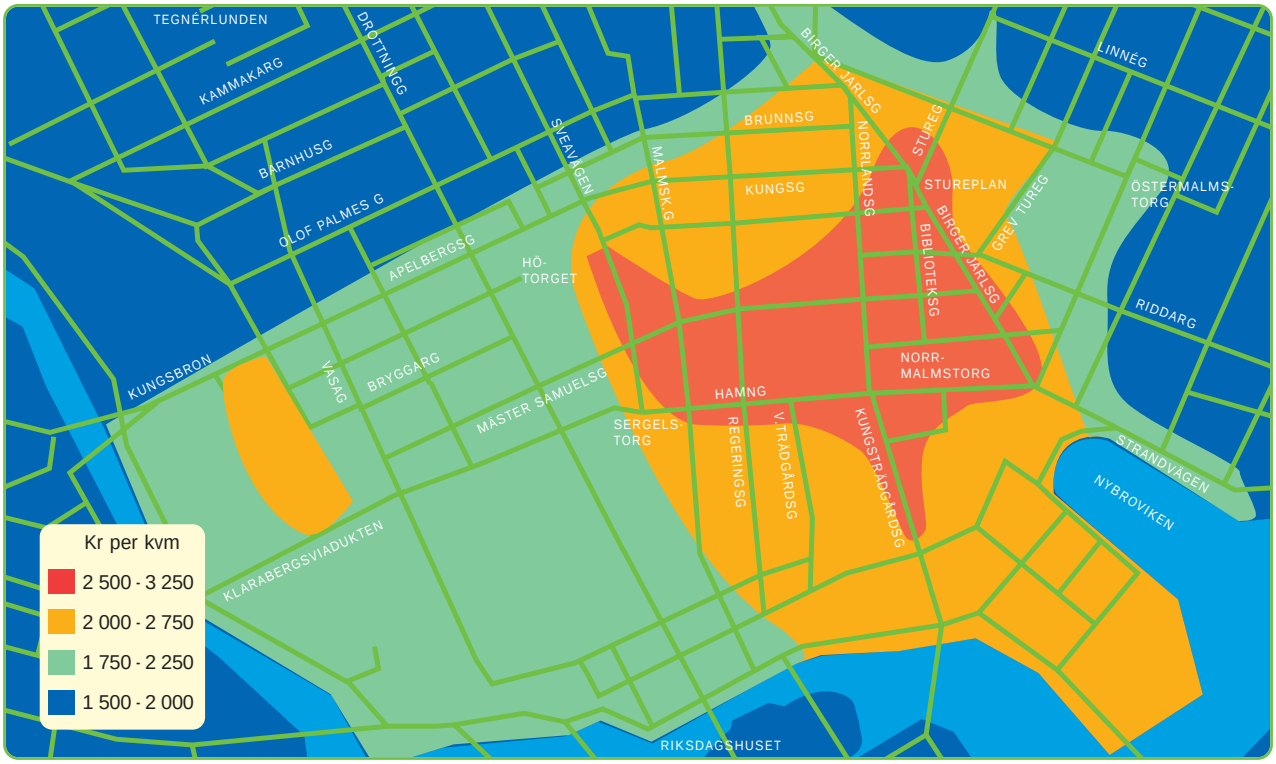
Kommersiella fastigheter i Stockholm. Sedan fastighetskrisen kulminerade i början av 90-talet har utvecklingen präglats av stigande hyror och minskande vakanser i centrala Stockholm. Under 1996 och 1997 har situationen förbättrats påtagligt även i förorterna.

I de mest attraktiva lägena har kontorshyrorna stigit till drygt 3 000 kr per kvm för lokaler av hög kvalitet. Efterfrågan på välbelägna butikslokaler är för närvarande mycket stor.

En tendens till internationalisering av hyresmarknaden kan märkas genom att allt fler hyresgäster är utländska företag. Bland butikshyresgäster i city kan nämnas internationella modehus som Armani, Benetton, Donna Karan New York och Hugo Boss. Även bland kontorshyresgästerna sker en internationalisering. Nya internationella kontorshyresgäster utgörs dels av utländska företag, dels av svens-ka företag som köpts upp av utländska.

En dominerande andel av den totala kontorsarean i Stockholms innerstad är belägen i city. Hyresnivåerna inom detta område framgår av kartan på nästa sida. Marknadshyrorna bedöms ligga mellan 1 500 och 3 250 kr per kvm.

Kommersiella fastigheter i Göteborg. Även i Göteborg har hyresmarknaden förbättrats. Utmed Östra Hamngatan uppgår marknadshyran för attraktiva kontor till mellan 1 200 och 1 400 kr per kvm, vilket motsvarar en ökning

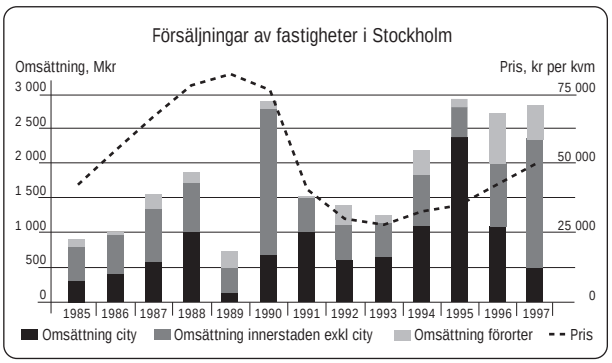


Kartan ovan visar hyresnivåerna, exklusive fastighetsskattetillägg, för kontorslokaler i olika delar av Stockholms innerstad.

med 40 till 50 procent sedan hyrorna började stiga efter fastighetskrisen. Vakansgraden i centrala Göteborg är dock fortfarande närmare 10 procent. De högsta butikshyrorna erhålls i Östra Nordstaden.

Fastighetsmarknaden

Direktavkastningskraven sjönk i Sverige under 1997. Detta kan förklaras bland annat av lägre realränta och förbättrad konjunktur, med därav följande hyrestillväxt.



Staplarna ovan visar värdet av samtliga försäljningar av kommersiella fastigheter i Stockholm sedan 1985. Kurvan illustrerar prisutvecklingen för centralt belägna kontorsfastigheter.[1)]

Flera kategorier av investerare ökade sin aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden, däribland livförsäkringsbolag, fastighetsbolag och internationella fastighetsfonder. Den tillfälligt sänkta stämpelskatten bidrog till att affärsvolymen var hög under slutet av året.

Kommersiella fastigheter i Stockholm. Direktavkastningskraven på kontors- och butiksfastigheter i de mest eftertraktade lägena i Stockholm har sjunkit till fem procent. Priserna på denna typ av fastigheter steg med 10 till 20 procent under 1997.

Bland de större transaktionerna under året märks SAFs försäljning av bland annat ”Svenska Dagbladet-huset” till försäkringsbolaget AMF Pension, Tornets förvärv av fastighetsbolaget Fundament från Industrivärden samt bytesaffären mellan JM Bygg och Piren, där Täby Centrum ingick.

Omsättningen av kommersiella fastigheter i Stockholm sedan 1985 framgår av vidstående diagram. Omsättningen har varit anmärkningsvärt hög under de senaste tre till fyra åren.

Kommersiella fastigheter i Göteborg. Direktavkastningskraven för centralt belägna kontors- och butiksfastigheter har

[1)] *Innefattar ej bolagsaffärer.*
Källa: Tjänsteutlåtanden från Stockholms stad avseende beslut om förköp och förvärvstillstånd.

sjunkit till mellan sex och sju procent i de mest attraktiva lägena. Priserna för denna typ av fastigheter steg med 10 till 20 procent under 1997.

Bland de större transaktionerna under året märks Telias förvärv av fastigheter från den franska banken Crédit Lyonnais samt AP-fondens förvärv i Östra Nordstaden från Posten och försäkringsbolaget Ansvar. Dessutom förvärvade Vasakronan ett flertal kommersiella fastigheter i centrala Göteborg.

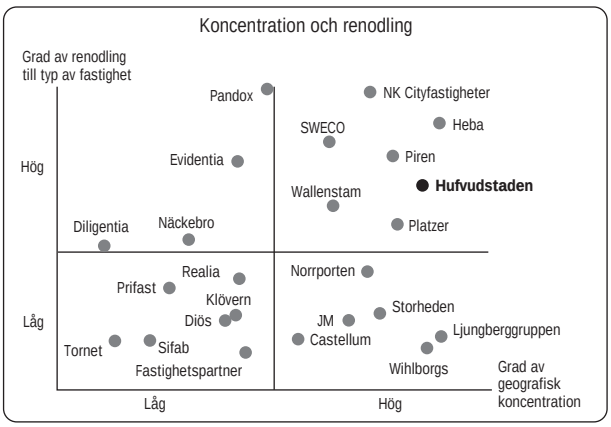
Marknaden för fastighetsaktier

Utvecklingen under 1997. Under 1997 steg fastighetsbolagens aktiekurser med endast 2,8 procent[1], trots att fastighetsmarknaden i Sverige förstärktes påtagligt till följd av lägre realränta samt en stark ekonomi och därigenom stigande hyror. Affärsvärldens Generalindex steg med 25,7 procent under perioden.

Fastighetsaktiernas svaga utveckling kan tolkas som att aktörerna på aktiemarknaden förväntar sig en avmattning av fastighetsmarknaden. De investerare som har en annan uppfattning borde därför för närvarande kunna finna intressanta investeringsalternativ bland fastighetsaktierna.

Fastighetsbolagens struktur. Marknadsnoterade bolag strävar i allmänhet efter att uppnå en så god kursutveckling som möjligt. Nedan ges exempel på några faktorer som bedöms ha betydelse för värderingen av noterade fastighetsbolag och därmed förväntas påverka bolagens agerande framöver.

Aktiens likviditet. Fastighetsbolag fyller en viktig funktion på kapitalmarknaden, bland annat genom att konvertera mindre likvida fastigheter till likvida fastighetsaktier. Ett bolag som har en aktie med hög likviditet fyller denna funktion väl och borde därmed uppskattas av investerare.



Bolag med hög grad av renodling till typ av fastighet, till exempel kontorsfastigheter, återfinns högt upp i diagrammet och bolag med hög grad av geografisk koncentration återfinns till höger i diagrammet.

[1]Källa: Carnegie Real Estate Index (CREX).

Fokusering av verksamheten. Ett bolag som följer en väl avgränsad affärsidé uppnår två viktiga fördelar. Bolaget kan utveckla en hög kompetens inom sin nisch och bygga upp en effektiv organisation. Dessutom blir aktien ett tydligt och lättanalyserat placeringsalternativ för investerare. Dessa förhållanden reflekteras för närvarande genom att bolag, som är geografiskt koncentrerade och renodlade till en viss typ av fastigheter, värderas högre än andra bolag på aktiemarknaden. I diagrammet illustreras hur fokuserade de börsnoterade fastighetsbolagens bestånd är.

Kapitalstruktur. Ett fastighetsbolags kapitalstruktur bör bland annat avspegla graden av risk i dess verksamhet. Ett bolag som äger välbelägna bostadsfastigheter har en låg rörelserisk. Bolaget kan därför ha en förhållandevis låg soliditet och därigenom begränsa bolagsbeskattningen. Ett bolag som innehar mer riskfyllda objekt bör dock ha en högre soliditet för att kunna överbrygga perioder med fallande hyror eller ökande vakanser.

Sammanfattningsvis förväntas fastighetsbolagen fortsätta att vidtaga åtgärder för att öka aktiens likviditet, fokusera verksamheten till en avgränsad nisch samt anpassa kapitalstrukturen till verksamhetens inriktning.

Utblick

Utsikterna för den svenska ekonomin under 1998 är relativt goda. Detta förutsätter att den pågående turbulensen i Sydostasien inte får en kraftig effekt på Sveriges ekonomi. En annan avgörande fråga för fastighetsmarknaden är huruvida realräntan fortsätter att sjunka. För närvarande är emellertid såväl hyres- som investeringsmarknaden stark, i synnerhet på större orter. Ett flertal svenska och utländska aktörer önskar förvärva svenska fastigheter.

Fastighetsaktiernas svaga utveckling hittills kan tänkas reflektera en förväntad avmattning av fastighetsmarknaden. Denna situation kan medföra intressanta investeringsmöjligheter för placerare som förutser en fortsatt stark fastighetsmarknad.

Den pågående omstruktureringsprocessen bland fastighetsbolagen förväntas fortsätta under de närmaste åren. Att ytterligare fokusera verksamheten och öka aktiens likviditet är viktiga drivkrafter bakom denna utveckling.

Hufvudstadens fastigheter i Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Uthyrbar yta. Vid årets utgång uppgick den totala uthyrbara ytan i Hufvudstadens fastighetsbestånd till 340 670 kvm fördelad på 38 fastigheter, varav 33 fastigheter med totalt 256 379 kvm i Stockholm och fem fastigheter med totalt 84 291 kvm i Göteborg. Av de 33 fastigheterna i Stockholm ligger 17 i den så kallade Gyllene Triangeln, som avgränsas av Norrlandsgatan, Hamngatan och Birger Jarlsgatan. Hufvudstaden ägde vidare en tredjedel av World Trade Center i Stockholm, med en total yta om 82 500 kvm, varav 56 000 kvm är uthyrbara. Samtliga fem fastigheter i Göteborg ligger i city, med köpcentrat Femman-huset i Östra Nordstaden, Sheraton Göteborg Hotel & Towers och en större kontorsfastighet vid Södra Hamngatan som största objekt.

Koncernens uthyrbara yta utgjordes främst av kontor, 45 procent, butiker, 15 procent, och garage, 15 procent. Av den totala garageytan på 50 117 kvm disponerades 37 045 kvm av dotterbolaget Parkaden, som bedriver parkeringsrörelse.

Hotellytan, 26 656 kvm, disponerades i sin helhet av dotterbolaget Sheraton Göteborg Hotel & Towers. Biografytan om 4 629 kvm var uppdelad på två biografer i Stockholm, Röda Kvarn och Skandia, samt biografen Victoria i Göteborg.

Lagerytorna om 23 352 kvm uthyrdes i huvudsak till hyresgäster i fastigheterna. Under året har sex industrifastigheter i Göteborg med en total yta om 30 638 kvm sålts, varefter inga industriytor återstod. Vidare har under året samtliga bostadsfastigheter i dotterbolaget Birger Jarl sålts, vissa med tillträdesdag 2 februari 1998. Den försålda ytan uppgick till 22 881 kvm, varav 20 489 kvm bostäder, 1 375 kvm lager och 1 017 kvm butiker och kontor.

Hyresintäkter. Bruttohyrorna för 1997 uppgick till 551,1 Mkr inklusive fastighetsskattetillägg respektive 522,4 Mkr exklusive fastighetsskattetillägg. Nettohyrorna inklusive fastighetsskattetillägg uppgick till 530,1 Mkr. Av nettohyrorna svarade Stockholm för 79 procent och Göteborg för 21 procent. Kontoren svarade för 56 procent av hela beståndets intäkter och butiker/restauranger för 26 procent.

I Göteborg var andelen intäkter från butiker högre, 35 procent jämfört med 17 procent för Stockholm, vilket beror på att beståndet i Göteborg domineras av köpcentrat Femman-huset i Östra Nordstaden.

Avtalsstruktur. Avtalsmassan dominerades av kontrakt med förfallodatum under den närmaste fyraårsperioden. Vid halvårsskiftet 1997 (se delårsrapporten per 30 juni 1997) uppgick den omförhandlingsbara avtalsmassan inför 1998 till 120 Mkr. Vid årsskiftet 1997-98 hade drygt hälften omförhandlats och 56 Mkr var kvar att omförhandla. Detta innebär att 11 procent av den totala avtalsmassan förfaller under 1998, 26 procent under 1999, 24 procent under år 2000 respektive 19 procent under år 2001 (se tabell sidan 24).

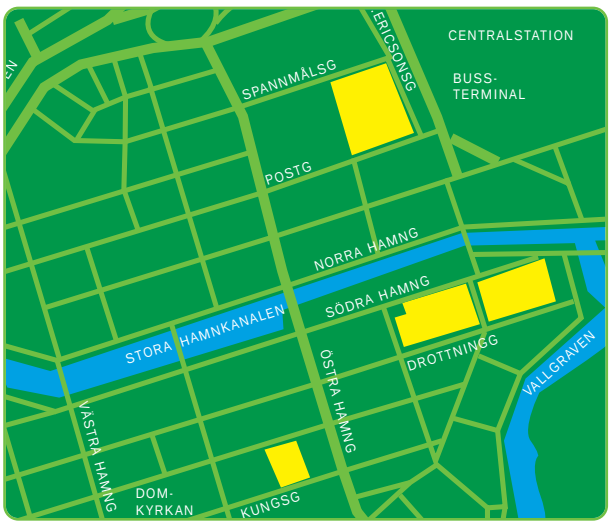
Förfallostrukturen skiljde sig inte nämnvärt mellan Stockholm och Göteborg eller mellan kontor och butiker. Avtalsmassan var väl spridd med endast fyra hyresgäster som hade en årshyra på 10 Mkr eller mer och fem hyresgäster med en hyra mellan 5 och 10 Mkr.

För att kunna bedöma hyrespotentialen i beståndet kan det vara intressant att studera tabellen på sidan 25, som visar utgående genomsnittlig hyra per kvadratmeter för kontrakt som förfaller respektive år. Exempelvis hade de kontrakt avseende kontor i Stockholm som förfaller 1998 en hyra om 2 100 kr per kvm.

Vakans. Hufvudstadens vakansgrad var låg, 3,3 procent avseende hyror och 3,8 avseende ytor. Ytvakansen var högre än hyresvakansen, eftersom de ytor som återstod att hyra ut var av lägre kvalitet med en lägre hyresnivå.

Kontorsytorna hade en hyresvakans på 4,4 procent. Hyresvakansen för butiker uppgick endast till 0,1 procent.

Hufvudstadens fastigheter i centrala Stockholm.



Hufvudstadens fastigheter i Göteborg.

Årshyra per användning (1) (2)

31 december 1997	Stockholm		Göteborg		Totalt	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Kontor	263	63	33	30	296	56
Butiker	71	17	39	35	110	21
Hotell	0	0	20	18	20	4
Restauranger	23	5	5	5	28	5
Biografer	4	1	1	1	5	1
Lager	16	4	5	4	21	4
Garage	26	6	8	7	34	6
Bostäder	16	4	0	0	16	3
Totalt	419	100	111	100	530	100

(1) Definierat som nettohyra 1997 inklusive fastighetsskattetillägg.
(2) Samfälligheten i Östra Nordstaden (främst garage) ingår till ett belopp om 7 Mkr.

Årshyra per storlekskategori 1997 (1) (2)

Kontraktsstorlek, Tkr	Mkr	Andel, %
0 - 99	31	6
100 - 499	78	15
500 - 999	84	16
1 000 - 2 499	154	29
2 500 - 4 999	74	14
5 000 - 9 999	37	7
10 000 -	72	13
Totalt	530	100

(1) Definierat som nettohyra 1997 inklusive fastighetsskattetillägg.
(2) Samfälligheten i Östra Nordstaden ingår till ett belopp om 7 Mkr.

Uthyrbar yta (1)

31 december 1997	Stockholm		Göteborg		Totalt	
	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %
Kontor	121 391	47,3	31 788	37,7	153 179	45,0
Butiker	32 743	12,8	18 083	21,5	50 826	14,9
Hotell	0	0,0	26 656	31,6	26 656	7,8
Restauranger	10 065	3,9	2 051	2,4	12 116	3,6
Biografer	3 544	1,4	1 085	1,3	4 629	1,4
Lager	19 999	7,8	3 353	4,0	23 352	6,8
Garage	48 842	19,1	1 275	1,5	50 117	14,7
Bostäder	19 795	7,7	0	0,0	19 795	5,8
Totalt	256 379	100,0	84 291	100,0	340 670	100,0

(1) Inkluderar ej Hufvudstadens andel i samfälligheten i Östra Nordstaden (29,5 % motsvarande 25 359 kvm).

Yt- och hyresvakans (1)

31 december 1997	Stockholm				Göteborg				Totalt			
	Yta, Kvm	Andel av ytan, %	Hyra, Mkr	Andel av brutto-intäkterna, %	Yta, Kvm	Andel av ytan, %	Hyra, Mkr	Andel av brutto-intäkterna, %	Yta, Kvm	Andel av ytan, %	Hyra, Mkr	Andel av brutto-intäkterna, %
Kontor	4 822	4,0	9,9	3,8	2 766	8,7	3,3	8,9	7 588	5,0	13,2	4,4
Butiker	0	0,0	0,0	0,0	81	0,4	0,1	0,2	81	0,2	0,1	0,1
Hotell	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Restauranger	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Biografer	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Lager	3 357	16,8	2,4	15,0	138	4,1	0,1	3,3	3 495	15,0	2,5	13,2
Garage	578	1,2	0,5	1,9	100	7,8	0,1	10,0	678	1,4	0,6	2,2
Bostäder	958	4,8	1,1	6,9	0	0,0	0,0	0,0	958	4,8	1,1	6,9
Totalt	9 715	3,8	13,9	3,3	3 085	3,7	3,6	3,2	12 800	3,8	17,5	3,3

(1) Hyresvakans beräknas inklusive fastighetsskattetillägg. Inkluderar ej Hufvudstadens andel i samfälligheten i Östra Nordstaden.

Löptider hyreskontrakt - yta (1)

31 december 1997, Kvm	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Totalt	Andel, %
Stockholm										
Kontor	13 232	30 608	29 695	22 728	9 070	6 838	2 617	1 935	116 723	37,9
Butiker	6 329	9 961	6 627	4 072	2 218	1 013	1 300	854	32 374	10,5
Övrigt	5 483	16 135	12 025	37 632	1 761	1 877	10	2 611	77 534	25,2
Summa Stockholm	25 044	56 704	48 347	64 432	13 049	9 728	3 927	5 400	226 631	73,6
Andel, %	11,1	25,0	21,3	28,4	5,8	4,3	1,7	2,4	100,0	
Göteborg										
Kontor	3 975	8 838	6 982	2 806	6 303	0	0	0	28 904	9,4
Butiker	1 817	3 590	6 428	4 441	0	0	0	1 726	18 002	5,9
Övrigt	831	3 317	1 787	880	26 970	0	467	0	34 252	11,1
Summa Göteborg	6 623	15 745	15 197	8 127	33 273	0	467	1 726	81 158	26,4
Andel, %	8,2	19,4	18,7	10,0	41,0	0,0	0,6	2,1	100,0	
Totalt	31 667	72 449	63 544	72 559	46 322	9 728	4 394	7 126	307 789	100,0
Andel, %	10,3	23,5	20,6	23,6	15,1	3,2	1,4	2,3	100,0	
Andel, kontor, %	11,8	27,1	25,2	17,5	10,6	4,7	1,8	1,3	100,0	
Andel, butiker, %	16,2	26,9	25,9	16,9	4,4	2,0	2,6	5,1	100,0	

(1) Hyresavtal bostäder ingår ej eftersom dessa löper tills vidare. Inkluderar ej Hufvudstadens andel i samfälligheten i Östra Nordstaden.

Löptider hyreskontrakt - kontrakt (1)

31 december 1997, Antal	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Totalt	Andel, %
Stockholm										
Kontor	33	68	55	44	11	6	1	3	221	19,7
Butiker	22	49	39	21	4	2	2	1	140	12,5
Övrigt	135	245	85	56	7	4	1	3	536	47,9
Summa Stockholm	190	362	179	121	22	12	4	7	897	80,1
Andel, %	21,2	40,4	20,0	13,5	2,4	1,3	0,4	0,8	100,0	
Göteborg										
Kontor	13	11	16	4	7	0	0	0	51	4,5
Butiker	11	25	22	10	0	0	0	1	69	6,2
Övrigt	15	36	21	24	6	0	1	0	103	9,2
Summa Göteborg	39	72	59	38	13	0	1	1	223	19,9
Andel, %	17,5	32,3	26,5	17,0	5,9	0,0	0,4	0,4	100,0	
Totalt	229	434	238	159	35	12	5	8	1 120	100,0
Andel, %	20,4	38,8	21,3	14,2	3,1	1,1	0,4	0,7	100,0	
Andel, kontor, %	16,9	29,0	26,1	17,7	6,6	2,2	0,4	1,1	100,0	
Andel, butiker, %	15,8	35,4	29,1	14,8	1,9	1,0	1,0	1,0	100,0	

(1) Hyresavtal bostäder ingår ej eftersom dessa löper tills vidare. Inkluderar ej Hufvudstadens andel i samfälligheten i Östra Nordstaden.

Löptider hyreskontrakt - årshyra (1)

31 december 1997, Mkr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Totalt (2)	Andel, %
Stockholm										
Kontor	27,3	71,8	63,3	51,1	18,7	19,1	6,2	5,1	262,6	51,7
Butiker	14,5	23,6	17,3	8,6	4,6	2,8	2,8	1,0	75,2	14,8
Övrigt	5,1	14,0	14,3	26,2	5,3	2,2	0,0	2,6	69,7	13,7
Summa Stockholm	46,9	109,4	94,9	85,9	28,6	24,1	9,0	8,7	407,5	80,2
Andel, %	11,5	26,9	23,3	21,1	7,0	5,9	2,2	2,1	100,0	
Göteborg										
Kontor	4,7	8,2	8,3	3,3	6,3	0,0	0,0	0,0	30,8	6,1
Butiker	3,0	9,8	14,0	9,1	0,0	0,0	0,0	3,0	38,9	7,7
Övrigt	1,1	4,1	3,0	0,8	20,7	0,0	0,9	0,0	30,6	6,0
Summa Göteborg	8,8	22,1	25,3	13,2	27,0	0,0	0,9	3,0	100,3	19,8
Andel, %	8,8	22,0	25,2	13,2	26,9	0,0	0,9	3,0	100,0	
Totalt	55,7	131,5	120,2	99,1	55,6	24,1	9,9	11,7	507,8	100,0
Andel, %	11,0	25,9	23,7	19,5	10,9	4,7	2,0	2,3	100,0	
Andel, kontor, %	10,9	27,3	24,4	18,6	8,5	6,5	2,1	1,7	100,0	
Andel, butiker, %	15,3	29,3	27,4	15,5	4,0	2,5	2,5	3,5	100,0	

(1) Nettohyra inklusive fastighetsskattetillägg. Ingen indexuppräkning har antagits för åren 1999-2005. Hyresavtal för bostäder ingår ej eftersom dessa löper tills vidare.
(2) Totalhyran om 507,8 Mkr är ej direkt jämförbar med 1997 års redovisade nettohyra, bland annat beroende på att bostadshyror (16 Mkr) samt intäkter från samfälligheten i Östra Nordstaden (7 Mkr) ej ingår.

Löptider hyreskontrakt - årshyra/uthyrbar yta (1) (2)

31 december 1997, Hyra i kr per kvm	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Stockholm								
Kontor	2 100	2 300	2 100	2 200	2 100	2 800	2 400	2 600
Butiker	2 300	2 400	2 600	2 100	2 100	2 800	2 200	1 200
Övrigt	900	900	1 200	700	3 000	1 200	400	1 000
Göteborg								
Kontor	1 200	900	1 200	1 200	1 000	-	-	-
Butiker	1 700	2 700	2 200	2 000	-	-	-	1 700
Övrigt	1 300	1 200	1 700	900	800	-	1 900	-

(1) Nettohyra inklusive fastighetsskattetillägg. Bostäder och samfälligheten i Östra Nordstaden ingår ej. Ingen indexuppräkning har antagits för åren 1999- 2005.
(2) Denna tabell visar utgående genomsnittlig hyra per kvm för kontrakt som förfaller respektive år.

Hyror och vakansgrad

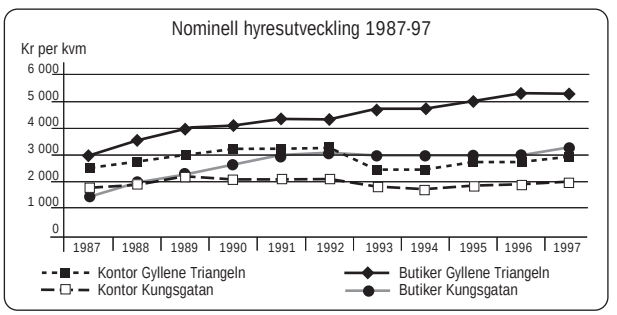
Nedanstående avsnitt belyser utvecklingen för de fastigheter Hufvudstaden äger. För en generell marknadsöversikt, se avsnittet Fastighetsmarknad.

Hyresutveckling. Hyresmarknaderna i Stockholm och Göteborg var starka under 1997. Hufvudstadens utgående genomsnittliga hyra per kvadratmeter ökade med 14,0 procent, från 1 370 kr per kvm till 1 560 kr per kvm (inklusive fastighetsskattetillägg). Ökningen berodde dels på hyreshöjningar dels på att industrifastigheter i Högsbo, där hyran var relativt låg, såldes.

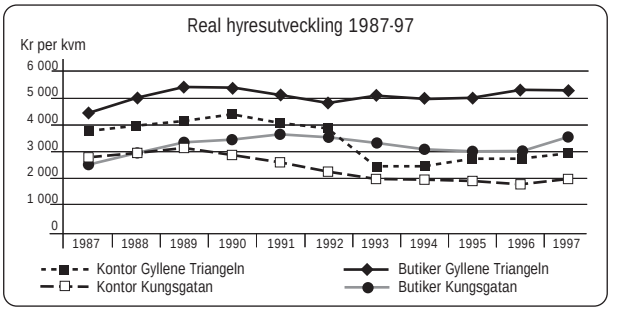
I Stockholm ökade topphyrorna för kontor till 3 200 kr per kvm och för butiker till 8 000 kr per kvm (exklusive fastighetsskattetillägg). Även i Göteborg ökade topphyrorna. För kontor uppgick de vid årets slut till 1 300 kr per kvm och för butiker till 5 000 kr per kvm (exklusive fastighetsskattetillägg).

Nedan presenteras hyresutvecklingen för en tioårsperiod. Informationen är hämtad från Hufvudstadens prislista och är inte nödvändigtvis densamma som utgående hyra.

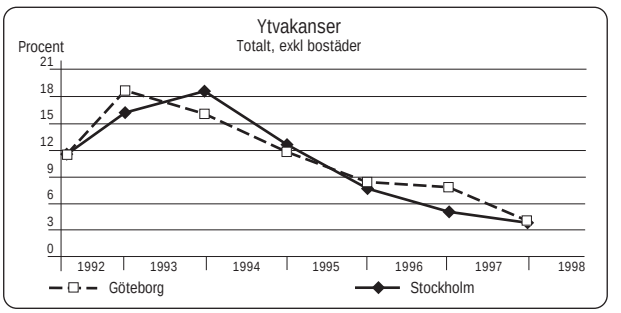
Kontorshyrorna har under tioårsperioden ökat mer i Gyllene Triangeln än på Kungsgatan, tolv procent jämfört med fem procent. Butikshyrorna har över perioden haft en bättre utveckling än kontorshyrorna. Under de senaste åren har hyresökningstakten för butiker varit lägre än för kontor. Även i Göteborg har butikshyrorna haft en bättre utveckling än kontorshyrorna under tioårsperioden.



Den reala hyresutvecklingen visar att dagens hyresnivåer ligger betydligt under nivåerna i slutet av åttiotalet och början av nittiotalet. Med 1997 års penningvärde uppgick hyresnivån för kontorslokaler i Gyllene Triangeln till 2 900 kr per kvm mot drygt 4 400 kr per kvm som högst.



Vakansgradsutveckling. Ytvakansgraden inom Hufvudstadens bestånd har minskat till 3,8 procent vid årskiftet 1997/98. I såväl Stockholm som Göteborg uppgick under perioden 1992-98 vakansgraden som högst till 19 procent.



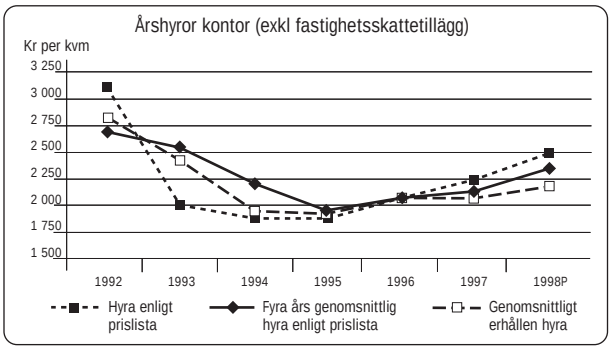
Resultatet 1997 samt trender

Bruttohyra. Bruttohyran har ökat till 551,1 Mkr (541,8 Mkr). Ökningen på 9,3 Mkr beror huvudsakligen på hyreshöjning samt ökad fastighetsskatt.

Hyresmarknaden har under senare tid präglats av stigande hyresnivåer. Hyresintäkterna ökar dock inte i takt med de stigande marknadshyrorna eftersom hyreskontrak-

ten löper över flera år. Den för fastigheten genomsnittligt erhållna hyran per kvadratmeter blir ett genomsnitt av marknadshyran under de år hyreskontrakten tecknades. Kontorsytorna i kvarteret Oxhuvudet i Stockholm, hörnet Kungsgatan/Sveavägen, uppvisar denna fördröjningseffekt.

Exempel: Kvarteret Oxhuvudet. Figuren nedan visar att den genomsnittligt erhållna hyran för kontor ungefär motsvarar ett genomsnitt av de fyra senaste årens marknadshyra enligt prislista. Vidare framgår att den förväntade marknadshyran per oktober 1998 överstiger den förväntade genomsnittligt erhållna hyresnivån, vilket är fallet vid en långsiktigt stigande hyresnivå.



De flesta av Hufvudstadens hyreskontrakt har indexklausuler. 60 procent av Hufvudstadens totala avtalsmassa har hundraprocentig indexklausul och ytterligare 28 procent har annan indexklausul. Det innebär att totalt 88 procent av avtalsmassan har indexklausul. För kontor/butiker är siffran 98 procent.

Indexklausuler
Hyreskontrakt med indexklausul innebär att hyrorna årligen korrigeras efter inflationen, vilken definieras med hjälp av konsumentprisindex. Tekniken är följande.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit/sjunkit med minst tre enheter, motsvarande cirka en procent, i förhållande till det indextal som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrades, skall tillägg/avdrag utgå i proportion till indexförändringen. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid från och med 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Hyresförluster. Hyresförlusterna har minskat till 24,5 Mkr under 1997 (32,5 Mkr).

Kundförluster. Under 1997 återvanns en tidigare kundförlust, varför nettot blev positivt, 0,7 Mkr. Under 1996 uppgick förlusten till 1,2 Mkr.

Nettoomsättning. Nettoomsättningen har till följd av ovanstående ökat till 530,1 Mkr (509,4 Mkr), det vill säga med 4,1 procent. Korrigerat för försålda fastigheter har nettoomsättningen ökat till 525,0 Mkr från 499,3 Mkr, det vill säga med 5,2 procent.

Underhåll, drift och administration. Kostnaderna för underhåll, drift och administration har minskat till 114,5 Mkr, motsvarande 336 kr per kvm (140,2 Mkr, 377 kr per kvm). Korrigerat för försålda fastigheter har förvaltningskostnaderna minskat till 112,1 Mkr från 134,9 Mkr, det vill säga med 22,8 Mkr. Minskningen beror främst på att beståndet i dagsläget är i stort sett fullt uthyrt, vilket reducerat kostnaderna för lokalanpassningar och renoveringar.

Bygg- eller ombyggnadsår för fastigheterna (1)

År	Antal	Yta	Andel av yta, %	Ackumulerad andel, %
1995-97	7	61 430	18	18
1990-94	9	45 424	13	31
1985-89	9	79 666	23	54
1980-84	2	12 630	4	58
1975-79	2	19 160	6	64
1970-74	3	64 278	19	83
1965-69	2	13 865	4	87
1960-64	2	41 204	12	99
-59	2	3 013	1	100
Summa	38	340 670	100	

(1) Befintligt bestånd den 31 december 1997.

Fastighetsskatt. Fastighetsskatten uppgick 1997 till 43,0 Mkr (36,2 Mkr). Av ökningen på 6,8 Mkr svarade försålda fastigheter för -0,1 Mkr. I genomsnitt uppgick fastighetsskatten till 150 kr per kvm, med 170 kr per kvm i Stockholm och 88 kr per kvm i Göteborg. För kontor i Stockholm uppgick den till i genomsnitt 182 kr per kvm och i Göteborg till 78 kr per kvm. För butiker i Stockholm var genomsnittet 162 kr per kvm och i Göteborg 114 kr per kvm. Nivåerna för kontor i Gyllene Triangeln uppgick till 150-250 kr per kvm på Kungsgatan till 100-200 kr per kvm.

För 1998 beräknas fastighetsskatten öka med 2,6 procent i Stockholm och 5,3 procent i Göteborg.

Hufvudstaden har fastighetsskatteklausuler i stora delar av avtalsmassan. En fastighetsskatteklausul innebär att hyresgästen debiteras separat för fastighetsskatten och eventuella förändringar av densamma. Av totalt betald fastighetsskatt om 43,0 Mkr under 1997, debiterades hyresgästerna 28,7 Mkr, det vill säga 67 procent.

Fastighetsskatt 1997

Kr per kvm	Kontor	Butiker	Övrigt
Gyllene Triangeln	223	214	134
Kungsgatan	181	154	117
Göteborg	78	114	70

Fastighetsskatt
Fastigheter belastas med statlig fastighetsskatt. Skatten utgår med en procentandel av fastigheternas taxeringsvärde. Skatten på bostäder uppgår till 1,7 procent, på kommersiella lokaler till 1,0 procent och på industrienheter till 0,5 procent. Fastighetsskatt betalas för hela taxeringsvärdet, även för fastigheter som innehas med tomträtt.

Taxeringsvärdet åsätts fastigheter vid allmän fastighetstaxering, som sker vart sjätte år. För till exempel hyreshus skedde senaste allmänna fastighetstaxering 1994. Vid den allmänna fastighetstaxeringen fastställs ett så kallat basvärde, som skall motsvara 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Basvärdet räknas fram med hjälp av prisstatistik, som grundas på köpeskillingarna två år före året för fastighetstaxering.

Basvärdet skall sedan justeras årligen från och med år 1996 genom att det multipliceras med ett så kallat omräkningstal, som skall representera fastighetens värdeökning inom respektive prisutvecklingsområde. Det värde som därvid framkommer är fastighetens taxeringsvärde. Omräkningstalen fastställs av Riksskatteverket. Omräkningsförfarandet omfattar alla typer av fastigheter med undantag av industrienheter. Omräkningstalen uppgick 1997 till 1,17 i Stockholm och 0,95 i Göteborg.

Fastighetsskatten baseras på taxeringsvärdet, som i sin tur är en funktion av marknadsvärdet på fastigheten. Marknadsvärdet är en funktion av hyresuttaget. Hufvudstaden fördelar därför, inom respektive fastighet, fastighetsskatten i förhållande till årshyran. Beräknat på ovanstående sätt, uppgick fastighetsskatten till högst 950 kr per kvm för butiker och 700 kr per kvm för kontor i Gyllene Triangeln i början av 1990-talet. 1997 uppgick den till genomsnittligt cirka 214 kr per kvm för butiker och 223 kr per kvm för kontor i samma område.

Tomträttsavgälder. Tomträttsavgälderna uppgick till 9,6 Mkr (9,6 Mkr). Hufvudstaden hade två tomträtter, Orgelpipan 7 respektive Hästskon 10. Avgälden för Orgelpipan 7 uppgick till 6,4 Mkr per år, med nästa avgäldsreglering den 31 oktober 2004. Avgälden för Hästskon uppgick till 3,0 Mkr per år, med nästa avgäldsreglering den 1 september 2004.

Norrmalm 2:62 (Café Palmhuset) innehades med arrende. Arrendetiden var den 1 januari 1993 till den 31 december 2009. Arrendet uppgick 1997 till 0,2 Mkr per år och uppräknas med konsumentprisindex.

Avskrivningar. Avskrivningarna ökade till 60,8 Mkr (30,1 Mkr), det vill säga med 30,7 Mkr. Av förändringen berodde 31,3 Mkr på uppskrivning av tillgångarna och -0,4 på försäljning av fastigheter.

Som ett led i uppdelningen av koncernen i en svensk respektive utländsk del, skrevs koncernens svenska tillgångar upp och utländska tillgångar ned. Byggnaderna skrevs upp vid utgången av 1996 med 405,2 Mkr och under 1997 med ytterligare 1 052,7 Mkr, tillhopa 1 457,9 Mkr. Marken skrevs upp med 1 821,7 Mkr under 1997. Då uppskrivningen under 1996 gjordes sent under året skedde ingen avskrivning under 1996 på det uppskrivna beloppet. Byggnaderna avskrevs i huvudsak enligt plan med två procent per år. Mark avskrevs ej.

Bruttoresultat. Bruttoresultatet har som följd av ovanstående ökat till 334,1 Mkr (324,0 Mkr), det vill säga med 3,1 procent. Korrigerat för sålda fastigheter ger detta en ökning med 11,6 Mkr motsvarande 3,6 procent.

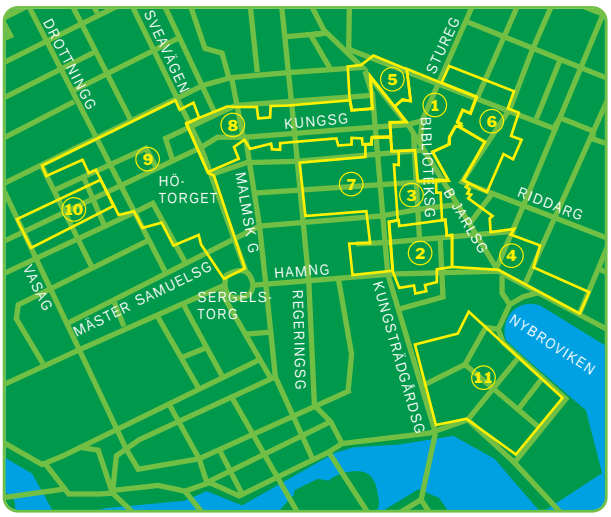
Försäkringar

Hufvudstadens fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Arbetssätt och konkurrenter

Hufvudstadens arbetsområde inom Stockholm är huvudsakligen begränsat till inre city. City är dock inget enhetligt marknadsområde, utan varje del av city präglas av en unik miljö. Områdena konkurrerar därför inte alltid med varandra och kundstrukturen skiljer sig åt.

I syfte att skapa en god överblick avseende konkurrenssituationen och bättre kunna leva upp till kundernas krav, arbetar Hufvudstaden med elva delområden för city. För varje delområde kartläggs konkurrens- och marknads-



Marknadsområden i Stockholm City.

1) Stureplan, 2) Norrmalmstorg, 3) Biblioteksgatan, 4) Birger Jarlsgatan, 5) Syd Engelbrektsplan, 6) Grev Turegatan, 7) Norrlandsgatan, 8) Kungsgatan, 9) Hötorget, 10) Kungsgatan/Vasagatan, 11) Blasieholmen.

Fastighetsägare i Gyllene Triangeln.

Hufvudstaden *AP-fonden* *Skandia*
SPP *Trygg-Hansa*

situationen. Även vissa områden utanför city utgör konkurrerande delmarknader, till exempel Nacka Strand, Kista, Marievik, Alvik och Globen, vilka bevakas på liknande sätt.

Hufvudstadens kundkrets avseende kontorsytor i Stockholm kan indelas i några olika kategorier: kunder som vill hyra inom Gyllene Triangeln, kunder som vill hyra centralt men inte nödvändigtvis i Gyllene Triangeln samt kunder som vill hyra perifera men effektiva ytor med goda kommunikationer. Inom Gyllene Triangeln är de viktigaste konkurrenterna AP-fonden, Trygg-Hansa och Skandia.

Bruttoresultat – fastighetsförvaltningen 1993-97 (1)

	Stockholm					Göteborg (2)					Totalt				
Mkr	1997	1996	1995	1994	1993	1997	1996	1995	1994	1993	1997	1996	1995	1994	1993
Bruttohyra	436,0	419,8	420,9	439,5	475,7	115,1	122,0	122,4	124,3	128,9	551,1	541,8	543,3	563,8	604,6
(varav fastighets-skattetillägg)	(24,1)	(16,0)	-	-	-	(4,6)	(4,2)	-	-	-	(28,7)	(20,2)	-	-	-
Övriga intäkter	2,3	1,3	0,9	0,8	0,9	0,5	-	0,1	0,1	0,2	2,8	1,3	1,0	0,9	1,1
-Kundförluster	0,2	0,3	0,3	1,3	-3,6	0,5	-1,5	-1,3	-0,7	-0,5	0,7	-1,2	-1,0	0,6	-4,1
-Hyresförluster	-19,2	-25,6	-41,7	-77,0	-97,0	-5,3	-6,9	-9,6	-12,7	-16,9	-24,5	-32,5	-51,3	-89,7	-113,9
Nettoomsättning	419,3	395,8	380,4	364,6	376,0	110,8	113,6	111,6	111,0	111,7	530,1	509,4	492,0	475,6	487,7
-Underhåll, drift och administration	-86,0	-115,8	-134,8	-132,6	-126,3	-28,5	-24,4	-26,4	-29,0	-31,8	-114,5	-140,2	-161,2	-161,6	-158,1
-Fastighetsskatt	-35,5	-29,5	31,0	-	10,1	-7,5	-6,7	7,2	-	-0,1	-43,0	-36,2	38,2	-	10,0
-Tomträttsavgälder	-9,6	-9,6	-9,4	-9,5	-9,4	-	-	-	-	-	-9,6	-9,6	-9,4	-9,5	-9,4
Driftnetto	288,2	240,9	267,2	222,5	250,4	74,8	82,5	92,4	82,0	79,8	363,0	323,4	359,6	304,5	330,2
-Avskrivningar	-48,6	-21,2	-20,0	-19,9	-19,2	-12,2	-8,9	-8,4	-8,4	-13,5	-60,8	-30,1	-28,4	-28,3	-32,7
Bruttoresultat	239,6	219,7	247,2	202,6	231,2	62,6	73,6	84,0	73,6	66,3	302,2	293,3	331,2	276,2	297,5
Driftnetto, kr per kvm	1 124	938	1 039	798	884	887	719	709	618	579	1 066	870	928	740	784
Bruttoresultat, kr per kvm	935	856	961	727	816	743	641	644	555	481	887	789	855	671	707

(1) Ytor definierade som utgående balans respektive år. Bruttoresultat definierat som vid varje tidpunkt befintligt svenskt bestånd.
(2) I "Göteborg" ingår fastigheter belägna i Malmö/Helsingborg för perioden 1993-95.

Specifikation av kostnader för underhåll, drift och administration 1993-97 (1)

	Stockholm					Göteborg					Totalt				
Mkr	1997	1996	1995	1994	1993	1997	1996	1995	1994	1993	1997	1996	1995	1994	1993
Underhåll	33,6	62,7	70,9	61,9	58,0	11,5	7,1	8,0	10,5	12,6	45,1	69,8	78,9	72,4	70,6
Drift	41,5	41,2	49,8	56,4	52,6	13,8	13,9	15,0	15,3	16,1	55,3	55,1	64,8	71,7	68,7
Administration	10,9	11,9	14,1	14,3	15,7	3,2	3,4	3,4	3,2	3,1	14,1	15,3	17,5	17,5	18,8
Summa	86,0	115,8	134,8	132,6	126,3	28,5	24,4	26,4	29,0	31,8	114,5	140,2	161,2	161,6	158,1
Kostnad, kr per kvm	335	451	524	476	446	338	213	203	219	231	336	377	416	393	375

(1) Definierat som vid varje tidpunkt befintligt svenskt bestånd.

Sheraton

Sheraton Göteborg Hotel & Towers drivs av Hufvudstadens helägda dotterdotterbolag Hotel AB Bastionen, och under managementavtal med Sheraton Management Corporation. Sheraton har 311 rum och 34 sviter. Hotellet är det näst största i Göteborg.

Sheraton har under 1997 befäst sin ställning som Göteborgs ledande hotell. Enligt en nyligen genomförd marknadsundersökning utsågs Sheraton till det näst mest populära hotellet i Sverige. Sheraton var det enda göteborgshotellet på Tio-i-topp-listan.

Den genomsnittliga hotellrumsbeläggningen har under året uppgått till 70 procent (68 procent). Rörelsens intäkter ökade till 112,2 Mkr (109,2 Mkr) och dess kostnader för sålda varor och tjänster minskade till 94,8 Mkr (99,4 Mkr). Bruttoresultatet ökade således till 17,4 Mkr (9,8 Mkr). De centrala administrationskostnaderna ökade till 17,2 Mkr (16,1 Mkr). Rörelseresultatet ökade således till 0,2 Mkr (-6,3 Mkr). Resultatet är belastat med en koncernintern hyra för fastigheten om 20,5 Mkr (20,5 Mkr).

Flera spännande idrottsevenemang ägde rum under 1997. Göteborg besöktes av bl a det amerikanska Davis Cup-laget i tennis samt fotbollslagen Bayern München, Paris Saint Germain samt Glasgow Rangers. Samtliga valde Sheraton som sin bas under besöket. Även ett antal världsartister som Michael Jackson, U2, Joe Cocker och Tom Jones uppträdde i Göteborg och övernattade på Sheraton med sina sällskap.

Folkrepubliken Kina öppnade nytt konsulat i Göteborg 1997 och Sheraton var värdhotell för den kinesiska toppledningen som förrättade invigningen.

Verkställande direktör: Peter Grüner

De fem största hotellen i Göteborg

31 december 1997	Antal rum
Provobis Hotel Europa	460
Sheraton Göteborg Hotel & Towers	345
Panorama Hotel och Restaurang	339
Scandic Hotel Crown Göteborg/City	320
Radisson SAS Park Avenue Hotel	318

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	1997	1996	1995	1994	1993
Nettoomsättning	112,2	109,2	121,5	99,5	93,4
Kostnad sålda varor och tjänster	-91,2	-96,0	-100,8	-87,9	-86,3
Avskrivningar	-3,6	-3,4	-3,6	-3,7	-3,7
Bruttoresultat	17,4	9,8	17,1	7,9	3,4
Central administration (inkl försäljnings-kostnader)	-17,2	-16,1	-15,5	-14,7	-14,7
Rörelseresultat	0,2	-6,3	1,6	-6,8	-11,3

Parkaden

Parkaden AB, som är helägt av Hufvudstaden, bedriver parkeringsrörelse i Stockholm i tre av Hufvudstaden ägda fastigheter.

- Parkaden: Regeringsgatan 55 (mitt emot NK), 800 platser
- Continentalgaraget: Mäster Samuelsgatan 69 (mitt emot Centralstationen), 300 platser
- Roddaren: Kronobergsgatan 33 (Kungsholmen), 115 platser

Antalet parkerade bilar i Parkadens garage har ökat till 583 000 under 1997 (534 000), en ökning med 9,2 procent. Intäkterna har ökat till 44,1 Mkr (40,7 Mkr) och kostnaderna till 28,1 Mkr (26,2 Mkr). Rörelseresultatet uppgick till 16,0 Mkr (14,5 Mkr).

Resultatet är belastat med koncernintern hyra uppgående till 19,9 Mkr (19,1 Mkr). Hyran motsvarar 538 kr per kvm och år.

Chef: Per Henriksson

Huvudsakliga aktörer i Stockholms city

31 december 1997	Antal platser
CarPark (Fabege/Näckebro)	2 330
Stockholm Parkering (Stockholms kommun)	2 046
Parkaden	1 215

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	1997	1996	1995	1994	1993
Nettoomsättning	44,1	40,7	37,7	33,1	29,5
Verksamhetens kostnader	-23,5	-22,8	-23,6	-24,5	-24,3
Avskrivningar	-1,5	-0,7	-0,8	-0,9	-1,1
Bruttoresultat	19,1	17,2	13,3	7,7	4,1
Central administration	-3,1	-2,7	-2,1	-1,4	-0,7
Rörelseresultat	16,0	14,5	11,2	6,3	3,4

Fördelning per garage

Mkr	1997	1996	1995	1994	1993
Nettoomsättning:					
Parkadengaraget	34,9	32,3	29,8	27,0	22,9
Continentalgaraget	8,1	8,4	7,9	6,1	6,6
Roddarengaraget (1)	1,1	-	-	-	-
	44,1	40,7	37,7	33,1	29,5
Rörelseresultat:					
Parkadengaraget	13,2	11,6	9,0	7,4	2,6
Continentalgaraget	2,7	2,9	2,2	-1,0	0,8
Roddarengaraget (1)	0,1	-	-	-	-
	16,0	14,5	11,2	6,4	3,4

(1) Ingick ej i Parkaden 1993-96.

Birger Jarl

Förvaltnings AB Birger Jarl är ett helägt dotterbolag till Hufvudstaden. Bolaget har sedan 1994 bedrivit fastighetsutvecklingsverksamhet tillsammans med byggföretaget Primula Byggnads AB. Birger Jarls affärsidé är att förvärva centralt belägna bostadsfastigheter i Stockholms innerstad med renoveringsbehov.

Under 1997 har bolaget förvärvat två fastigheter, varav en genom byte. Mot bakgrund av att Hufvudstadens nya affärsidé innebär en fokusering på kommersiella lokaler har Birger Jarl i oktober 1997 för bokfört värde avyttrat tolv fastigheter, i huvudsak renoveringsobjekt, till Primula. Samtidigt avslutades samarbetet mellan Primula och Birger Jarl. Vid årets utgång ägde Birger Jarl sex nyrenoverade bostadsfastigheter i Stockholms innerstad med ett bokfört värde på 96,8 Mkr.

I december 1997 har Birger Jarl träffat avtal med AB Stockholmshem om försäljning av kvarvarande sex fastigheter med tillträde den 2 februari 1998. Den överenskomna köpeskillingen för fastigheterna är 118,5 Mkr. Försäljningen medför en realisationsvinst på 21,7 Mkr. Efter denna försäljning äger Birger Jarl ej längre några fastigheter och den fastighetsutvecklingsverksamhet som tidigare bedrivits i bolaget är därmed avslutad.

Verkställande direktör: Johan Humble

Resultaträkning i sammandrag (1)

Mkr	1997	1996	1995	1994	1993
Nettoomsättning	18,3	16,5	15,3	7,7	-
Verksamhetens kostnader	-7,2	-7,7	-6,9	-2,7	-
Avskrivningar	-	-0,1	-0,1	-	-
Bruttoresultat	11,1	8,7	8,3	5,0	-
Central administration	-1,2	-1,2	-1,1	-0,7	-
Jämförelsestörande poster	-	10,0	-	-	-
Rörelseresultat	9,9	17,5	7,2	4,3	-

(1) Verksamheten inleddes 1994.

World Trade Center

Vasaterminalen AB är ett av Hufvudstaden delägt bolag och redovisas som intresseföretag. Bolaget äger och driver World Trade Center i Stockholm, en kontorsfastighet med konferens-, utställnings- och restaurangverksamhet. Byggnaden färdigställdes 1989-90.

Ytfördelning	
Bussterminal och tekniska utrymmen	26 200 kvm
Kontor	41 800 kvm
Hotell	3 500 kvm
Garage	11 000 kvm
Totalt	82 500 kvm

Fastighetens yta uppgår till 82 500 kvm med fördelning enligt ovan. Tomten uppgår till 22 100 kvm.

Marknadshyran för bästa kontorsyta var över 3 000 kr per kvm (inklusive fastighetsskattetillägg). Vakansen för kontor var 220 kvm, det vill säga 0,4 procent av uthyrningsbar yta. Garaget är fullt uthyrt.

Fastigheten är upplåten med tomträtt till Vasaterminalen AB av Statens Järnvägar. Inom spårområdet har Statens Järnvägar en servitutsrätt att bedriva järnvägstrafik. Inom bussterminalutrymmena har Stockholms Terminal AB (ägt av SL, SJ och Stockholms stad) en nyttjanderätt att bedriva busstrafik. Ersättning utgår ej för ovanstående rättigheter. Tomträtten löper på 60 år med start den 1 juni 1988. Avgälden uppgår till 20,0 Mkr per år med nästa avgäldsreglering den 1 mars 2010.

Verkställande direktör: Nils Förberg

Ägare	
31 december 1997	Ägarandel, %
Hufvudstaden	33,3
Lundbergs	33,3
NCC/Siab	33,3

Resultaträkning i sammandrag					
Mkr	1997	1996	1995	1994	1993
Nettoomsättning	126,4	117,2	101,1	98,0	102,7
Verksamhetens kostnader	-59,7	-55,7	-47,7	-44,7	-74,1
Avskrivningar	-0,7	-0,8	-1,1	-4,5	-4,6
Bruttoresultat	66,0	60,7	52,3	48,8	24,0
Central administration	-2,5	-2,3	-2,3	-2,4	-2,8
Rörelseresultat	63,5	58,4	50,0	46,4	21,2

Fastighetssystem

FASAB Fastighetssystem AB är ett av Hufvudstaden delägt bolag. Bolagets verksamhet omfattar utveckling av datasystem för fastighetsförvaltning.

Bolagets huvudsakliga produkt är ett fastighetssystem, FastNet. FastNet är ett modernt client/serversystem baserat på Microsofts plattform och introducerades på marknaden 1994. Företagets övriga fastighetssystem är FUSS (stordator) och FAS (minidator).

Under året har antalet FastNet-kunder ökat från 9 till 22 och därmed har Fastighetssystem intagit en dominerande ställning som leverantör till kundsegmenten institutionella och privata fastighetsägare.

Bolaget hade vid utgången av året 45 anställda (25). Nettoomsättningen uppgick till 36,1 Mkr (20,7 Mkr) och rörelseresultatet till 1,3 Mkr (0,2 Mkr).

Avtal har träffats med Enator om ett samgående under 1998 mellan Fastighetssystem och delar av Enator Fastighetssystem AB. Hufvudstadens ägarandel kommer efter samgåendet att uppgå till 29,3 procent och JMs till 29,3 procent. Enators ägarandel kommer att uppgå till 25,3 procent. Genom samgåendet utökas Fastighetssystems personal med 20 personer, kundbasen utökas med ett fyrtiotal kunder och utökas med AdeHyr (ett hyresaviseringssystem) samt Energireda (ett energiförbrukningssystem).

Verkställande direktör: Ole Arvesen

Ägare (1)	
31 december 1997	Ägarandel, %
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden	39,2
JM Byggnads och Fastighets AB	39,2
Övriga	21,6
Totalt	100,0

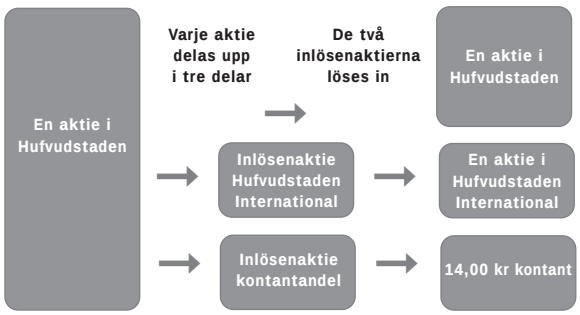
(1) Före samgåendet med Enator.

Resultaträkning i sammandrag					
Mkr	1997	1996	1995	1994	1993
Nettoomsättning	36,1	20,7	22,3	20,2	22,0
Personalkostnader	-16,7	-11,7	-9,4	-10,5	-6,4
Avskrivningar	-2,3	-1,5	-1,3	-0,6	-0,4
Övriga rörelsekostnader	-15,8	-7,3	-11,5	-9,2	-14,6
Rörelseresultat	1,3	0,2	0,1	-0,1	0,6

Transaktionen i korthet

Den ordinarie bolagsstämman fattade den 23 april 1997 beslut om att koncentrera bolagets verksamhet till den svenska marknaden. Den internationella verksamheten sammanfördes i bolaget Hufvudstaden International som skiftades ut till Hufvudstadens aktieägare. Hufvudstaden International erhöll ett eget kapital om 7,50 kronor per aktie och aktien noterades på Stockholms Fondbörs den 29 augusti 1997. Parallellt med detta genomförde Hufvudstaden en omkapitalisering och Hufvudstadens aktieägare erhöll genom aktieinlösen ett kontantbelopp om 14,00 kronor per aktie. Kontantlikviden utbetalades den 26 augusti 1997, samma dag som aktierna i Hufvudstaden International utskiftades. Totalt, inklusive aktierna i Hufvudstaden International, utskiftades tillgångar från moderbolaget motsvarande 2 874 Mkr.

Syftet med uppdelningen var att skapa ett renodlat Hufvudstaden utan utlandsfastigheter och med Stockholm som huvudmarknad. Syftet med omkapitaliseringen var att minska bolagets kapitalkostnad genom att byta relativt sett dyrt eget kapital mot billigare lånat kapital.



Den 5 augusti 1997 lade Diligentia AB ett bud på Hufvudstaden International med erbjudandet om en aktie i Diligentia för varje trettontal aktier i Hufvudstaden International. Den 1 oktober 1997 meddelade Diligentia att de beslutat fullfölja erbjudandet.

Aktien i Hufvudstaden International noterades på Stockholms Fondbörs O-lista den 29 augusti 1997. Sista dag för handel var den 30 december 1997.

Uppdelning av ingångsvärdet

Vid uppdelningen erhöll aktieägare i Hufvudstaden två så kallade inlösenaktier, varav den ena löstes in mot 14,00 kronor kontant (inlösenaktie I) och den andra löstes in mot en aktie i Hufvudstaden International (inlösenaktie II).

Riksskatteverket har utfärdat en rekommendation om hur fördelningen av anskaffningsvärdet bör ske. Aktiernas sammantagna anskaffningsvärde skall enligt Riksskatteverkets rekommendation fördelas enligt följande:

- på inlösenaktie I belöper 24 %;
- på inlösenaktie II belöper 12 %;
- på den kvarvarande Hufvudstaden-aktien belöper 64 %.

Rekommendationen anger även att inlösenaktie I vid inlösen bör anses avyttrad för 14,00 kronor och att inlösenaktie II vid inlösen mot en aktie i Hufvudstaden International bör anses avyttrad för 6,80 kronor.

En aktie i Hufvudstaden International anses därmed anskaffad för 6,80 kronor.

FINANSIERING

Inledning

Koncernen har under 1997 skiftat ut aktierna i Hufvudstaden International, innehållande samtliga Hufvudstadens utländska fastigheter. Hufvudstaden bedriver därefter ingen utländsk verksamhet.

Hufvudstadens innehav av icke rörelserelaterade aktier (Svenska Brand, Stadshypotek respektive Sweco) har sålts under året. Hufvudstaden hade vid utgången av 1997 ingen aktiekursrisk.

Finansieringsstruktur

Hufvudstadens upplåning uppgick vid utgången av året till 3,3 miljarder kronor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 6 månader och den genomsnittliga räntekostnaden till 5,2 procent.

Finansieringsstruktur (1)

31 december 1997, Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Genomsnittlig effektivränta, %
1998	2 810,8	5,0
1999	9,8	12,0
2000	190,6	6,3
2001	300,1	6,2
2002-	0,1	5,0
Totalt	3 311,4	5,2

(1) Lånens löptider överensstämmer med räntebindningstiderna.

Finansiella risker

Ränterisk. Den enskilt största resultatpåverkande finansiella risken i Hufvudstadenkoncernen utgörs av ränterisker. Ränterisken kan definieras som finansnettorisk, det vill säga effekten vid en ränteförändring på finansnettot under en viss tidsperiod. Vid årsskiftet var räntebindningstiden i genomsnitt 6 månader och ambitionen är att förlänga den under 1998.

Valutarisk. Samtliga lån i utländsk valuta var vid utgången av 1997 lösta. De valutarisker som fanns var försumbara.

Finansieringsrisk. Målsättningen är att under året säkerställa den långsiktiga kapitalförsörjningen i koncernen bland annat genom bankfaciliteter och lånelöften. Målsättningen är också att bredda upplåningsbasen till fler kreditgivare.

Finansiella nyckeltal

	1997	pro forma 1996
Synlig soliditet, %	31,4	52,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	0,8
Belåningsgrad fastigheter, %	70,2	59,9
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	5,2	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3
Kassaflöde, Mkr	1 461	-

Inledning

Hufvudstadens miljöpåverkan härrör främst från kylanläggningar, energi- och vattenanvändning samt avfallsgene-rering i fastigheterna. Dessutom driver Hufvudstaden en större oljeförbränningsanläggning (panncentral). De åtgärder som genomförts under åren har inriktats på bland annat effektivisering av energi- och vattenanvändning, konvertering av köldmedier samt installation av faciliteter för källsortering. En konverteringslösning för panncentralen har tagits fram. Arbetet har genomförts i linje med vedertagna miljöledningssystem. En miljöchef och en miljösamordnare har utsetts och samtliga anställda har erhållit miljöutbildning. Arbetet har efter årets utgång befästs i en ny miljöpolicy.

Miljöinvesteringarna i Hufvudstaden har inte enbart främjat miljön, utan också varit företagsekonomiskt lönsamma. Under 1998 beräknas investeringarna uppgå till 10 Mkr och främst omfatta miljöanpassning av kyl- och ventilationsanläggningar.

Miljöaktiviteter före 1997

Under åren 1985-95 rustade Hufvudstaden upp merparten av fastigheterna till att motsvara dagens krav på modern teknik, klimat och inomhusmiljö. Nya effektiva ventilations- och kylanläggningar samt datoriserade styr- och övervakningssystem installerades. Kvarvarande oljeuppvärmning ersattes med fjärrvärme. Ombyggnaderna genomfördes med resursbesparing som ledstjärna. Sheraton Göteborg Hotel & Towers, ett helägt dotterbolag, har sedan slutet av 80-talet aktivt arbetat med att reducera miljöpåverkan från hotelldriften genom bland annat återvinning av glas, metall, matfett, batterier, lysrör och lågenergilampor.

Under 1994 strukturerades miljöarbetet, en miljöansvarig utsågs och en miljögrupp bildades. Vidare genomfördes en inventering av koncernens miljöpåverkan. Arbetet med att införa källsortering i samtliga fastigheter påbörjades och två blev klara under året. Installation av fjärrvärme avslutades.

Under 1995 genomfördes ett flertal åtgärder: returpappershantering infördes vid de egna kontoren samt hos vissa hyresgäster; inköp av miljöanpassad kontorsmateriel infördes; redovisning per fastighet inleddes av olje-, el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, vatten- och gasförbrukning samt genererade avfallsmängder; fjärrkyla installerades i tre fastigheter och miljöanpassad kylproduktion i ytterligare tre fastigheter; en miljöutredning gjordes avseende ombyggnader; en större papperskomprimator installerades; sparventiler i tvättställ och duschar installerades i Sheraton Göteborg Hotel & Towers.

Under 1996 genomfördes dels miljöutbildning av företagets samtliga anställda dels ett antal projekt: fjärrkyla installerades i två fastigheter; ett konverteringsprogram för kylmaskiner inleddes; källsortering infördes i ytterligare fyra fastigheter samt vid större ombyggnader; pilotprojekt genomfördes vid ombyggnad av nio bostäder i kvarteret Vildmannen 7 med miljöinventering av byggmaterial.

Miljöaktiviteter under 1997

Under 1997 fortskred arbetet med källsortering i ytterligare 23 fastigheter och de tre miljöstationerna färdigställdes, en större i Stockholm och två i Göteborg. Årets arbete med konvertering av köldmedier omfattade ersättning av tre kg CFC i en fastighet i Stockholm och 68 kg i Sheraton Göteborg Hotel & Towers med det klorfria köldmediet R134a. Miljöarbetet vid Sheraton omfattade också byte av konventionell belysning till lågenergibelysning, byte av engångstvålar till påfyllningsbara pumpflaskor samt anlitande av ett ISO 14 001-certifierat tvätteri.

Miljöläget vid årets utgång

Energi. I Hufvudstadens fastigheter förbrukades under 1997 29 935 MWh fjärrvärme, 943 MWh gas och 28 874 MWh el (exklusive hyresgästernas egen elförbrukning). Fjärrvärme och gas används för uppvärmning och el för bland annat kylproduktion, ventilation och hissar.

Energiförbrukning (1) (2)

MWh/år	1997	1996	1995	1994
Fjärrvärme	29 935	34 153	29 087	27 922
Fjärrkyla	5 267	2 715	2 788	2 184
Olja	0	0	0	2 230
Gas	943	1 069	893	888
El	28 874	28 258	28 065	28 957
Totalt	65 019	66 195	60 833	62 181

(1) Avser fastighetsbeståndet per den 31 december 1997 (inkl dotterbolag, exkl Birger Jarl).
(2) Ej graddagskorrigerat.

Energiförbrukning i panncentralen

M^3/år	96/97	95/96	94/95
Olja	2 912	3 271	3 003

Panncentralen
1964 togs en panncentral i drift i fastigheten Orgelpipan 7 i Stockholm, i vilken eldningsolja (EO 1) förbränns. Hetvatten distribueras via ett rörkulvertsystem till 15 anslutna fastigheter i Klarakvarteren, varav Orgelpipan 7 är en. I de anslutna fastigheterna sker därefter beredning av värme och varmvatten.

I panncentralen förbränns 3 000 kubikmeter EO 1 per år, vilket med en verkningsgrad på 83 procent ger 30 GWh. Utsläppen per år har av Stockholm Energi AB beräknats till 2,8 ton svavel, 8,5 ton kväveoxider och 8 700 ton koldioxid. Hufvudstaden har tillsammans med Stockholm Energi AB utarbetat en metod för hur panncentralen skulle kunna ersättas med fjärrvärme. Kostnaden för abonnenterna beräknas minska och utsläppen av svavel reduceras med 17 procent, kväveoxider med 57 procent samt koldioxid med 23 procent. Panncentralen kan också konverteras till gasförbränning. Effekterna härav är under utredning.

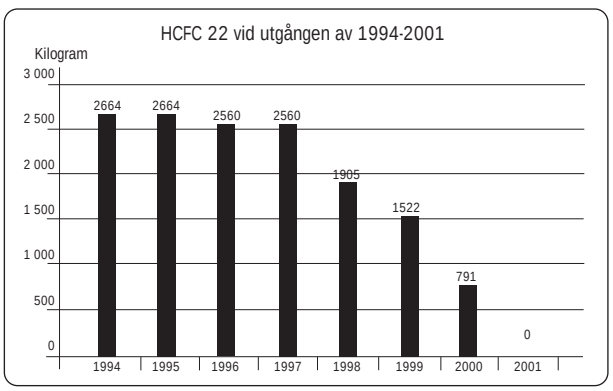
Vatten. I Hufvudstadens fastigheter förbrukades under 1997 283 159 kubikmeter vatten, motsvarande 831 liter per kvm eller 864 liter per uthyrd kvm, det vill säga justerat för vakansgrad.

Vattenförbrukning (1)

	1997	1996	1995	1994
Total volym, m³/år	283 159	282 285	255 232	251 638
Liter per kvm	831	829	749	739
Liter per uthyrd kvm	864	879	814	845

(1) Avser fastighetsbeståndet per den 31 december 1997 (inkl dotterbolag,

Köldmedier. Halogenerade kolväten, mest kända under varumärket freoner, bryter ned ozonlagret och bidrar till växthuseffekten. Hufvudstaden hade i sina kylanläggningar 2 560 kg av typen HCFC 22, så kallade mjukare freoner. Efter utgången av år 2001 råder påfyllningsförbud och all HCFC 22 i Hufvudstadens fastigheter beräknas vara avvecklad då. För typen CFC, en skadligare variant av freoner, råder påfyllningsförbud sedan den 1 januari 1998 och totalt förbud från den 1 januari 2000. I Hufvudstadens fastigheter återstod vid årets utgång totalt 156 kg vilka planeras vara avvecklade vid utgången av 1998.

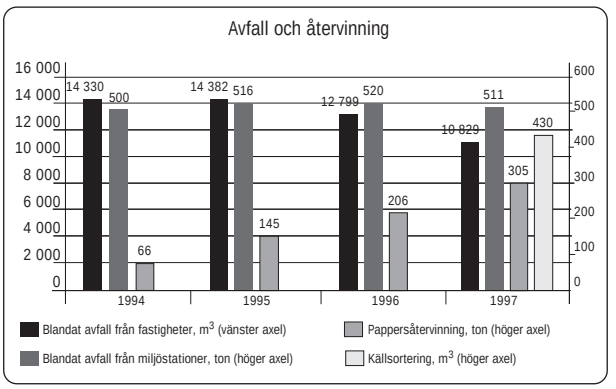


Avfall. I 29 av Hufvudstadens fastigheter finns källsortering. Fraktionerna omfattar i allmänhet papper, wellpapp, mjukplast, glas, organiskt avfall, elektronikavfall, cellplast, lysrör, metaller samt miljöfarligt avfall. Returpappershanteringen sker i allmänhet direkt hos hyresgästen och ingår ej i källsorteringen.

Blandat avfall (1)

	1997	1996	1995	1994
Direkt från fastigheterna				
Totalt, m³	10 829	12 799	14 382	14 330
Liter per kvm	32	38	42	42
Liter per uthyrd kvm	33	40	46	48
Från miljöstationerna				
Totalt, ton	511	520	516	500
Kg per 10 000 kvm	15	15	15	15
Kg per 10 000 uthyrd kvm	16	16	16	17

(1) Avser fastighetsbeståndet per den 31 december 1997 (exkl Sheraton Göteborg Hotel & Towers och Birger Jarl).



Under 1997 återvanns (exklusive Sheraton Göteborg Hotel & Towers) 305 ton papper och wellpapp, 85,4 kubikmeter glas, 1,7 ton elekt-ronikavfall, 164 kubikmeter cellplast, 6 586 stycken lysrör samt 0,4 kubikmeter färgrester. Materialåtervinning av papper och wellpapp har ökat från 66 ton 1994 till 305 ton 1997; en ökning med över 350 procent. Genom utvecklingen av källsortering har volymen blandat avfall direkt från fastigheterna kunnat reduceras från 14 330 kubikmeter under 1994 till 10 829 kubikmeter 1997, det vill säga med 24,7 procent. Uttransport av blandat avfall sker även från miljöstationerna, varifrån mängden varit relativt konstant. 1997 uppgick den till 511 ton.

Avfallshanteringen medför att miljöbelastningen minskar. En ytterligare fördel är att Hufvudstaden erhåller betalning för återvunnet papper, wellpapp och mjukplast under det att avgift betalas för hämtning av blandat avfall. Fördelen kommer att förstärkas i och med kommande avfallsskatt.

Transporter. Transporter med bensindrivna fordon inom Hufvudstaden är begränsade. 3 400 mil kördes av driftspersonalen under 1997.

Mål för 1998

Under 1998 skall Hufvudstaden verka för att uppnå följande mål.

- Införande av källsortering i resterande nio fastigheter.
- Reduktion av miljöpåverkan från panncentralen antingen genom konvertering till gasförbränning eller urdrifttagande vid övergång till fjärrvärme.
- Avveckling av återstående mängd CFC.
- Avveckling av 655 kg HCFC 22, motsvarande 25 procent av totalt återstående mängd.
- Kartläggning för ökad returpappershantering samt införande av källsortering hos hyresgäster.
- Införande av miljöanpassad returpappershantering, det vill säga samordning av hämtningen från samtliga hyresgäster i en fastighet.
- Utveckling av miljöanpassad ombyggnad.
- Fortsatt miljöanpassning av egna lokaler, bland annat förbättrad källsortering på kontoret.
- Inledning av miljöinventering av samtliga fastigheter.
- Behovsanpassat handduksbyte i Sheraton Göteborg Hotel & Towers.

Ny miljöpolicy

Hufvudstadens styrelse har efter utgången av 1997 antagit en ny miljöpolicy med följande innebörd.

Hufvudstaden skall genom ett långsiktigt och aktivt ägande bidraga till en hållbar utveckling genom att erbjuda kunderna lokaler med effektiv resurshushållning och minsta möjliga miljöpåverkan.

Hufvudstaden skall underlätta för kunderna så att deras verksamhet genererar minsta möjliga miljöpåverkan. Vidare skall Hufvudstaden ställa krav på sina entreprenörer och leverantörer att de reducerar sin miljöpåverkan.

Hufvudstaden skall sträva efter att vara bland de främsta fastighetsbolagen avseende miljöarbetet.

Antal anställda

Medelantalet årsanställda i koncernen uppgick till 224, vilket är en minskning med 40 sedan föregående år. Av minskningen hänför sig 16 till utskiftningen av Hufvudstaden International.

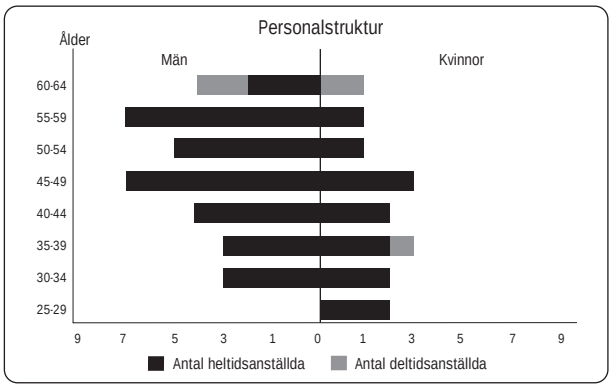
Medelantal årsanställda i koncernen

	Män	Kvinnor	Totalt 1997	Totalt 1996
Moderbolaget				
Stockholm	30	15	45	56
Göteborg	5	2	7	7
Summa moderbolaget	35	17	52	63
Parkaden	3	4	7	7
Sheraton Göteborg Hotel & Towers	69	96	165	178
Nuvarande Hufvudstaden International	0	0	0	16
Totalt	107	117	224	264

Jämställdhet

I koncernen arbetade vid årets slut 98 kvinnor och 92 män, mätt som antal heltidsanställda. Antalet deltidsarbetande var 15 kvinnor och 3 män. I moderbolaget arbetade vid årets slut 15 kvinnor och 32 män, mätt som antal heltidsanställda. Antalet deltidsarbetande var 2 kvinnor och 2 män.

Hufvudstadens styrelse bestod av 8 män och ledningsgruppen av 5 män och 2 kvinnor. I koncernens dotter- och intressebolag var 1 av 22 styrelsemedlemmar kvinna och 5 av 17 medlemmar i ledningsgrupper kvinnor.



Kompetensutveckling

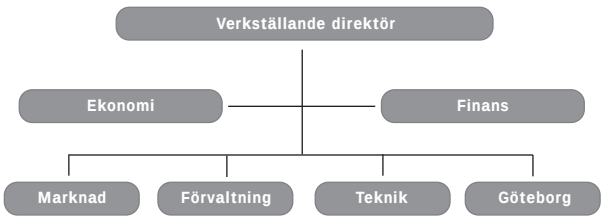
Under 1997 genomfördes i moderbolaget 78 kursdeltaganden om tillsammans 767 timmar, motsvarande ett genomsnitt om 14,8 timmar per anställd. I Sheraton Göteborg Hotel & Towers uppgick utbildningen totalt till 2 200 timmar, motsvarande 13,3 timmar per anställd, och i Parkaden till 104 timmar respektive 14,9 timmar per anställd.

Fackliga organisationer

Fackliga organisationer är SIF och Fastighetsanställdas Förbund i moderbolaget, Transport i Parkaden samt Handelstjänstemannaförbundet och Hotell- och Restauranganställdas Förbund i Sheraton Göteborg Hotel & Towers.

Organisation och effektivitet

Under året har en omorganisation i moderbolaget genomförts i syfte att skapa snabbare beslutsvägar, öka effektiviteten och anpassa organisationen till de nya förutsättningarna efter utskiftningen av de utländska fastigheterna. Arbetet sker nu i tre nivåer: verkställande direktör, ledningsgrupp, övriga anställda. Dotterbolagen styrs främst genom styrelserepresentation.



Bonussystem

I syfte att öka de anställdas motivation och engagemang har ett bonussystem initierats i moderbolaget för 1998. Bonus utgår beroende på resultat, kundnöjdhet och miljöarbete. Bonusen kan maximalt utgå med 10 000 kronor per heltidsanställd och är densamma för samtliga anställda, oavsett lön och position.

SKJUT

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR SAMT FINANSIERINGSANALYS

Resultatet

Nettoomsättning. Nettoomsättningen för koncernen uppgick 1997 till 704,7 Mkr (685,7 Mkr pro forma, det vill säga exklusive den utländska verksamheten). Av nettoomsättningen var 530,1 Mkr hänförliga till fastighetsförvaltningen (509,4 Mkr) och 174,6 Mkr (176,3 Mkr) till Sheraton Göteborg Hotel & Towers, Parkaden och Birger Jarl. (Se avsnitten Fastighetsförvaltning respektive Övrig verksamhet.)

Verksamhetens kostnader. Verksamhetens kostnader i koncernen uppgick 1997 till 370,6 Mkr (361,7 Mkr). Av kostnaderna var 227,9 Mkr (216,1 Mkr) hänförliga till fastighetsförvaltningen och 142,7 Mkr (145,6 Mkr) till Sheraton Göteborg Hotel & Towers, Parkaden och Birger Jarl. (Se avsnitten Fastighetsförvaltning respektive Övrig verksamhet.)

I verksamhetens kostnader ingår avskrivningar om totalt 60,9 Mkr (30,3 Mkr), varav till fastighetsförvaltningen hänförliga 60,8 Mkr (30,1 Mkr) och till Parkaden 0,1 Mkr (0,2 Mkr). (Se avsnitten Fastighetsförvaltning respektive Övrig verksamhet.)

Central administration. Central administration omfattar framför allt löne- och kontorsomkostnader samt arvoden som är av övergripande karaktär. Dessutom inbegrips avskrivningar hänförliga till administrationen.

Den centrala administrationen uppgick 1997 till 34,4 Mkr (29,6 Mkr), en ökning med 4,8 Mkr. Ökningen beror huvudsakligen på ökade arvoden, 2,4 Mkr.

Jämförelsestörande poster. De jämförelsestörande posterna uppgick under året till 13,5 Mkr (10,2 Mkr) och bestod av en realisationsvinst vid försäljning av Högsbo (se Avyttringar av fastigheter nedan), 47,9 Mkr, samt omstruktu-reringskostnader i samband med utskiftningen av Hufvudstaden International och därmed sammanhängande omorganisation, 34,4 Mkr. Realisationsvinster vid försäljning av aktier ingår i Finansiella intäkter och kostnader.

Finansiella intäkter och kostnader. Finansiella intäkter och kostnader består huvudsakligen av resultat från andelar i intresseföretag, 11,2 Mkr (8,6 Mkr), vilket i sin helhet härrör från Vasaterminalen, realisationsvinster vid försäljning av aktier, 50,8 Mkr (19,9 Mkr), ränteintäkter och liknande resultatposter, 27,3 Mkr (2,1 Mkr), samt räntekostnader och liknande resultatposter, -147,2 Mkr (-147,0 Mkr).

1996 utfärdade Hufvudstaden köpoptioner avseende sitt totala innehav av FFNS-aktier (nuvarande Sweco). Det bokförda värdet på aktierna uppgick till 10,5 Mkr, det totala lösenpriset till 62,8 Mkr och de mottagna premierna, som skuldförts, till 2,3 Mkr. Under året valde optionsinnehavaren att påkalla lösen, varvid Hufvudstadens realisationsvinst uppgick till 54,6 Mkr. Vidare har Hufvudstaden under året sålt samtliga aktier i Stadshypotek. Köpeskillingen uppgick till 5,8 Mkr och realisationsvinsten till 4,6 Mkr. I samband med utskiftningen såldes Paris Development till Hufvudstaden International för 3,0 Mkr. Det bokförda värdet uppgick till 10,9 Mkr, varför en realisationsförlust om 7,9 Mkr uppstod. Hufvudstaden utfärdade 1994 optioner avseende 2 500 aktier i dotterbolaget Förvaltnings AB Birger Jarl, varvid premien om 2,5 Mkr skuldfördes. I och med försäljningen av verksamheten återköptes optionerna för 3,1 Mkr, medförande en realisationsförlust om 0,6 Mkr.

Räntebidragen i fastighetsförvaltningen uppgick under året till 0,1 Mkr (0,0 Mkr).

Räntekostnaderna för 1998 förväntas öka till följd av den ökade upplåningen.

Justerat resultat 1997. Under 1997 delades Hufvudstaden upp och aktier i Hufvudstaden International samt ett kontantbelopp skiftades ut till aktieägarna. Dessutom såldes ett antal industrifastigheter och bostadsfastigheter. Detta medför att 1997 års resultat inte speglar ett resultat från den verksamhet som tillhör bolaget idag. För att kunna göra en prognos för Hufvudstadens framtida resultatgenereringsförmåga är det nödvändigt att göra vissa justeringar.

Skatt, skattetvister och underskottsavdrag. Koncernens inkomstskatt uppgick 1997 till 75,2 Mkr (50,9 Mkr).

Hufvudstaden har under året drivit två skattetvister. Den ena skattetvisten gällde eventuell beskattning i Norge på grund av avyttringen 1988 av det norska dotterbolaget Grönvold A/S. Av de norska skattemyndigheterna beslutade beskattningsåtgärder har överklagats av Hufvudstaden. Målet har under hösten avgjorts genom dom i Oslo byrett till Hufvudstadens fördel. Domen har vunnit laga kraft. Reservering för denna tvist hade ej gjorts.

I den andra skattetvisten har skattemyndigheten i Stockholm upptaxerat moderbolaget samt dotterbolaget Förvalt-

nings AB Norrilen (före detta Hufvudstaden International AB). Under året har dessa taxeringar i Kammarrätten avgjorts enligt skattemyndighetens yrkande. Hufvudstaden har begärt prövningstillstånd och överklagat till Regeringsrätten. Reservering har gjorts i bokslutet för 1997 för belopp motsvarande skattemyndighetens krav jämte respitränta på tillkommande skatt.

Hufvudstaden hade vid årets utgång drygt 250 Mkr i outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag, främst härrörande från avvecklingen av den utländska verksamheten.

Årets resultat. Årets resultat (efter skatt) ökade till 183,0 Mkr (140,5 Mkr), det vill säga med 42,5 Mkr.

Känslighetsanalys

Koncernens resultat stiger med 34 Mkr om hyresnivåerna ökar med 100 kr per kvm. Om vakanserna stiger med en procentenhet, sjunker rörelseresultatet med 8 Mkr. Vid en höjning av räntenivån med en procentenhet ökar räntekostnaderna med 27 Mkr.

Förändring i resultat före skatt

	Förändring	Resultateffekt 1998, Mkr
Hyresnivå	+/- 100 kr per kvm	34
Vakansgrad (1)	+/- 1 procentenhet	8
Drift och underhåll	+/- 10 procent	11
Fastighetsskatt	+/- 1 procentenhet	14
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	27

(1) Beräknad ytvakans med 2 500 kr per kvm.

Balansräkningen

Ett aktieägartillskott har lämnats till Vasaterminalen på 155,0 Mkr. Tillskottet har bokförts som ökning i posten Andelar i intresseföretag.

Samtliga värdepapper i utomstående företag har sålts. (Se Finansiella intäkter och kostnader ovan.)

Omsättningsfastigheter har minskat till 96,8 Mkr (227,1 Mkr) till följd av försäljning av fastigheter i Birger Jarl. Återstoden av Birger Jarls fastigheter har sålts med tillträde den 2 februari 1998. (Se Övrig verksamhet.)

Övriga fordringar pro forma 1996 bestod huvudsakligen av fordringar på Hufvudstaden International, vilka är reglerade under 1997.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 22,8 Mkr, varav 6,1 Mkr avser inventarier, 16,6 Mkr om- och tillbyggnader samt 0,1 Mkr mark.

Avyttringar av fastigheter

Under året har sex fastigheter, främst lagerlokaler, i Högsbo i Göteborg sålts. Köpeskillingen uppgick till 71,0 Mkr och realisationsvinsten till 47,9 Mkr.

Under året har också tolv fastigheter i dotterbolaget Birger Jarl avyttrats, samt avtal träffats om försäljning av återstående sex fastigheter med tillträde den 2 februari 1998. (Se Övrig verksamhet.)

Finansieringsanalys

Kassaflöde för rörelsen före investeringar uppgick till 313,9 Mkr och efter investeringar till 1 460,9 Mkr.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget ökade till 473,3 Mkr (443,4 Mkr). Verksamhetens kostnader ökade till 203,0 Mkr (200,5 Mkr). Ökningen beror huvudsakligen på uppskrivningen av fastigheterna i samband med utskiftningen. Bruttoresultatet ökade som en följd av ovanstående till 270,3 Mkr (242,9 Mkr).

Rörelseresultatet minskade till 207,1 Mkr (231,9 Mkr) huvudsakligen beroende på omstruktureringskostnader om totalt 34,4 Mkr.

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Not	Koncernen 1997	Koncernen pro forma 1996	Koncernen 1996	Moderbolaget 1997	Moderbolaget 1996
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	1	530,1	509,4	684,7	473,3	443,4
Övrig verksamhet	2	174,6	176,3	176,3	-	-
		704,7	**685,7**	**861,0**	**473,3**	**443,4**
Verksamhetens kostnader						
Underhåll, drift och administration	3	-114,5	-140,2	-199,2	-107,5	-136,7
Tomträttsavgälder		-9,6	-9,6	-15,8	-6,6	-6,6
Fastighetsskatt	4	-43,0	-36,2	-43,1	-38,8	-32,4
Avskrivningar	5	-60,8	-30,1	-50,3	-50,1	-24,8
Fastighetsförvaltning		**-227,9**	**-216,1**	**-308,4**	**-203,0**	**-200,5**
Övrig verksamhet	6	-142,7	-145,6	-145,6	-	-
		-370,6	**-361,7**	**-454,0**	**-203,0**	**-200,5**
Bruttoresultat	**7**	**334,1**	**324,0**	**407,0**	**270,3**	**242,9**
Central administration	5	-34,4	-29,6	-31,9	-30,0	-21,2
Jämförelsestörande poster	8	13,5	10,2	10,2	-33,2	10,2
Rörelseresultat	**9-11**	**313,2**	**304,6**	**385,3**	**207,1**	**231,9**
Finansiella intäkter och kostnader						
Resultat från andelar i intresseföretag		11,2	8,6	8,6	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		53,7	23,1	23,1	263,1	253,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27,3	2,1	5,7	66,8	31,2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147,2	-147,0	-199,6	-204,9	-144,1
		-55,0	**-113,2**	**-162,2**	**125,0**	**140,1**
Resultat efter finansiella poster		**258,2**	**191,4**	**223,1**	**332,1**	**372,0**
Bokslutsdispositioner	12	-	-	-	-139,6	-6,8
Resultat före skatt		**258,2**	**191,4**	**223,1**	**192,5**	**365,2**
Skatt	13	-75,2	-50,9	-61,5	-56,0	-14,0
ÅRETS RESULTAT		**183,0**	**140,5**	**161,6**	**136,5**	**351,2**

Pro forma 1996 avser Hufvudstaden inklusive uppskrivning av fastigheter, före inlösen av kontantdel (inlösenaktie I), men exklusive Hufvudstaden International (inlösenaktie II).

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	Not	Koncernen 1997-12-31	Koncernen pro forma 1996-12-31	Koncernen 1996-12-31	Moderbolaget 1997-12-31	Moderbolaget 1996-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader	14-15	2 305,3	2 365,2	2 536,1	2 023,0	1 231,7
Mark	15-16	2 404,2	2 416,0	1 854,8	2 363,2	580,9
Byggnadsinventarier	17	1,3	1,8	56,2	1,3	1,8
Markanläggningar	18	5,4	6,0	6,0	3,9	4,3
Inventarier	19	12,5	12,1	22,3	3,2	3,0
Pågående ny- och ombyggnader	20	0,4	0,3	91,9	0,3	0,2
		4 729,1	**4 801,4**	**4 567,3**	**4 394,9**	**1 821,9**
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	21	-	-	-	525,1	504,4
Fordringar hos koncernföretag		-	-	-	128,7	1 723,4
Andelar i intresseföretag	22	378,2	212,1	212,1	413,5	258,5
Andra långfristiga värde-pappersinnehav		-	22,7	22,7	-	23,4
Andra långfristiga fordringar		7,6	3,7	5,6	7,6	3,7
		385,8	**238,5**	**240,4**	**1 074,9**	**2 513,4**
Summa anläggningstillgångar		**5 114,9**	**5 039,9**	**4 807,7**	**5 469,8**	**4 335,3**
Omsättningstillgångar						
Omsättningsfastigheter						
Omsättningsfastigheter	23	96,8	227,1	227,1	-	-
Varulager		0,6	0,6	0,6	-	-
		97,4	**227,7**	**227,7**	**-**	**-**
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar		12,9	6,4	21,7	9,7	2,9
Skattefordran		-	-	7,4	-	-
Övriga fordringar	24	21,3	1 256,4	10,7	2,1	4,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	10,0	10,2	11,3	8,2	7,7
		44,2	**1 273,0**	**51,1**	**20,0**	**14,7**
Kortfristiga placeringar		*0,3*	*0,3*	*22,5*	-	-
Kassa och bank		*43,8*	*12,9*	*40,8*	*34,0*	*3,0*
Summa omsättningstillgångar		**185,7**	**1 513,9**	**342,1**	**54,0**	**17,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 300,6**	**6 553,8**	**5 149,8**	**5 523,8**	**4 353,0**

Mkr	Not	Koncernen 1997-12-31	Koncernen pro forma 1996-12-31	Koncernen 1996-12-31	Moderbolaget 1997-12-31	Moderbolaget 1996-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Bundet eget kapital	26					
Aktiekapital	27	668,8	668,8	668,8	668,8	668,8
Bundna reserver		557,9	2 486,3	665,7	416,9	416,9
Summa bundet eget kapital		**1 226,7**	**3 155,1**	**1 334,5**	**1 085,7**	**1 085,7**
Fritt eget kapital						
Fria reserver		253,2	124,6	103,5	565,5	214,3
Årets resultat		183,0	140,5	161,6	136,5	351,2
Summa fritt eget kapital		**436,2**	**265,1**	**265,1**	**702,0**	**565,5**
Summa eget kapital		**1 662,9**	**3 420,2**	**1 599,6**	**1 787,7**	**1 651,2**
Obeskattade reserver						
Skatteutjämningsreserv		-	-	-	68,4	91,2
Valutakursreserv		-	-	-	-	0,2
Periodiseringsfond		-	-	-	105,9	105,9
		-	**-**	**-**	**174,3**	**197,3**
Avsättningar						
Avsatt till pensioner		6,4	0,4	4,8	6,4	0,4
Latent skatteskuld		48,8	55,5	58,7	-	-
		55,2	**55,9**	**63,5**	**6,4**	**0,4**
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	28	500,6	492,5	584,8	500,6	289,1
Skulder till koncernföretag		-	-	-	46,7	5,3
Övriga räntefria skulder		0,2	0,2	23,7	0,2	0,2
		500,8	**492,7**	**608,5**	**547,5**	**294,6**
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut		2 810,8	2 375,1	2 629,3	2 810,8	2 056,5
Leverantörsskulder		11,7	23,3	27,2	7,4	13,3
Skatteskulder		137,1	112,8	122,3	88,2	79,1
Övriga räntefria skulder		26,4	14,6	18,5	12,6	10,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	95,7	59,2	80,9	88,9	50,1
		3 081,7	**2 585,0**	**2 878,2**	**3 007,9**	**2 209,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 300,6**	**6 553,8**	**5 149,8**	**5 523,8**	**4 353,0**
Ställda panter						
Inteckningar i fast egendom för dotterbolag	30	-	-	-	-	427,6
Inteckningar i fast egendom, övriga	30	556,8	520,7	628,9	556,7	90,5
Andra långfristiga fordringar		4,6	-	-	-	-
		561,4	**520,7**	**628,9**	**556,7**	**518,1**
Ansvarsförbindelser						
Borgensförbindelser för dotterbolag		-	-	-	-	494,2
Borgensförbindelser övriga		0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Garantiförbindelser		1,3	1,4	1,4	1,3	1,4
		2,0	**2,1**	**2,1**	**2,0**	**496,3**

FINANSIERINGSANALYSER

		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr		**1997**	**1996**	**1997**	**1996**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		258,3	223,1	332,0	372,0
Avskrivningar		66,5	57,9	51,3	25,9
Realisationsvinster		-98,6	-30,1	-51,3	-259,9
Resultatandel från intressebolag		-11,2	-8,6	-	-
Koncernbidrag		-	-	-162,5	49,0
Aktieägartillskott		-	-	-	-28,4
Inkomstskatt		-75,3	-54,5	-56,0	-14,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	**A**	**139,7**	**187,8**	**113,5**	**144,6**
Minskning (+) / Ökning (-) av lager och korta räntefria fordringar		-18,5	12,5	-5,2	0,5
Försäljning av omsättningsfastigheter		130,3	14,1	-	-
Ökning (+) / Minskning (-) av korta räntefria skulder		62,4	1,9	46,5	-7,7
Förändring i rörelsekapital	**B**	**174,2**	**28,5**	**41,3**	**-7,2**
Kassaflöde före investeringar	**A+B**	**313,9**	**216,3**	**-154,8**	**137,4**
Investeringar i aktier och andelar		-	-	-	-230,7
Investeringar i intresseföretag		-155,0	-	-155,0	-
Investeringar i fastigheter		-16,7	-214,7	-16,6	-64,4
Nettoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar		-10,1	-10,5	-5,6	-3,8
Försäljning av aktier och andelar		70,9	24,3	302,7	255,2
Försäljning av fastigheter		71,2	15,8	17,2	15,7
Nettolikvid Hufvudstaden International		1 186,7	-	-	-
Nettoinvesteringar	**C**	**1 147,0**	**-185,1**	**142,7**	**-28,0**
Kassaflöde	**A+B+C**	**1 460,9**	**31,2**	**-297,5**	**109,4**
Lämnad utdelning		-	-170,8	-	-170,8
Konvertering av förlagsbevis		-	289,5	-	289,5
Omräkningsdifferenser		-0,5	34,5	-	-
Utskiftning av Hufvudstaden International		-1 872,6	-	-2 874,4	-
Ökad (-) / Minskad (+) utlåning till dotterbolag		-	-	1 636,1	20,3
Ökad (+) / Minskad (-) upplåning		443,0	-201,6	971,8	-250,2
Förändring i likvida tillgångar		**30,8**	**-17,2**	**31,0**	**-1,8**
Specifikation av förändring i likvida tillgångar					
Ökning (+) / Minskning (-) av likvida medel		30,8	6,0	31,0	-1,8
Ökning (+) / Minskning (-) av korta placeringar		-	-23,2	-	-
		30,8	**-17,2**	**31,0**	**-1,8**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH EFFEKTER AV ÄNDRAD REDOVISNING

Redovisningsprinciper

Redovisningen är anpassad till den nya årsredovisningslagen. Hufvudstaden har valt den funktionsindelade resultaträkningen.

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

Tomträttsavgälderna är till skillnad från föregående år flyttade från Finansiella intäkter och kostnader till kostnader för Fastighetsförvaltning.

Realisationsvinster som härrör från försäljning av fastigheter finns i jämförelsestörande poster, medan realisationsvinster från aktieförsäljning redovisas i Finansiella intäkter och kostnader under posten Resultat från övriga värde- papper.

Resultat från andelar i intresseföretag avser Vasaterminalen AB, som redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

FASAB Fastighetssystem AB är redovisat till anskaffningsvärde.

Hufvudstaden tillämpar principen att maximalt tillåtna avskrivningar enligt plan belastar resultatet. Vidare belastas resultatet med högsta skattemässigt avdragsgilla kostnader. Hit hör ombyggnadskostnader av underhållskaraktär, avskrivningar samt räntor under byggnadstiden.

I Förvaltnings AB Birger Jarl klassas fastigheterna som omsättningsfastigheter. Samtliga fastigheter anses vara förvärvade som ombyggnadsprojekt, varför samtliga renoveringskostnader aktiveras. Dock kostnadsförs även här räntor under ombyggnadstiden.

Pro forma 1996

Pro forma 1996 avser Hufvudstaden inklusive uppskrivning av fastigheter, före inlösen av kontantdel (inlösenaktie I), men exklusive Hufvudstaden International (inlösenaktie II).

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag som vid årets slut ägdes till 50 procent eller mer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att i koncernens eget kapital medräknas dotterbolagens vinstmedel endast till den del de uppkommit efter förvärvet. Förvärvat eget kapital och obeskattade reserver har således eliminerats.

Övervärden avskrivs enligt reglerna för respektive tillgångsslag.

Omräkning av utländska dotterbolags bokslut har skett enligt dagskursmetoden, innebärande att balansräkningarna omräknas till balansdagskurser och resultaträkningarna till årets genomsnittskurser. Differenser framkomna vid omräkningen har i balansräkningen redovisats som bundna och fria reserver ingående i eget kapital.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagskurs.

Obeskattade reserver har uppdelats på latent skatteskuld och eget kapital.

NOTER

Not 1 Fastighetsförvaltning

Mkr	Brutto-hyror	Övriga intäkter	Hyres-förluster	Kund-förluster	Netto-hyra
1997					
Stockholm	436,0	2,3	-19,2	0,2	419,3
Göteborg	115,1	0,5	-5,3	0,5	110,8
Totalt 1997	551,1	2,8	-24,5	0,7	530,1
1996					
Stockholm	419,8	1,3	-25,6	0,3	395,8
Göteborg	122,0	-	-6,9	-1,5	113,6
Fastigheter Sverige	541,8	1,3	-32,5	-1,2	509,4
Paris	96,9	19,9	-13,9	-	102,9
London	46,2	6,0	-5,7	0,2	46,7
Tokyo	23,9	2,7	-5,1	-	21,5
Övrigt	8,6	0,7	-5,1	-	4,2
Fastigheter utlandet	175,6	29,3	-29,8	0,2	175,3
Totalt 1996	717,4	30,6	-62,3	-1,0	684,7

Not 2 Intäkter Övrig verksamhet

Mkr	Koncernen pro forma 1997	1996	1996
Hotellverksamhet	112,2	109,2	109,2
Parkeringsrörelse	44,1	40,6	40,6
Fastighetsutveckling, hyresintäkter	18,3	26,5	26,5
	174,6	176,3	176,3

Not 3 Kostnader Fastighetsförvaltning

Mkr	Koncernen pro forma 1997	1996	Moderbolaget 1996	1997	1996
Underhållskostnader	45,1	69,8	69,8	42,6	66,7
Underhållskostnader utlandet	-	-	4,8	-	-
Driftskostnader	55,3	55,1	55,1	50,9	50,4
Driftskostnader utlandet	-	-	35,2	-	-
Administration	14,1	15,3	15,3	14,0	19,6
Administration utlandet	-	-	19,0	-	-
	114,5	140,2	199,2	107,5	136,7

Not 4 Fastighetsskatt

Mkr	Koncernen pro forma 1997	1996	1996
Fastighetsförvaltning Sverige	43,0	36,2	36,2
Fastighetsförvaltning utlandet	-	-	6,9
	43,0	36,2	43,1
(Fastighetsskatt ingående i kostnader Övrig verksamhet	1,1	0,4	0,4)

Not 5 Avskrivningar

Avskrivning enligt plan sker med nedstående procentsatser.

Byggnader	2-3 %
Byggnadsinventarier	20-30 %
Markanläggningar	3,75 %
Inventarier	20-30 %

Avskrivningar redovisas i följande poster i resultat räkningen.

Mkr	Koncernen pro forma 1997	1996	Moderbolaget 1996	1997	1996
Fastighetsförvaltning					
Byggnader Sverige	59,9	28,9	28,9	49,2	23,7
Byggnader utlandet	-	-	14,4	-	-
Byggnadsinventarier Sverige	0,5	0,8	0,8	0,5	0,8
Byggnadsinventarier utlandet	-	-	5,8	-	-
Markanläggningar Sverige	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
	60,8	30,1	50,3	50,1	24,8
Central administration					
Inventarier Sverige	1,2	1,1	1,1	1,2	1,1
Inventarier utlandet	-	-	2,3	-	-
Inventarier Övrig verksamhet	4,4	4,0	4,0	-	-
	5,6	5,1	7,4	1,2	1,1
Övrig verksamhet					
Byggnader	0,1	0,2	0,2	-	-
	0,1	0,2	0,2	-	-

Not 6 Kostnader Övrig verksamhet

Mkr	Koncernen pro forma 1997	1996	1996
Hotellverksamhet	107,7	111,4	111,4
Parkeringsrörelse	26,5	25,5	25,5
Fastighetsutveckling	8,4	8,5	8,5
Avskrivningar byggnader	0,1	0,2	0,2
	142,7	145,6	145,6

Not 7 Bruttoresultat

Mkr	Koncernen pro forma 1997	1996	Moderbolaget 1996	1997	1996
Fastighetsförvaltning Sverige	302,2	293,3	293,3	270,3	242,9
Fastighetsförvaltning utlandet	-	-	83,0	-	-
Övrig verksamhet	31,9	30,7	30,7	-	-
	334,1	324,0	407,0	270,3	242,9

Not 8 Jämförelsestörande poster

	Koncernen pro forma			Moderbolaget	
Mkr	1997	1996	1996	1997	1996
Omstrukturerings-kostnader	-34,4	-	-	-34,4	-
Realisationsvinst inventarier	0,0	0,2	0,2	0,1	0,2
Realisationsvinst fastigheter	47,9	10,0	10,0	1,1	10,0
	13,5	10,2	10,2	-33,2	10,2

Not 9 Medelantalet anställda

	Män		Kvinnor		Totalt	Totalt
	1997	1996	1997	1996	1997	1996
Koncernen						
Stockholm	33	40	19	23	52	63
(varav Parkaden)	(3)	(2)	(4)	(5)	(7)	(7)
Göteborg	74	79	98	106	172	185
(varav Sheraton Göteborg Hotel & Towers)	(69)	(73)	(96)	(105)	(165)	(178)
Paris	-	7	-	2	-	9
London	-	3	-	2	-	5
Tokyo	-	1	-	1	-	2
Totalt	107	130	117	134	224	264
Moderbolaget						
Stockholm	30	38	15	18	45	56
Göteborg	5	6	2	1	7	7
Totalt	35	44	17	19	52	63

Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

		Koncernen pro forma		Moderbolaget	
Mkr	1997	1996	1996	1997	1996
Löner och andra ersättningar					
Styrelse och verkställande direktör	4,9	3,4	6,5	3,8	2,2
Övriga	47,8	49,3	54,2	15,7	16,8
	52,7	52,7	60,7	19,5	19,0
Sociala kostnader					
Styrelse och verkställande direktör	11,0	1,1	1,9	10,6	0,7
Övriga	22,6	20,9	22,9	9,7	7,9
	33,6	22,0	24,8	20,3	8,6
Pensionskostnader					
Styrelse och verkställande direktör	9,3	0,2	0,4	9,2	0,2
Övriga	5,9	2,8	2,8	4,5	1,4
	15,2	3,0	3,2	13,7	1,6

Ersättning utgick under räkenskapsåret till styrelsen med 900 Tkr. Inget styrelsearvode utgick till verkställande direktören. Tantiem har utgått med 432 Tkr.

Not 11 Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande erhöll under 1997 250 Tkr, vice ordföranden 150 Tkr och övriga fem ej anställda styrelseledamöter 100 Tkr vardera.

Hufvudstadens verkställande direktör har erhållit en ersättning under 1997 om 1 913 Tkr, varav 432 Tkr i tantiem. Tantiem utgår beroende på Hufvudstadens totalavkastning i förhållande till fastighetsindex totalavkastning. För såväl verkställande direktören som för övriga ledande befattningshavare avräknas eventuella styrelsearvoden från intresse- och dotterbolag. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om två år. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen skall eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas. Verkställande direktören har ett premiebaserat pensionsavtal, vilket innebär att bolaget ej garanterar någon specifik pension och att bolaget ej har någon förpliktelse utöver den premie om 238 Tkr som betalats under 1997.

För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om ett år från bolagets sida. Vid uppsägning från befattningshavarens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen skall eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas.

Den tidigare verkställande direktören Olov Agri utövade under 1997 sin rätt till förtida avgång vid 59 års ålder. Hufvudstaden har i samband med den förtida avgången belastat årets resultat med pensionskostnader och lön, inklusive sociala avgifter, om totalt 9,9 Mkr.

Not 12 Bokslutsdispositioner

Mkr	Moderbolaget 1997	1996
Koncernbidrag	-162,6	49,0
Förändring av skatteutjämningsreserv K	22,8	22,8
Avsättning till periodiseringsfond	-	-50,2
Avsättning till valutakursreserv	0,2	-
Aktieägartillskott	-	-28,4
	-139,6	-6,8

Not 13 Skatt

Mkr	Koncernen 1997	pro forma 1996	1996	Moderbolaget 1997	1996
Inkomstskatt	-81,8	-43,3	-54,5	-56,0	-14,0
Latent skatt	6,6	-7,6	-7,0	-	-
	-75,2	-50,9	-61,5	-56,0	-14,0

1996 års skattekostnad i moderbolaget minskade med 28,4 Mkr avseende skattereservering som överförts till dotterbolag.

Den latenta skatteskulden, sammanhängande med uppskrivningar av koncernens fastigheter har i sin helhet beaktats genom avdrag vid fastställandet av avskrivningsbeloppen.

Not 14 Byggnader

Mkr	Koncernen 1997	pro forma 1996	1996	Moderbolaget 1997	1996
Ingående anskaffningsvärde Sverige	1 431,6	1 380,7	1 380,7	1 175,4	1 106,2
Ingående anskaffningsvärde utlandet	1 653,0	7,9	1 632,1	-	-
Inköp Sverige	16,6	45,1	45,1	16,5	63,4
Inköp utlandet	-	-	3,2	-	-
Försäljningar Sverige	-24,3	-7,2	-7,2	-8,3	-7,2
Utskiftning utlandet	-1 653,0	-	-	-	-
Omklassificeringar Sverige	-	13,0	13,0	-	13,0
Omklassificeringar utlandet	-	-	17,7	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 423,9	1 439,5	3 084,6	1 183,6	1 175,4
Ingående avskrivningar Sverige	-434,0	-410,3	-410,3	-348,9	-330,5
Ingående avskrivningar utlandet	-279,8	-2,9	-262,0	-	-
Försäljningar Sverige	15,5	5,3	5,3	4,4	5,3
Utskiftning utlandet	279,8	-	-	-	-
Årets avskrivningar Sverige	-28,7	-29,0	-29,0	-24,5	-23,7
Årets avskrivningar utlandet	-	-	-17,8	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-447,2	-436,9	-713,8	-369,0	-348,9
Ingående uppskrivningar Sverige	405,2	-	-	405,2	-
Försäljningar Sverige	-2,7	-	-	-2,7	-
Årets uppskrivningar Sverige	1 052,7	1 457,9	405,2	830,6	405,2
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp Sverige	-31,3	-	-	-24,7	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	1 423,9	1 457,9	405,2	1 208,4	405,2
Ingående nedskrivningar Sverige	-95,3	-95,3	-95,3	-	-
Ingående nedskrivningar utlandet	-144,6	-	-106,5	-	-
Utskiftning utlandet	144,6	-	-	-	-
Återförd nedskrivning utlandet	-	-	2,2	-	-
Årets nedskrivningar utlandet	-	-	-40,3	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-95,3	-95,3	-239,9	-	-
Utgående planenligt restvärde	2 305,3	2 365,2	2 536,1	2 023,0	1 231,7

Not 15 Taxeringsvärden (svenska fastigheter)

Mkr	Koncernen 1997	pro forma 1996	1996	Moderbolaget 1997	1996
Byggnader	3 342,9	2 547,0	2 547,0	3 003,8	2 238,8
Mark	724,1	552,7	552,7	705,5	530,8
	4 067,0	3 099,7	3 099,7	3709,3	2 769,6

Not 16 Mark

Mkr	1997	Koncernen pro forma 1996	1996	1997	Moderbolaget 1996
Ingående anskaffningsvärde Sverige	182,7	183,9	183,9	170,9	171,1
Ingående anskaffningsvärde utlandet	1 480,3	1,6	1 420,5	-	-
Inköp Sverige	0,1	-	-	0,1	1,0
Inköp utlandet	-	-	59,8	-	-
Försäljningar Sverige	-2,4	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2
Utskiftning utlandet	-1 480,3	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180,4	184,3	1 663,0	169,8	170,9
Ingående uppskrivningar Sverige	410,0	410,4	410,4	410,0	410,4
Ingående uppskrivningar utlandet	104,3	-	104,3	-	-
Försäljningar Sverige	-7,9	-0,4	-0,4	-7,9	-0,4
Utskiftning utlandet	-104,3	-	-	-	-
Årets uppskrivningar Sverige	1 821,7	1 821,7	-	1 791,3	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	2 223,8	2 231,7	514,3	2 193,4	410,0
Ingående nedskrivningar utlandet	-322,5	-	-80,8	-	-
Utskiftning utlandet	322,5	-	-	-	-
Årets nedskrivningar utlandet	-	-	-241,7	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0,0	-	-322,5	-	-
Utgående planenligt restvärde	2 404,2	2 416,0	1 854,8	2 363,2	580,9

Not 17 Byggnadsinventarier

Mkr	1997	Koncernen pro forma 1996	1996	1997	Moderbolaget 1996
Ingående anskaffningsvärde Sverige	58,2	58,2	58,2	10,7	10,7
Ingående anskaffningsvärde utlandet	81,6	-	48,1	-	-
Försäljningar Sverige	-0,1	-	-	-	-
Utskiftning utlandet	-81,6	-	-	-	-
Omklassificeringar utlandet	-	-	33,5	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58,1	58,2	139,8	10,7	10,7
Ingående avskrivningar Sverige	-56,4	-55,6	-55,6	-8,9	-8,1
Ingående avskrivningar utlandet	-27,2	-	-21,4	-	-
Försäljningar Sverige	0,1	-	-	-	-
Utskiftning utlandet	27,2	-	-	-	-
Årets avskrivningar Sverige	-0,5	-0,8	-0,8	-0,5	-0,8
Årets avskrivningar utlandet	-	-	-5,8	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56,8	-56,4	-83,6	-9,4	-8,9
Utgående planenligt restvärde	1,3	1,8	56,2	1,3	1,8

Not 18 Markanläggningar

Mkr	1997	Koncernen pro forma 1996	1996	1997	Moderbolaget 1996
Ingående anskaffningsvärde Sverige	14,5	14,9	14,9	11,5	11,9
Försäljningar Sverige	-0,4	-0,4	-0,4	-0,1	-0,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14,1	14,5	14,5	11,4	11,5
Ingående avskrivningar Sverige	-8,5	-8,1	-8,1	-7,2	-7,0
Försäljningar Sverige	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Årets avskrivningar Sverige	-0,4	-0,5	-0,5	-0,4	-0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8,7	-8,5	-8,5	-7,5	-7,2
Utgående planenligt restvärde	5,4	6,0	6,0	3,9	4,3

Not 19 Inventarier

Mkr	Koncernen 1997	Koncernen pro forma 1996	Koncernen 1996	Moderbolaget 1997	Moderbolaget 1996
Ingående anskaffningsvärde Sverige	88,8	89,0	89,0	12,1	12,4
Ingående anskaffningsvärde utlandet	29,1	-	29,0	-	-
Inköp Sverige	6,1	7,5	7,5	1,6	1,2
Inköp utlandet	-	-	0,7	-	-
Försäljningar/utrangeringar Sverige	-1,5	-7,7	-7,7	-1,3	-1,5
Utskiftning utlandet	-28,9	-	-0,6	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93,6	88,8	117,9	12,4	12,1
Ingående avskrivningar Sverige	-76,7	-78,4	-78,4	-9,1	-9,0
Ingående avskrivningar utlandet	-18,9	-	-17,2	-	-
Försäljningar Sverige	1,3	6,8	6,8	1,1	1,0
Utskiftning utlandet	18,7	-	0,6	-	-
Årets avskrivningar Sverige	-5,5	-5,1	-5,1	-1,2	-1,1
Årets avskrivningar utlandet	-	-	-2,3	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81,1	-76,7	-95,6	-9,2	-9,1
Utgående planenligt restvärde	12,5	12,1	22,3	3,2	3,0

Not 20 Pågående ny- och ombyggnader

Mkr	Koncernen 1997	Koncernen pro forma 1996	Koncernen 1996
Fastighetsförvaltning Sverige	0,4	0,3	0,3
Fastighetsförvaltning utlandet	-	-	91,6
	0,4	0,3	91,9

Not 21 Andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Bokfört värde, Mkr
Aktier i dotterbolag						
Ägda av moderbolaget						
Fastighets AB Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Förvaltnings AB Högsbohus	556009-0648	Göteborg	100	800	800	-
Förvaltnings AB Norrilen (1)	556011-4216	Stockholm	100	1 592 500	159 250	237,0
Förvaltnings AB Birger Jarl	556034-0274	Stockholm	100	10 000	1 000	25,0
Hufvudstadens Fondförvaltning AB	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,1
Hufvudstadens Hotel AB	556034-0241	Stockholm	100	5 000	500	230,7
Diverse vilande bolag			100	2 750	570	-
						525,1
Ägda av Hufvudstadens Hotel AB						
Hotel AB Bastionen	556129-2037	Göteborg	100	10 000	1 000	1,2
AB Slusskvarnen	556125-0035	Göteborg	100	16 000	1 600	229,5
Ägda av Förvaltnings AB Norrilen (1)						
AB Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Hufvudstaden Deutschland GmbH		Berlin	100	1	DEM 100	0,0
Hufvudstaden Paris SA		Paris	100	6 454 500	FRF 645 450	846,3

(1) Före detta Hufvudstaden International.

Not 22 Andelar i intresseföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Bokfört värde, Mkr
Ägda av moderbolaget						
Vasaterminalen AB	556118-8722	Stockholm	33,3	674 000	67 400	456,1
FASAB Fastighetssystem AB	556233-5249	Stockholm	39,2	10 552	1 319	4,4

Moderbolaget	*Mkr*
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	305,5
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-47,0
Aktieägartillskott	155,0
Bokfört värde vid årets slut	413,5

Koncernen		
Eget kapital i Vasaterminalen		1 121,6
Andel	33,3 %	373,8

Not 23 Omsättningsfastigheter

	Koncernen pro forma		
Mkr	1997	1996	1996
Byggnader	85,8	143,3	143,3
Mark	11,0	42,5	42,5
Pågående ny- och ombyggnader	-	41,3	41,3
	96,8	227,1	227,1

Avser innehav i fastighetsutvecklingsverksamheten i dotterbolaget Förvaltnings AB Birger Jarl. Bokförda värden utgör anskaffningsvärden.

Not 24 Övriga fordringar

	Koncernen pro forma			Moderbolaget	
Mkr	1997	1996	1996	1997	1996
Övriga fordringar	21,3	10,4	10,7	2,1	4,1
Fordringar Hufvudstaden International	-	1 246,0	-	-	-
	21,3	1 256,4	10,7	2,1	4,1

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen pro forma			Moderbolaget	
Mkr	1997	1996	1996	1997	1996
Intäkter Östra Nordstaden	6,2	5,4	5,4	6,2	5,4
Övrigt	3,8	4,8	5,9	2,0	2,3
	10,0	10,2	11,3	8,2	7,7

Not 26 Eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Koncernen					
Enligt föregående års bokslut	668,8	665,7	158,6	153,0	1 646,1
Förändring pga intressebolagsredovisning	-	-	-55,1	8,6	-46,5
Vid årets början	668,8	665,7	103,5	161,6	1 599,6
Vinstdisposition	-	-	161,6	-161,6	-
Uppskrivning	2 874,4	-	-	-	2 874,4
Nedsättning av aktiekapital	-1 536,8	1 536,8	-	-	-
Utskiftning av kapital till aktieägarna	-1 337,6	-1 602,3	-53,7	-	-2 993,6
Överföring mellan bundna och fria reserver	-	-41,7	41,7	-	-
Omräkningsdifferens	-	-0,6	0,1	-	-0,5
Årets resultat	-	-	-	183,0	183,0
Vid årets slut	668,8	557,9	253,2	183,0	1 662,9
Moderbolaget					
Vid årets början	668,8	416,9	214,3	351,2	1 651,2
Vinstdisposition	-	-	351,2	-351,2	-
Uppskrivning	2 874,4	-	-	-	2 874,4
Nedsättning av aktiekapital	-1 536,8	1 536,8	-	-	-
Utskiftning av kapital till aktieägarna	-1 337,6	-1 536,8	-	-	-2 874,4
Årets resultat	-	-	-	136,5	136,5
Vid årets slut	668,8	416,9	565,5	136,5	1 787,7

Pro forma 1996 avser Hufvudstaden inklusive uppskrivning av fastigheter, före inlösen av kontantdel (inlösenaktie I), men exklusive Hufvudstaden International (inlösenaktie II).

Not 27 Aktiekapital

Moderbolaget
Nominellt värde per aktie är 5 kronor.
Serie A är registrerad på Stockholms Fondbörs och har en röst per aktie, serie C har 100 röster per aktie.

Fördelning på aktieserier, Mkr		1997	1996
A	128 422 078 stycken aktier	642,1	642,1
C	5 333 310 stycken aktier	26,7	26,7
	133 755 388 stycken aktier	668,8	668,8

Not 28 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Koncernen pro forma			Moderbolaget	
Mkr	1997	1996	1996	1997	1996
Checkräkningskredit	-	9,1	9,1	-	9,1
Övrigt	500,6	483,4	575,7	500,6	280,0
	500,6	492,5	584,8	500,6	289,1
Beviljad checkräknings-kredit	21,0	40,0	40,0	20,0	40,0
Förfall 1 år	9,8	10,6	10,6	9,8	9,1
Förfall 2 år	190,6	9,1	96,1	190,6	9,1
Förfall 3 år	300,1	10,2	15,5	300,1	10,2
Förfall 4 år	0,1	461,0	461,0	0,1	259,1
Förfall 5 år	0,0	1,6	1,6	0,0	1,6

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen pro forma			Moderbolaget	
Mkr	1997	1996	1996	1997	1996
Personalkostnader	11,3	11,6	11,6	2,8	3,3
Upplupna räntor	10,8	7,1	7,1	10,8	6,4
Förskottshyror	46,7	15,6	32,7	44,7	13,5
Ej fakturerade underhållskostnader	13,3	21,8	21,8	12,7	20,1
Övrigt	13,6	3,1	7,7	17,9	6,8
	95,7	59,2	80,9	88,9	50,1

Not 30 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	Koncernen pro forma			Moderbolaget	
Mkr	1997	1996	1996	1997	1996
Fastighetsinteckningar	556,8	520,7	628,9	556,7	518,1

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 436,2 Mkr, varav årets resultat utgör 183,0 Mkr. Ingen avsättning till bundna reserver är erforderlig.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår, att de medel, som enligt balansräkningen står till bolagsstämmans förfogande, nämligen:

balanserad vinst	565,5 Mkr
årets resultat	136,5 Mkr
	702,0 Mkr

disponeras på följande sätt:

till aktieägarna utdelas 0,75 kronor per aktie	100,3 Mkr
balanseras i ny räkning	601,7 Mkr
	702,0 Mkr

Stockholm 17 februari 1998

Mats Qviberg
Ordförande

Gunnar Dahlsten Christer Gardell Lars Lundquist

Curt G Olsson Marcus Storch Björn Wolrath Tomas Billing
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden, organisationsnummer 556012-8240.

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden för år 1997. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget eller på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen fastställs och
- att vinsten i moderbolaget disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamötena och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och verkställande direktörerna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 februari 1998
SET Revisionsbyrå AB

Jan Eriksson
Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH REVISOR

Mats Qviberg
f 1953, Ordförande, ledamot sedan 1996.
Verkställande direktör i Investment AB Öresund.
Styrelseordförande i Hagströmer & Qviberg AB. Styrelseledamot i AB Custos.
Innehav i Hufvudstaden: 100 000 aktier (inklusive familj).

Tomas Billing
f 1963, Verkställande direktör, ledamot sedan 1997.
Styrelseledamot i Q-Med AB.
Innehav i Hufvudstaden: 4 000 aktier samt köpoptioner motsvarande 315 000 aktier.

Curt G Olsson
f 1927, ledamot sedan 1983.
Styrelseordförande i Skandinaviska Enskilda Bankens Pensionsstiftelse, Ruter Dam, Stiftelsen Bankforskningsinstitutet och Utvecklingsrådet vid Företagsekonomiska Institutionen vid Stockholms Universitet.
Styrelseledamot i Märta och Gunnar V Philipsons Stiftelse.
Innehav i Hufvudstaden: 3 050 aktier.

Lars Lundquist
f 1948, ledamot sedan 1995.
Chef Asset Management i Skandinaviska Enskilda Banken.
Styrelseordförande i Fastighets AB Celtica.
Styrelseledamot i Riksförsäkringsverkets Fonder.
Innehav i Hufvudstaden: 0 aktier.

Christer Gardell
f 1960, ledamot sedan 1996. Verkställande direktör i AB Custos. Styrelseordförande i ASG AB. Styrelseledamot i AB Custos, Perstorp AB, Sandblom & Stohne AB, Svenska Cellulosa Aktiebolaget SCA, Skanska AB och Svedala Industri AB.
Innehav i Hufvudstaden: 0 aktier.

Marcus Storch
f 1942, Vice ordförande, ledamot sedan 1997. Styrelseordförande i Samhall AB och ConNova AB. Styrelseledamot i Dagens Industri AB, Hannell Industrier AB, Hemköpskedjan AB, Axel Johnson AB, Nobelstiftelsen, Nordstjernan AB och Stockholms Fondbörs AB.
Innehav i Hufvudstaden: 50 000 aktier.

Gunnar Dahlsten
f 1927, ledamot sedan 1970. Styrelseledamot bland annat i Atlet AB, AB Tumba Bruk, Frövifors AB och RFSU.
Innehav i Hufvudstaden: 0 aktier.

Björn Wolrath
f 1943, ledamot sedan 1997. Styrelseordförande i Momentum AB, Byggherreföreningen, Försäkringsförbundet, NK Cityfastigheter AB och Rederi AB Gotland. Vice ordförande i Telia AB. Styrelseledamot i AB Industrivärden, Stockholms Fondbörs AB och Stockholms Universitet.
Innehav i Hufvudstaden: 0 aktier.

Revisor: *SET Revisionsbyrå AB, huvudansvarig Jan Eriksson, auktoriserad revisor.*

FÖRETAGSLEDNING

Tomas Billing
f 1963, Verkställande direktör från och med den 23 april 1997, anställd sedan 1997. Innehav i Hufvudstaden: 4 000 aktier samt köpoptioner motsvarande 315 000 aktier.

Catharina Lagerstam
f 1962, Chef Finans, anställd sedan 1997. Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier (via bolag) samt köpoptioner motsvarande 15 000 aktier.

Bo Wikare
f 1963, Chef Förvaltning, anställd sedan 1994. Innehav i Hufvudstaden: 50 aktier samt köpoptioner motsvarande 7 000 aktier.

Ivo Stopner
f 1962, Chef Marknad, anställd sedan 1990. Innehav i Hufvudstaden: 175 aktier (inklusive familj) samt köpoptioner motsvarande 7 000 aktier.

Lennart Borggren
f 1946, Chef Teknik, anställd sedan 1981. Innehav i Hufvudstaden: 1 302 aktier (inklusive familj) samt köpoptioner motsvarande 15 000 aktier.

Eric Nihlmark
f 1952, Chef Göteborg, anställd sedan 1983. Innehav i Hufvudstaden: 330 aktier.

Gunilla Mattsson, *f 1955, Chef Ekonomi, anställd sedan 1992, slutade februari 1998. Innehav i Hufvudstaden: 0 aktier.*

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkningar (1)

Mkr	1997	pro forma 1996	1996	1995	1994	1993
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	530	509	685	679	694	703
Övrig verksamhet	175	176	176	175	140	123
	705	685	861	854	834	826
Verksamhetens kostnader						
Underhåll, drift och administration	-114	-140	-199	-220	-220	-241
Tomträttsavgälder	-10	-10	-16	-17	-18	-18
Fastighetsskatt	-43	-36	-43	33	-6	2
Avskrivningar	-61	-30	-50	-66	-77	-77
Fastighetsförvaltning	-228	-216	-308	-270	-321	-334
Övrig verksamhet	-143	-145	-146	-149	-131	-125
Bruttoresultat	334	324	407	435	382	367
Central administration	-34	-30	-32	-30	-29	-30
Jämförelsestörande poster	13	10	10	201	62	42
Rörelseresultat	313	304	385	606	415	379
Finansiella intäkter och kostnader	-55	-113	-162	-216	-244	-267
Resultat efter finansiella poster	258	191	223	390	171	112
Bokslutsdipositioner	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatter	258	191	223	390	171	112
Skatt	-75	-51	-61	-72	-59	-20
Årets resultat	183	140	162	318	112	92

Balansräkningar (1)

Tillgångar						
Fastigheter i Sverige	4 717	4 789	1 908	1 492	1 580	1 563
Fastigheter i utlandet	-	-	2 637	2 940	2 970	3 042
Övriga anläggningstillgångar	398	251	263	311	347	330
Omsättningstillgångar	186	1 514	342	386	343	187
Summa tillgångar	5 301	6 554	5 150	5 129	5 240	5 122
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	1 663	3 420	1 600	1 387	1 270	1 305
Konvertibla förlagslån	-	-	-	290	290	305
Räntebärande skulder	3 311	2 868	3 214	3 125	3 231	3 059
Övriga skulder	327	266	336	327	449	453
Summa eget kapital och skulder	5 301	6 554	5 150	5 129	5 240	5 122

Svenska fastighetsbeståndet (2)

Taxeringsvärde, Mkr	4 067	3 100	3 100	3 670	3 565	2 943
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	341	372	372	387	411	421
Förvärv av fastigheter, Mkr	-	-	-	-	-	-
Investeringar i fastigheter, Mkr	17	45	45	62	52	105
Försäljningar av fastigheter, Mkr	71	15	15	282	68	47
Driftnetto, kr per kvm	1 066	870	870	928	740	784

Nyckeltal (1)

Räntabilitet på eget kapital, %	11,2	-	10,0	23,9	8,7	7,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	8,7	-	8,6	13,8	9,0	8,9
Synlig soliditet, %	31,4	52,2	31,1	27,0	24,2	25,5
Andel riskbärande kapital, %	32,3	-	32,2	33,7	30,7	32,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	0,8	2,0	2,3	2,5	2,3
Belåningsgrad fastigheter, %	70,2	59,9	70,7	77,1	75,0	73,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	5,2	5,6	5,9	7,8	7,4	9,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,2	1,6	1,4	1,2
Kassaflöde från rörelsen före nettoinvesteringar, Mkr	314	-	216	-10	17	72
Kassaflöde, Mkr	1 461	-	31	53	-27	107
Ytvakans, %	3,8	-	6,5	8,0	12,6	18,3
Hyresvakans, %	3,3	-	5,4	-	-	-
Börskurs, serie A vid årets utgång, kr	31	-	49	48	41	45
P/E	22,3	-	40,6	19,1	46,2	61,7
P/CE	2,8	-	210,1	114,4	-	53,3
P/BV	2,5	-	4,1	4,4	4,1	4,4
Årets resultat per aktie, kr	1,37	1,05	1,21	2,51	0,89	0,73
Eget kapital per aktie, kr	12,43	25,56	11,96	10,97	10,04	10,32
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr (2)	35,25	35,79	33,97	35,03	37,10	36,40
Kassaflöde per aktie, kr	10,92	-	0,23	0,42	-0,21	0,84
Utdelning per aktie, kr	0,75	-	-	1,35	1,20	1,10
Utdelningsandel, %	54,8	-	-	53,7	135,2	150,9
Antal aktier vid årets slut	133 755 388	133 755 388	133 755 388	126 517 076	126 516 971	126 497 156
Antal aktier vid årets slut efter full konvertering	133 755 388	133 755 388	133 755 388	133 760 675	133 760 675	133 876 975

(1) År 1993-95 är exklusive intresseföretagsandelar.
(2) Exklusive Birger Jarl.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomt-areal, kvm	Inköps-år	Bygg-/om-byggnads-år	Taxerings-värde 1997, Mkr	Fastighets-skatt, Mkr	Bokfört värde, Mkr
STOCKHOLM [1]							
Achilles 1 [1]	Slussplan 5-9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	Urspr 1600-talet/1974	94,8	0,9	59,3
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92-94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	95,9	1,0	128,5
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21-23, Kungsgatan 40, Apelbergsgatan 35	857	1929	1919/94	70,9	0,7	96,3
Hästskon 10 [2) 3)]	Regeringsgatan 49-53, Mäster Samuelsgata 29-33	4 921	1977	1964/95	161,5	2,2	227,3
Järnplåten 28	Sveavägen 24-26, Oxtorgsgatan 18-20, Kungsgatan 39	1 086	1928-54	1958/95	120,5	1,2	139,2
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	45,2	0,5	69,9
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	935	1966	1987	96,2	1,0	126,5
Kvasten 6	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgata 6-8	2 075	1915	1917/90	139,2	1,4	170,4
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5-9	822	1955	1978/95	89,4	0,9	91,2
Kåkenhusen 31	Kungsgatan 10, Brunnsgatan 9	839	1921	1930/84	50,8	0,5	41,8
Kåkenhusen 32	Kungsgatan 8, Brunnsgatan 7	1 026	1921	1928/85	63,2	0,6	139,5
Kåkenhusen 33	Kungsgatan 6, Brunnsgatan 5	1 030	1921	1928/89	67,4	0,7	43,1
Kåkenhusen 34	Kungsgatan 4 A-B, Norrlandsgatan 29	893	1921	1926/91	88,2	0,9	94,9
Medusa 1 [1) 4)]	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1-3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	41,7	0,4	39,1
Norrmalm 2:62 [5)]	Norrmalmstorg, Café Palmhuset	0	1992	1993	7,0	0,1	6,9
Orgelpipan 7 [6)]	Klarabergsgatan 41, 56-64, Vasagatan 24-26, Mäster Samuelsgatan 65-73, Klara Norra Kyrkogata 3-5	6 099	1979	1964	253,9	3,5	284,7
Oxhuvudet 15 [1)]	Kungsgatan 38, Sveavägen 28-30, Apelbergsgatan 33	876	1926	1931/89	118,2	1,2	117,1
Oxhuvudet 16 [1)]	Kungsgatan 34-36, Apelbergsgatan 31	2 385	1926	1931/85	231,7	2,3	372,5
Oxhuvudet 17 [1)]	Kungsgatan 32, Malmskillnadsgatan 39, Apelbergsgatan 29	1 106	1926	1931/91	121,7	1,2	86,3
Pumpstocken 10	Birger Jarlsgatan 13, Mäster Samuelsgatan 2	570	1917	1897/1995	52,6	0,5	58,7
Pumpstocken 11	Biblioteksgatan 10, Mäster Samuelsgatan 4	736	1991	1897/1996	71,4	0,7	146,9
Pumpstocken 12	Birger Jarlsgatan 15, Jakobsbergsgatan 1	792	1978	1901/95	67,9	0,7	67,0
Roddaren 58	Fleminggatan 40, S:t Eriksgatan 44, Kronobergsgatan 33	4 923	1966	1974	140,2	1,6	108,2
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	62,5	0,6	49,8
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6-8, Mäster Samuelsgatan 5	776	1958	1902/85	52,6	0,5	61,0
Rännilen 18 [1)]	Birger Jarlsgatan 7-9, Smålandsgatan 8-10	1 677	1963	1888/1986	182,5	1,8	303,2
Rännilen 19	Norrmalmstorg 14, Biblioteksgatan 2-4, Mäster Samuelsgatan 3	1 544	1931/39	1902, 64/90	206,1	2,1	263,8
Rörstrand 33	Drottninggatan 75, Wallingatan 8-10	1 228	1952/65	1969	35,4	0,4	35,7
Schönborg 6	Götgatan 20-22, S:t Paulsgatan 2-4	1 473	1918/42	1960	82,8	0,9	73,2
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984	237,5	2,4	301,6
Snickaren 15	Odengatan 28-32, Tulegatan 18, Roslagsgatan 5	1 486	1917/44/63	1966	45,5	0,6	53,2
Svärdfisken 2 [1)]	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50-52, Olof Palmes Gata 13	1 854	1921	1851/1987	90,1	0,9	84,0
Vildmannen 7 [1)]	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 291	1918	1897/1996	57,4	0,6	80,5
STOCKHOLM		50 068			3 341,9	35,5	4 021,3
GÖTEBORG							
Inom Vallgraven 1:13 [7)]	Södra Hamngatan 59-65, Östra Larmgatan 4-6, Drottninggatan 62-70	5 580	1967	1986	154,5	1,5	58,5
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	394	1967	1875	5,1	0,1	4,5
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49-57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54-60	4 167	1967	1975	108,1	1,1	110,5
Inom Vallgraven 20:4 [8)]	Kungsgatan 46	982	1974	1914	0,0	0,0	13,1
Nordstaden 8:24	Postgatan 26-32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	371,4	3,7	461,9
Nordstaden GA:5 [9)]	Nordstadstorget m fl	-	-	-	86,0	0,9	46,7
GÖTEBORG		19 527			725,1	7,3	695,2
TOTALT		69 595			4 067,0	42,8	4 716,5

Uthyrbar yta, kvm									Större hyresgäster
Kontor	Butiker	Restau-ranger	Bio-grafer	Hotell	Garage	Lager	Bo-städer	Totalt	
4 719	320	0	0	0	0	0	0	5 039	Statens Fastighetsverk, Generaltullstyrelsen, Swedac
7 414	379	205	0	0	0	681	0	8 679	Centrumutveckling, PRO, Elsäkerhetsverket, Jämställdhetsombudsmannen
2 926	386	1 122	0	0	0	0	0	4 434	Stadshypotek AB, Arbetarskyddsnämnden, Länsarbetsnämnden
0	2 693	512	0	0	24 007	8 684	0	35 896	Parkaden AB, Nordiska Kompaniet AB
6 681	1 621	0	0	0	0	933	0	9 235	Carat Sverige AB, Sydkraft Elförsäljning AB, JKL Information AB, Swedfund International AB
2 617	0	0	0	0	0	0	0	2 617	Volvo Personbilar Sverige
2 895	314	452	0	0	693	265	0	4 619	UPM-Kymmene AB, AB Custos, Nordic Strategies AB
3 578	930	292	1 737	0	514	140	0	7 191	Aragon Fondkommission AB, Standard & Poor's AB, Svensk Filmindustri AB
2 550	748	0	0	0	0	292	0	3 590	Formtek Sweden AB, ABN Amro Bank, Aragon Fondkommission AB
2 516	660	0	0	0	0	161	0	3 337	Svenska EU Programkontoret
3 341	734	0	0	0	0	193	0	4 268	Atlantica Försäkrings AB, Hägglund & Ramm-Ericson KB
2 791	867	0	0	0	0	44	0	3 702	Dow Jones Markets Sweden AB, Spira AB
2 974	822	555	0	0	0	73	0	4 424	Försäkringsförbundets Service AB
1 302	242	259	0	0	0	46	298	2 147	PMTB Finans AB, Mer Data AB, Kooperationens Pensionsanstalt
0	69	102	0	0	0	0	0	171	Café Intressenter AB, Pressbyrån Svenska AB
10 685	3 423	2 973	0	0	9 423	3 541	0	30 045	Postgirot Bank AB, Apoteksbolaget AB, Systembolaget AB, Parkaden AB
3 689	1 458	0	0	0	0	573	0	5 720	Reuters Svenska AB, Skandia Försäkrings AB
13 590	1 003	0	0	0	2 175	318	0	17 086	Bay Networks Nordic AB, Bonniers Veckotidningar AB, Exportkreditnämnden, Allianz Nordeuropa, Telia Nära AB
5 580	1 274	0	0	0	0	306	0	7 160	Sparinstitutens Pensionskassa
1 812	698	97	0	0	0	0	0	2 607	MGA Holding AB, Stiftelsen Näringslivets Vetenskapsakademi, LKC Laserkirurgcentrum AB
1 637	603	461	0	0	0	0	192	2 893	Sardus AB, Alrutz Advokatybrå AB, The Trout & Partners AB, Restaurang Prinsen
2 369	440	1 028	0	0	0	7	0	3 844	Dahlman Magnusson Advokatbyrå AB, Sandart & Partners Advokatbyrå AB, Ormonde Goldie Advokatbyrå AB
4 891	2 941	407	0	0	3 615	1 814	6 519	20 187	Cigna Insurance Company, Citypolisen i Stockholms län, Länsarbetsnämnden, Svenska Gasföreningen Service AB, Scandinavian Beauty Line
1 871	565	19	0	0	0	0	0	2 455	Willis Corroon AB, Alfred Berg Fondkommission AB
1 593	1 254	0	0	0	0	0	0	2 847	Stadshypotek AB, Allians Service Advokat AB
5 509	835	725	0	0	0	242	0	7 311	Alfred Berg Fondkommission AB
5 855	1 677	0	0	0	1 008	223	0	8 763	Alfred Berg Fondkommission AB, Stadshypotek AB, ABN Amro Software Sweden AB
624	795	0	0	0	865	642	2 558	5 484	Skandinaviska Enskilda Banken, MLM Kopieringen AB
3 509	1 028	0	0	0	2 132	162	4 328	11 159	Verbum AB, Svenska Kyrkans Press AB
6 015	1 941	0	0	0	1 254	83	0	9 293	Nordbanken AB, Advokatfirman Vinge KB, Globetrotter Sverige AB
0	1 198	0	0	0	1 930	252	5 001	8 381	Skandinaviska Enskilda Banken, Apoteksbolaget AB
3 923	177	0	1 807	0	1 226	324	0	7 457	Bonnier Carlsen Bokförlag AB, Sweden Reinsurance Company Ltd, Allmänna Pensionsfonden, AIG Europé, Svensk Filmindustri AB
1 935	648	856	0	0	0	0	899	4 338	Erik Penser Fondkommission AB
121 391	32 743	10 065	3 544	0	48 842	19 999	19 795	256 379	
0	0	0	0	26 656	0	0	0	26 656	Sheraton Göteborg Hotel & Towers
393	203	0	0	0	0	305	0	901	Försäljnings AB Gat- & Kantsten, Dolores Records AB
10 237	2 798	518	0	0	1 275	742	0	15 570	Price Waterhouse AB, Skandinaviska Enskilda Banken, SAF Service AB, Intrum-Justitia AB
646	324	0	1 085	0	0	57	0	2 112	Gahms Försäljningsmagasin AB, Svensk Filmindustri AB
20 512	14 758	1 533	0	0	0	2 249	0	39 052	Netcom Systems AB, Exxon Chemical Norden AB, Tullmyndigheten, Previa, Advokatfirman Vinge KB, Tele2 AB
	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31 788	18 083	2 051	1 085	26 656	1 275	3 353	0	84 291	
153 179	50 826	12 116	4 629	26 656	50 117	23 352	19 795	340 670	

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomt-areal, kvm	Inköps-år	Bygg-/om-byggnads-år	Taxerings-värde 1997, Mkr	Fastighets-skatt, Mkr	Bokfört värde, Mkr
FÖRVALTNINGS AB BIRGER JARL (sålda med tillträde 1998-02-02)							
Propellern 7	Högalidsgatan 33	447	1994	1929/95	3,1	0,0	10,1
Isbrytaren 46	Igeldammsgatan 20	513	1994	1932/95	14,8	0,0	18,2
Isbrytaren 28	Kungsholmsstrand 163	871	1994	1929/95	8,4	0,1	16,5
Slipen 40	Slipgatan 2	458	1994	1938/96	10,3	0,2	25,0
Kattryggen 1	Tavastgatan 15	225	1994	1942/97	4,4	0,1	11,4
Katthuvudet 27	Tavastgatan 16	544	1994	1931/97	5,6	0,1	15,6
TOTALT		3 058			46,6	0,5	96,8
SÅLDA FASTIGHETER 1997							
HUFVUDSTADEN							
Högsbo 3:5 m fl [10]	Fältspatsgatan 14	11 786	1972	-	1,9	0,0	-
Högsbo 3:6 m fl [11]	Fältspatsgatan 2-12, Olof Asklunds Gata 22	29 517	1969	1963	47,1	0,1	-
Högsbo 3:9	Olof Asklunds Gata 14	4 728	1970	1971	19,3	0,1	-
		46 031			68,3	0,2	-
FÖRVALTNINGS AB BIRGER JARL							
Harven 47	Bjurholmsplan 33	423	1995	1928/96	6,2	0,1	-
Isbrytaren 36	Kungsholms Strand 153-155	435	1995	1932	8,7	0,1	-
Päronträdet 8	Pilgatan 13	670	1995	1932	7,4	0,0	-
Rörstrand 17	Kammakargatan 29	760	1997	1882/1942	6,7	0,1	-
Skutan 36	Industrigatan 5	717	1995	1939	8,9	0,1	-
Solsången 5	Atterbomsvägen 26	912	1994	1937	6,8	0,1	-
Solsången 8	Atterbomsvägen 32	1 305	1994	1937	6,4	0,1	-
Stjärnsången 3	Stagneliusvägen 31	849	1996	1936	8,3	0,1	-
Turbinen 21	Tobaksspinnargatan 6	474	1994	1930	4,0	0,1	-
Turbinen 26	Tobaksspinnargatan 8	470	1994	1930	5,9	0,1	-
Tången 13	Hornstulls Strand 11	378	1997	1937	6,4	0,1	-
Veken 4	Bondegatan 53	648	1994	1930	5,5	0,1	-
Vintergatan 5	Stagneliusvägen 40	653	1994	1936	6,3	0,1	-
		8 694			87,5	1,2	-
TOTALT		54 725			155,8	1,4	-

1) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.
2) Tomträtt. Avgälden uppgår till 3,0 Mkr, är bunden till den 31 augusti 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 55,0 Mkr.
3) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget.
4) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Medusa.
5) Fastigheten innehas genom arrende.
6) Tomträtt. Avgälden uppgår till 6,4 Mkr, är bunden till den 31 oktober 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 100,6 Mkr.
7) Ägs av dotterbolaget AB Slusskvarnen.
8) Taxeringsvärde ej åsatt. Fastigheten klassad som kulturbyggnad.
9) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel på cirka 30 procent.
10) Obebyggd tomt.
11) Ägdes av Förvaltnings AB Högsbohus.

Uthyrbar yta, kvm

Kontor	Butiker	Restaurang	Biografer	Hotell	Garage	Lager	Bostäder	Totalt
115	0	0	0	0	0	0	712	827
0	159	0	0	0	0	0	1 573	1 732
0	79	0	0	0	0	66	1 397	1 542
0	140	0	0	0	0	0	1 788	1 928
0	58	0	0	0	0	58	738	854
0	100	0	0	0	0	0	930	1 030
115	536	0	0	0	0	124	7 138	7 913
0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 320	0	722	0	0	289	18 008	0	26 339
2 714	0	0	0	0	0	1 585	0	4 299
10 034	0	722	0	0	289	19 593	0	30 638
0	0	0	0	0	0	0	1 150	1 150
32	0	0	0	0	0	140	2 295	2 467
0	214	0	0	0	0	0	1 616	1 830
0	0	0	0	0	0	300	1 428	1 728
384	0	0	0	0	0	590	1 693	2 667
0	80	0	0	0	0	0	1 667	1 747
0	62	0	0	0	0	45	1 433	1 540
0	110	0	0	0	0	0	2 016	2 126
0	0	0	0	0	0	0	1 105	1 105
0	135	0	0	0	0	0	1 498	1 633
0	0	0	0	0	0	300	1 445	1 745
0	0	0	0	0	0	0	1 547	1 547
0	0	0	0	0	0	0	1 596	1 596
416	601	0	0	0	0	1 375	20 489	22 881
10 450	601	722	0	0	289	20 968	20 489	53 519

BOLAGSORDNING
Fastställd den 23 april 1997.

§ 1

Bolagets firma är Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva och förvalta fastigheter samt att driva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 500 000 000 kronor och högst 2 000 000 000 kronor.

§ 5

Aktie skall lyda på 5 kronor.

Aktierna får utgivas i två serier, A och C.

Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie C till etthundra röster.

Aktier av serien C får inte utgivas till större antal än som motsvarar en sextondel av hela antalet aktier. Aktier av serien A får utgivas till ett antal som motsvarar hela antalet aktier.

§ 6

Beslutar bolaget, att genom kontantemission ge ut nya aktier av serie A och serie C skall ägare av aktier av serie A och serie C äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget, att genom kontantemission ge ut aktier endast av serie A eller serie C, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie C äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 7

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst nio ledamöter med högst tre suppleanter.

Ledamöter och suppleanter väljes på ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma hållits.

§ 8

På ordinarie bolagsstämma utses årligen en eller två revisorer för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma hållits. Därutöver kan utses högst två suppleanter.

§ 9

Kallelse till bolagsstämma skall ske antingen genom brev med posten eller kungörelse i en i Stockholm utkommande daglig tidning, tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

För att få deltaga i bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast kl. 16.00 på en av styrelsen fastställd och i kallelsen angiven dag. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte dagen före stämman.

§ 10

Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädda aktier.

§ 11

Bolagsstämma öppnas av styrelsens ordförande eller vid förfall för honom av annan ledamot av styrelsen, varefter de närvarande röstberättigade genom öppen omröstning väljer ordförande vid stämman.

Omröstning vid bolagsstämma sker öppet, dock att val, utom av ordförande vid bolagsstämma, verkställes med slutna sedlar, om aktieägare så yrkar.

§ 12

Ordinarie bolagsstämma skall hållas en gång årligen i Stockholm senast under juni månad.

På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän att jämte ordföranden underteckna protokollet.
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
6. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
7. Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter samt revisorer och revisorssuppleanter.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Val av styrelse och revisorer jämte suppleanter.
12. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 13

Bolagets räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 14

Den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken eller i förteckning enligt 3 kap. 12 § aktiebolagslagen (1975:1385) skall anses behörig att mottaga utdelning och, vid fondemission, ny aktie som tillkommer aktieägare samt att utöva aktieägares företrädesrätt att delta i emissionen.

DEFINITIONER

Andel riskbärande kapital. Summan av eget kapital, latent skatteskuld och konvertibla förlagslån i procent av balansomslutningen.

Aktiekursrisk. Aktiekursrisk definieras som risken att värdet av aktieinnehav påverkas vid en förändring av aktiekurserna. I begreppet inkluderas inte dotterbolagsaktier eller strategiska innehav som ersätter direktinvesteringar i fastigheter eller som behövs för driften av företaget.

Belåningsgrad fastigheter. Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader. Notera att Central administration hänförlig till Övrig verksamhet ingår i posten kostnader Övrig verksamhet.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader fastighetsförvaltning minus tomträttsavgälder minus fastighetsskatt.

Eget kapital. Redovisat eget kapital.

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid årets slut.

Fastighet. Byggnader och mark.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Finansieringsrisk. Med finansieringsrisk avses att finansiering inte kan erhållas eller endast till kraftigt ökade kostnader som en följd av störningar i det finansiella systemet eller till följd av störningar i relationen mellan koncernen och dess kreditgivare.

Gyllene Triangeln. Området som avgränsas av Norrlandsgatan, Kungsgatan och Birger Jarlsgatan i Stockholm.

Hyresförluster. Intäktsförluster till följd av vakanser.

Hyresvakans. Vakanta ytor multiplicerade med marknadshyran för respektive yta dividerat med årshyror brutto.

Investeringar. Utgifter avseende planerat underhåll och lokalanpassningar aktiveras endast om de är värdehöjande för fastigheten.

Kassaflöde. Kassaflöde från rörelsen efter nettoinvesteringar.

Kundförluster. Ej honorerade kundfordringar.

Medelantal årsanställda. Den under året utförda arbetsvolymen uttryckt i antalet heltidsanställda. (Betalda närvarotimmar ställda i relation till en inom företaget normal årsarbetstid.)

Nettohyra. Kontrakterade hyror vid specifik tidpunkt uppräknat till årsbasis, det vill säga exklusive hyresvakanser.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

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

P/BV. Börskurs vid årets utgång i förhållande till bokfört värde per aktie.

P/CE. Börskurs vid årets utgång i förhållande till kassaflöde per aktie.

Pro forma 1996. Avser Hufvudstaden inklusive uppskrivning av fastigheter, före inlösen av kontantdel (inlösenaktie I), men exklusive Hufvudstaden International (inlösenaktie II).

Räntabilitet på eget kapital. Årets resultat satt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt plus räntekostnader minus räntebidrag i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Ränterisk. Ränterisk definieras som finansnettorisk, det vill säga effekten vid en ränteförändring på finansnettot under en viss tid.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella intäkter och kostnader plus räntekostnader minus räntebidrag i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

Självfinansieringsgrad. Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.

Skuldsättningsgrad. Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Synlig soliditet. Eget kapital vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital avser balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och latenta skatteskulder.

Totalavkastning. Totalavkastning är den totala avkastningen en investerare erhållit. Den inkluderar aktiekursutveckling, aktieutdelning och utskiftade tillgångar.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Valutarisk. Valutarisk definieras som risken att koncernens värde påverkas vid en förändring av valutakurserna.

Ytvakans. Total yta för outhyrda lokaler i procent av total uthyrbar yta.

Årets resultat. Resultat efter betald skatt.

Årets resultat per aktie. Resultat efter betald skatt per aktie.

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden (publ)

Organisationsnummer: 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm

Omslag
Norrmalmstorg 14

Sidan 2-3
Biblioteksgatan 9

Sidan 4
Wallingatan 8-10

Sidan 14
Jakobsbergsgatan 5-9

Sidan 15
Kungsgatan 6

Sidan 15
Sveavägen 21

Sidan 15
Sveavägen 24-26

Sidan 15
Biblioteksgatan 9

Sidan 22
Sveavägen 23

Sidan 23
Kungsgatan 6

Sidan 23
Birger Jarlsgatan 6-8

Sidan 23
Sveavägen 23

Sidan 23
Birger Jarlsgatan 6-8

Sidan 32
Wallingatan 8-10

Sidan 34
Sveavägen 24-26

Sidan 40
Kungsgatan 6

Sidan 40
Mäster Samuelsgatan 6-8

Sidan 40
Birger Jarlsgatan 7-9

Sidan 40
Birger Jarlsgatan 7-9

Sidan 60
Regeringsgatan 49-53

Sidan 61
Biblioteksgatan 9

Sidan 68
Sveavägen 24-26

Sidan 68
Sveavägen 24-26

Omslagets baksida
Mäster Samuelsgatan 6-8

Byrå: Fenix Reklambyrå AB, Göteborg

Fotograf: Jäger Arén

Tryckeri: Davidssons Tryckeri, Växjö

Teknisk produktion: Faktorn, Göteborg

Tryckt på Svanpapper Bokpapper 150 gr

ADRESSER

Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden (publ)
Box 7378
103 91 STOCKHOLM
Besöksadress: Norrmalmstorg 14

Telefon: 08-407 77 00
Telefax: 08-407 77 50
E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: www.hufvudstaden.se

Göteborg
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden (publ)
Drottninggatan 56
411 07 GÖTEBORG

Telefon: 031-80 12 55
Telefax: 031-15 20 47
E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: www.hufvudstaden.se

Sheraton
Sheraton Göteborg Hotel & Towers
Box 288
401 24 GÖTEBORG
Besöksadress: Södra Hamngatan 59-65

Telefon: 031-80 60 00
Telefax: 031-15 98 88
E-post: sheraton_goteborg@ittsheraton.com
Hemsida: www.sweden.sheraton.com

Parkaden
Parkaden AB
Regeringsgatan 47
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08-20 10 34
Telefax: 08-23 92 10
E-post: parkaden@swipnet.se
Hemsida: www.svenskaparkeringsforeningen.se

Fastighetssystem
FASAB Fastighetssystem AB
S:t Eriksgatan 46
112 34 STOCKHOLM

Telefon: 08-692 34 00
Telefax: 08-692 34 01
E-post: fasab@fasab.se
Hemsida: www.fasab.se

World Trade Center
Vasaterminalen AB
Box 70354
107 24 STOCKHOLM
Besöksadress: Klarabergsviadukten 70

Telefon: 08-700 45 00
Telefax: 08-21 06 81
E-post: info@sto.wtc.se
Hemsida: www.sto.wtc.se

HUFVUDSTADEN