HUFVUDSTADEN

2001

NK, Stockholm

Innehåll

Ordinarie bolagsstämma	4
Ekonomisk information	4
Hufvudstaden i korthet	5
VD har ordet	6
Affärsidé, mål och strategier	10
Fem år i sammandrag	11
Aktiekapital och ägarstruktur	12
Marknadsöversikt	16
Affärsområde Stockholm	19
Affärsområde Göteborg	21
Affärsområde NK	24
Fastighetsutveckling	26
Koncernens varumärken	27
Personal och organisation	30
Miljö	31
Möjligheter och risker	32
Finansiering	33
Känslighetsanalys	33
Förvaltningsberättelse	36
Resultaträkningar	39
Balansräkningar	40
Kassaflödesanalyser med noter	42
Redovisningsprinciper	43
Noter	45
Förslag till vinstdisposition	51
Revisionsberättelse	51
Styrelse och revisorer	54
Företagsledning	56
Fastighetsförteckning	58
Statistik	60
Definitioner	62
Adresser	66

Omslagets framsida: Hamngatan 18–20, Stockholm
Omslagets baksida: Mäster Samuelsgatan 6–8, Stockholm

Ordinarie bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma hålls torsdagen den 21 mars 2002 klockan 17.00 i Musikaliska akademiens stora sal, Nybrokajen 11, Stockholm.

Kallelse till bolagsstämman kommer att införas i Post- och Inrikes Tidningar, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, skall dels vara införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB förda aktieboken senast måndagen den 11 mars 2002, dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 15 mars 2002 klockan 16.00. Anmälan skall ske, helst skriftligen, till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Anmälan kan även göras per telefax 08-762 90 01, per e-post på adress anm@hufvudstaden.se eller per telefon 08-762 90 00.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning uppgående till 1,00 kronor per aktie, totalt 211,3 Mkr, lämnas för år 2001. Avstämningsdag är den 26 mars 2002 och beräknad utbetalningsdag den 2 april 2002.

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

Kvartalsrapport januari – mars 2002	8 maj 2002
Halvårsrapport januari – juni 2002	26 augusti 2002
Delårsrapport januari – september 2002	22 oktober 2002
Bokslutskommuniké för 2002	13 februari 2003
Årsredovisning för 2002	mars 2003

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

Hufvudstaden i korthet

2001

Hufvudstadens nettoomsättning ökade till 1 259,6 Mkr (1 144,7). Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen ökade med 8,1 procent till 1 134,4 Mkr (1 049,4). Rörelseresultatet uppgick till 571,5 Mkr (726,8), en minskning med 21,4 procent som en följd av att föregående års resultat innehöll jämförelsestörande poster om 271,2 Mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 482,9 Mkr (368,6), en ökning med 31 procent, motsvarande 2,29 kronor per aktie (1,96).

Hyresvakansgraden ökade under året till 3,9 procent (1,9) och ytvakansgraden ökade till 3,9 procent (2,6).

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kronor per aktie (0,85).

Under året avslutades fem projekt, vilka drivits under 2000 och 2001. Investeringsvolymen i dessa projekt uppgår till 189,3 Mkr, varav 106,2 Mkr kostnadsförts.

Hyresmarknaden i Stockholm präglades av ökande vakanser med sjunkande hyror som följd. I Göteborg präglades hyresmarknaden av oförändrade vakanser och därmed stabila hyror.

Hufvudstaden placerade sig på Svensk Miljöfonds topplista 2001.

Sedan starten 1915

1915. Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden bildas av bland andra Ivar Kreuger.

1919. Hufvudstaden äger 40 fastigheter i Stockholm.

1932. I och med Kreugerkraschen övergår Hufvudstaden i dåvarande Skandinaviska Bankens ägo.

1933. Vid omstruktureringen av Hufvudstaden tilldelas bolaget aktiemajoriteten i AB Svensk Filmindustri, tidigare ägt av Ivar Kreuger. Film- och biografverksamheten säljs senare till Dagens Nyheter.

1937. Dåvarande Skandinaviska Banken bildar investmentbolaget Custos i syfte att överta bankens intressen i övertagna företag, framför allt Hufvudstaden.

1938. Hufvudstaden introduceras på Stockholms Fondbörs.

1940. I början av 1940-talet äger Hufvudstaden 68 fastigheter, varav 60 i Stockholm och åtta i landsortsstäder.

1967. Hufvudstadens engagemang i Göteborg inleds genom förvärv av tre fastigheter vid Drottninggatan och Södra Hamngatan.

1970. Hufvudstaden inleder en internationell expansion genom att bolaget tillsammans med Ingenjörsvetenskapsakademien och Statsföretag bygger Sweden Center Building i Tokyo.

1984. Hufvudstaden förvärvar från Swedish Match fastighetskoncernen TransMatch med fastigheter i Paris, Oslo, Amsterdam och Lissabon.

1996. Bolagets verksamhet fokuseras på Sverige. Den utländska verksamheten skiftas ut till aktieägarna och noteras på Stockholms Fondbörs 1997.

1997. Verksamheten fokuseras på kommersiella fastigheter. Två bostadsfastigheter säljs och därefter äger bolaget inte längre några renodlade bostadsfastigheter.

1998. NK Cityfastigheter AB förvärvas. Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden byter firma till Hufvudstaden AB.

1999. Verksamheten koncentreras till centrala Stockholm och centrala Göteborg. En kontorsfastighet vid Hötorget i Stockholm förvärvas. Resterande två tredjedelar av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Centerbyggnaden i Stockholm, förvärvas. Sheraton Göteborg Hotel & Towers samt fyra galleriafastigheter utanför Stockholm avyttras.

2000. Fastigheten Norrmalmstorg 1 i Stockholm samt en kontorsfastighet vid Biblioteksgatan i Stockholm förvärvas. Två fastigheter på Liljeholmen avyttras. Därmed äger bolaget inte längre några fastigheter utanför de centrala delarna av Stockholm och Göteborg. En nyemission om 845 Mkr genomförs.

VD har ordet

2001 – ett osäkerhetens år med positiv utgång

Årets inledning präglades av ökad osäkerhet avseende den fortsatta konjunkturutvecklingen både globalt och i Sverige. Efter flera års positiv utveckling i världsekonomin som helhet, främst anförd av den rekordlånga tillväxten i USA, stod det nu definitivt klart att en avmattning drabbat USA och därmed resten av västvärlden. Frågan var hur djup och lång svackan skulle bli.

Den svenska ekonomin, som i grund och botten är sund, började under våren alltmer anpassa sig till omvärldens negativa signaler med kännbara åtstramningar som följd. Den svagare efterfrågan, som tidigare främst varit reserverat för den nya ekonomins företag, började nu sprida sig till det traditionella näringslivet. Kostnadsmedvetenheten i svenska företag ökade med, på sina håll, stora personalneddragningar som följd. Antalet konkurser ökade något. Tidigare års investeringsvilja förbyttes i investeringsstopp och beslut medförande kostnadsökningar lades på is. Arbetslösheten, som under flera år varit minskande, steg under året och uppgick vid årsskiftet till 4,5 procent. Tillgången på kvalificerad arbetskraft ökade efter flera års efterfrågeöverskott. Även om inflationen vände uppåt under året, var den fortfarande låg och noterades vid årsskiftet 2001/2002 till 2,9 procent.

Den ekonomiska osäkerheten i världen kulminerade i samband med terrorattackerna i USA i september.

Under årets sista kvartal kunde man dock notera vissa tecken på en begynnande återhämtning. Börsutvecklingen i Sverige vände uppåt. Hushållen omfördelade under hösten sitt konsumtionsmönster till att mer omfatta inhemsk konsumtion. Julhandeln blev återigen mycket god och som helhet blev året starkare än 2000 för detaljhandeln.

Årets resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 380,5 Mkr (497,7). I resultatet ingår jämförelsestörande poster om 18,9 Mkr (271,2), främst avseende de under 2000 försålda Liljeholmenfastigheterna.

Resultatet efter skatt uppgick till 482,9 Mkr (368,6), vilket motsvarar 2,29 kronor per aktie (1,96).

Hufvudstadens marknader

Inflyttning av både privatpersoner och nyetablering av företag till Stockholms- och Göteborgsregionerna har under flera år medfört att efterfrågan på välbelägna kontors- och butikslokaler på Hufvudstadens marknader varit stark. Vakansgraderna har varit nästan obefintliga och hyresnivåerna har nått upp till nivåer som historiskt sett varit oöverträffade. Den stora efterfrågan på både bostäder och lokaler har satt fart på byggkonjunkturen i storstadsregionerna med överhettning som följd. Fastighets-, hyres- och byggmarknaderna hamnade i obalans mellan utbud och efterfrågan.

När nu konjunkturen har mattats sker en rimlig korrigering av både vakansgrader och hyresnivåer, i framför allt Stockholmsregionen, till mer normala nivåer. Mot bakgrund av de stora regionala omflyttningarna och koncentrationen till storstäderna, som vi ännu inte har sett slutet på, är det dock rimligt att anta en fortsatt stark utveckling på Hufvudstadens marknader i ett längre perspektiv.

Marknadshyran för kontor i Stockholms city uppgick under året till 4 000–5 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I Göteborg uppgick marknadshyran för kontor i bästa läge till 1 600–2 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Hyresutvecklingen för butiker i bästa läge i Stockholm har planat ut på den historiskt sett höga nivån 10 000–12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg för bästa försäljningsyta. Utslag i hyresnämnden har upprepade gånger under året bekräftat denna nivå. Nyckelpengarna, dvs vad man betalar vid överlåtelse av hyreskontraktet, har under året minskat och omsättningen av butiker har ökat. I Göteborg uppgick marknadshyran för butiker i bästa läge till oförändrat 5 000–8 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Hufvudstaden arbetar konsekvent med utveckling och förädling av sina delmarknader med avseende på lämplig hyresgäst- och branschmix. För våra affärsstråk tas regelbundet fram riktlinjer för områdets butiksmix så att profilen på gatan hela tiden stärks och olika verksamheter kompletterar varandra optimalt.

Under året omförhandlade Hufvudstaden cirka 22 procent av sina avtal motsvarande cirka 217 Mkr. Omförhandlingen medförde en genomsnittlig hyreshöjning motsvarande cirka 57 procent som slår igenom fullt ut från och med årsskiftet 2001/2002.

Hufvudstadens hyresvakansgrad uppgick vid årsskiftet till 4,2 procent (2,0) i Stockholm och 1,7 procent (1,4) i Göteborg. Ytvakansgraden uppgick till 4,4 procent (2,7) respektive 1,8 procent (1,8).

Projekt

Under året har ett antal utvecklingsprojekt genomförts eller startats, vilka medför en ökad hyrestillväxt och ökad avkastning i fastighetsbeståndet.

I kvarteret Skären i den så kallade Gyllene Triangeln i Stockholm avslutades i mars en nybyggnad om cirka 1 700 kvm kontor som uppfördes åt och i samarbete med Advokatfirman Vinge.

I kvarteret Orgelpipan vid Vasagatan i Stockholm färdigställdes under december en genomgripande ombyggnad av cirka 10 000 kvm kontor för hyresgästen Postgirot Bank. Samtidigt byggdes en oljepanncentral om till 135 moderna parkeringsplatser, som togs i bruk i maj månad.

I augusti färdigställdes nybyggnaden av kommunikationsbalkonger på köpmannavaruhuset Femman i Göteborg, som framför allt skapar en bättre tillgänglighet och bidrar till att göra flertalet ytor i varuhuset attraktivare.

Under året fattades beslut om att det nedre planet i NK-varuhuset i Stockholm skall moderniseras och byggas om. Bland annat skapas en saluhall, NK Saluhall, enligt internationella förebilder. Denna kommer att stå klar till oktober 2002.

I december fattades beslut om en genomgripande ombyggnad av Norrmalmstorg 1. Ombyggnaden kommer att påbörjas under 2002 och avser i första etappen ombyggnad av kontorsplanen. De första kontoren beräknas vara klara för inflyttning under 2003.

Framtid

Under de närmaste åren kommer Hufvudstaden att fortsätta att utveckla sina befintliga fastigheter och marknadsområden i Stockholm och Göteborg. De senaste årens förvärv skall nogsamt integreras med befintlig verksamhet så att största möjliga avkastning på investeringarna erhålles. Under kommande år skall projekt främst bedrivas i NK-varuhusen och i Norrmalmstorg 1. Samtidigt ska verksamheten målmedvetet styras mot att inom ramen för befintlig affärsstrategi successivt förbättra resultatet från den löpande verksamheten, öka kassaflödet samt stärka relationerna med våra hyresgäster.

Medarbetarna skall genom systematisk kompetensutveckling utbildas så att kundernas behov skall kunna tillgodoses på ett optimalt sätt. NK-verksamheten, som är en betydande del av Hufvudstadens totala verksamhet, skall ägnas stor uppmärksamhet så att varumärket NK stärks och utvecklas samtidigt som den kommersiella handeln i NK-varuhusen stärks i jämförelse med konkurrenterna.

I ett längre perspektiv kommer Hufvudstaden att förvärva ytterligare fastigheter som kompletterar och stärker Hufvudstadens ställning på utvalda delmarknader i Stockholm och Göteborg.

Hufvudstadens marknader, främst i Stockholm, har under året mattats av och konkurrensen om hyresgästerna har hårdnat. Försiktigheten och återhållsamheten bland både privatpersoner och företag avseende investeringar medför dock att ett uppdämt konsumtions- och investeringsbehov uppstår i framtiden. När den ekonomiska tillväxten åter ökar och osäkerheten skingras, kommer det återigen att finnas goda möjligheter för en positiv utveckling på Hufvudstadens marknader.

Stockholm i februari 2002

Ivo Stopner
Verkställande direktör

World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm

Varumärket World Trade Center är känt över hela världen och är synonymt med högkvalitativa kontors- och möteslokaler. Det unika läget med direktanslutning till Stockholms Central, tunnelbana, Arlandatrafiken och fjärrbussar gör World Trade Center till en av Stockholms mest kända byggnader. Fastigheten inrymmer restauranger, hotell, kontors-, konferens- och utställningslokaler. Få andra fastigheter kan erbjuda sina hyresgäster ett lika brett utbud av service.

Trade Center
OFFICE

Affärsidé, mål och strategier

Vision

Hufvudstaden skall alltid upplevas som Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

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

Finansiella mål

- Fastighetsindex (CREX) med återlagd utdelning skall överträffas.
- Aktieutdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Justerad soliditet skall uppgå till minst 40 procent över tiden.
- Likviditeten i aktien skall vara hög.

Verksamhetsmål

- Hufvudstaden skall successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Hufvudstaden skall ha branschens nöjdaste kunder.
- Hufvudstaden skall ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Hufvudstaden skall ha branschens mest professionella medarbetare med passion för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

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

Kvalitet. Hufvudstaden skall ha kvalitets- och miljösystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Hufvudstaden skall på ett systematiskt sätt säkerställa medarbetarnas kompetensutveckling med fokus på både yrkeskunnande och attityder.

Affärsutveckling. Hufvudstaden skall med aktiv affärsutveckling skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål

- CREX har ej överträffats.
- Aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att utgöra 81 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Justerad soliditet översteg 40 procent vid utgången av 2001.
- Likviditeten i aktien var i förhållande till CREX under genomsnittet.

Verksamhetsmål

- Hufvudstaden ökade under året resultatet från den löpande verksamheten med 60 procent.
- Hufvudstaden kom på tredje plats i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet. Flera projekt påbörjades eller avslutades under året.
- Hufvudstadens samtliga medarbetare har under året påbörjat ett individanpassat utvecklingsprogram.

Fem år i sammandrag

Resultaträkningar					
Mkr	2001[1]	2000[1]	1999[1]	1998[1]	1997[1]
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 135	1 050	866	734	530
Övrig verksamhet	125	95	79	171	175
	1 260	1 145	945	905	705
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-347	-331	-255	-173	-114
Tomträttsavgälder	-31	-38	-18	-15	-10
Fastighetsskatt	-103	-91	-61	-54	-43
Avskrivningar	-92	-128	-128	-100	-61
Fastighetsförvaltning	-573	-588	-462	-342	-228
Övrig verksamhet	-102	-73	-65	-140	-143
	-675	-661	-527	-482	-371
Bruttoresultat	585	484	418	423	334
varav Fastighetsförvaltning	562	462	404	392	302
varav Övrig verksamhet	23	22	14	31	32
Central administration	-32	-28	-33	-31	-34
Jämförelsestörande poster [2]	19	271	362	48	13
Rörelseresultat	572	727	747	440	313
Finansiella intäkter och kostnader	-191	-229	-170	-184	-55
Resultat före skatt	381	498	577	256	258
Skatt	102	-129	-53	-17	-75
Årets resultat	483	369	524	239	183
Balansräkningar					
Tillgångar					
Fastigheter	10 563	10 535	7 116	7 909	4 717
Övriga anläggningstillgångar	181	213	324	410	398
Omsättningstillgångar	247	363	136	142	186
Summa tillgångar	10 991	11 111	7 576	8 461	5 301
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	4 666	4 362	3 310	2 921	1 663
Räntebärande skulder	4 062	4 248	3 638	4 919	3 312
Övriga skulder och avsättningar	2 263	2 501	628	621	326
Summa eget kapital och skulder	10 991	11 111	7 576	8 461	5 301
Fastighetsbeståndet [3]					
Taxeringsvärde, Mkr	9 554	8 357	5 736	6 178	4 067
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	435	430	429	587	341
Förvärv av fastigheter, Mkr	–	2 720	82	3 360	–
Investeringar i fastigheter, Mkr	123	134	66	21	17
Försäljningar av fastigheter, Mkr [4]	3	676	813	146	71
Driftnetto, kr per kvm [5]	1 504	1 373	1 239	839	1 064
Nyckeltal					
Bruttomarginal, %	46,4	42,3	44,3	46,8	47,4
Räntabilitet på eget kapital, %	10,7	9,6	16,8	10,4	11,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,9	9,6	10,5	7,4	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	3,9	2,2	2,5
Synlig soliditet, %	42,4	39,3	43,7	34,5	31,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9	1,1	1,7	2,0
Belåningsgrad fastigheter, %	38,5	40,3	51,1	62,2	70,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	376,6	331,6	425,6	35,7	313,9
Årets kassaflöde, Mkr	-87,5	150,9	-1,0	31,6	30,9
Ytvakansgrad, %	3,9	2,6	4,1	3,3	3,8
Hyresvakansgrad, %	3,9	1,9	3,7	2,5	3,3
Medelantal anställda i koncernen	141	108	127	232	224
Data per aktie					
Årets resultat, kr	2,29	1,96	2,86	1,31	1,26
Utdelning, kr	1,00	0,85	0,78	0,74	0,69
Utdelningsandel, %	43,7	43,4	27,4	56,5	54,8
Eget kapital, kr	22,08	20,65	18,07	15,95	11,47
Fastigheternas bokförda värde, kr	50,00	49,86	38,86	43,19	32,54
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,78	1,88	2,33	0,19	2,17
Årets kassaflöde, kr	-0,41	0,86	-0,01	0,18	0,21
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	26,30	31,00	27,23	21,69	28,15
P/E-tal, ggr	11,5	15,8	9,5	16,5	22,3
Börskurs/eget kapital, %	118,6	150,1	150,7	136,0	245,4
Direktavkastning, %	3,8	2,7	2,9	3,4	2,5
Antal aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	169 017 547	169 017 547	133 755 388

(1) Hufvudstaden har under 2001 bytt redovisningsprincip (se redovisningsprinciper, sid 43). Jämförelsesiffrorna för år 2000 har omräknats i enlighet med RR5 Redovisning av byte av redovisningsprinciper. Omräkning av år 1997–1999 har ej gjorts.

(2) Jämförelsestörande poster avser främst realisationsvinster i samband med fastighetsförsäljningar.

(3) Exklusive Förvaltnings AB Birger Jarl 1997–1998.

(4) 1999 såldes bolag innehållande fastigheter till ett bokfört värde om 812,7 Mkr.

(5) Beräkningen har baserats på antal kvm vid årets utgång.

För definitioner, se sidan 62.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 Mkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till dags dato har därefter tre nyemissioner, fyra apportemissioner, nio fondemissioner samt fyra aktiesplittar genomförts. Tre konvertibla förlagslån har getts ut. Samtliga lån är konverterade eller återlösta. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2001 till 1 056,4 Mkr. Nominellt belopp för aktien är fem kronor.

Aktiekapitalets utveckling

		Ökning av aktiekapital, Mkr	Aktie-kapital, Mkr	Nominellt belopp, kr	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier
1995	Ingående		632,6	5,00	121 183 661	5 333 310	126 516 971
1995	Konvertering av förlagslån		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		668,8	5,00	128 442 078	5 333 310	133 755 388
1998	Apportemission	176,3	845,1	5,00	162 374 605	6 642 942	169 017 547
2000	Nyemission 1:4	211,3	1 056,4	5,00	202 968 256	8 303 677	211 271 933
2001	Omvandling av C-aktier		1 056,4	5,00	202 995 964	8 275 969	211 271 933

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C.

Av det totala antalet aktier i bolaget utgör 202 995 964 aktier av serie A och 8 275 969 aktier av serie C. Båda aktieslagen är registrerade på OM Stockholmsbörsens A-lista. Serie A har en röst per aktie och en börspost uppgår till 500 aktier. Serie C har 100 röster per aktie och en börspost uppgår till 500 aktier.

Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 medan aktierna av serie C noterades 1998.

Enligt beslut på ordinarie bolagsstämma 2001 har i bolagsordningen intagits ett s k omvandlingsförbehåll. Detta innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har sådan omvandling skett av 27 708 C-aktier.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 22 970. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen med 44,2 procent av kapitalet och 87,6 procent av rösterna. Livförsäkringsaktiebolaget Skandias ägande uppgick till 15,0 procent av kapitalet och 3,1 procent av rösterna och SEB Trygg Livs till 11,3 procent av kapitalet och 2,3 procent av rösterna.

Per den 31 december 2001 ägde institutioner med innehav över 100 000 aktier tillsammans 190 862 284 aktier svarande mot 90,4 procent av totalt antal aktier och 97,1 procent av antalet röster. Av dessa var 38 svenska institutioner, som tillsammans hade ett innehav på 185 671 089 aktier svarande mot 87,9 procent av kapitalet och 96,6 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner med innehav över 100 000 aktier uppgick till 15. Deras innehav uppgick till 5 191 195 aktier, svarande mot 2,5 procent av antalet aktier och 0,5 procent av antalet röster. Därutöver fanns fem svenska och en utländsk privatperson som vardera ägde mer än 100 000 aktier.

Antalet aktieägare minskade under året med 222. Andelen utländskt ägande minskade under året från 2,6 till 2,5 procent av kapitalet. 19 914 aktieägare, 86,7 procent av antalet ägare, ägde vid årets slut 1 000 aktier eller färre. 59 ägare som vardera ägde mer än 100 000 aktier, innehade 92,6 procent av kapitalet.

De tio största renodlade fastighetsbolagen

31 december 2001	Börsvärde, Mkr
Drott	10 932
Hufvudstaden	5 535
Castellum	4 666
Wihlborgs	4 432
Tornet	3 679
Kungsleden	2 199
Pandox	1 843
Mandamus	1 417
LjungbergGruppen	1 292
Wallenstam	1 259

Källa: D. Carnegie AB.

Börsvärde omsättning

Vid utgången av 2001 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 5 535 Mkr. I diagrammet visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelningspolitik

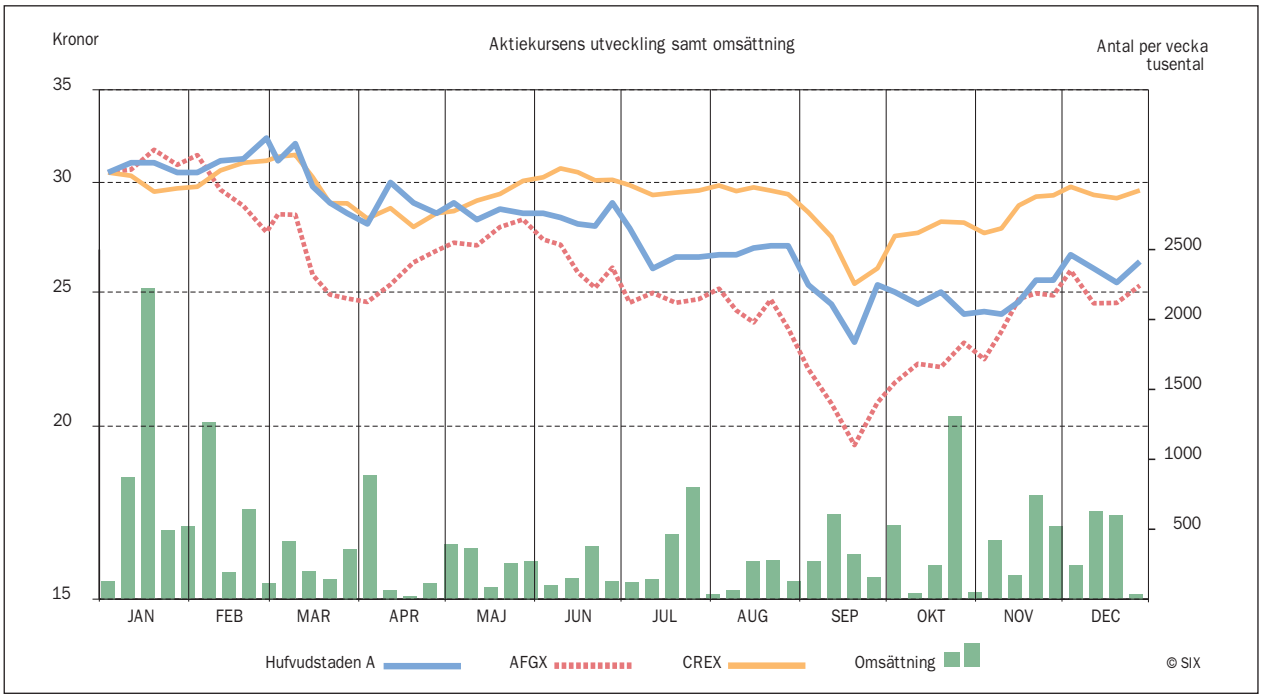
Hufvudstaden avser att löpande dela ut mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2001 föreslås en utdelning om 1,00 kronor per aktie, vilket motsvarar 43,7 procent av årets resultat eller 81,1 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

Ägarstruktur per 31 december 2001 enligt VPC

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1 – 500	17 278	75,2	2 232 088	1,1
501 – 1 000	2 636	11,5	1 857 398	0,9
1 001 – 2 000	1 591	6,9	2 242 752	1,1
2 001 – 5 000	900	3,9	2 897 937	1,4
5 001 – 10 000	255	1,1	1 854 509	0,8
10 001 – 20 000	149	0,7	2 147 203	1,0
20 001 – 50 000	75	0,3	2 305 251	1,1
50 001 – 100 000	27	0,1	1 951 724	0,9
100 001 –	59	0,3	193 783 071	91,7
Summa	22 970	100,0	211 271 933	100,0

De tio största ägarna per 31 december 2001 enligt VPC

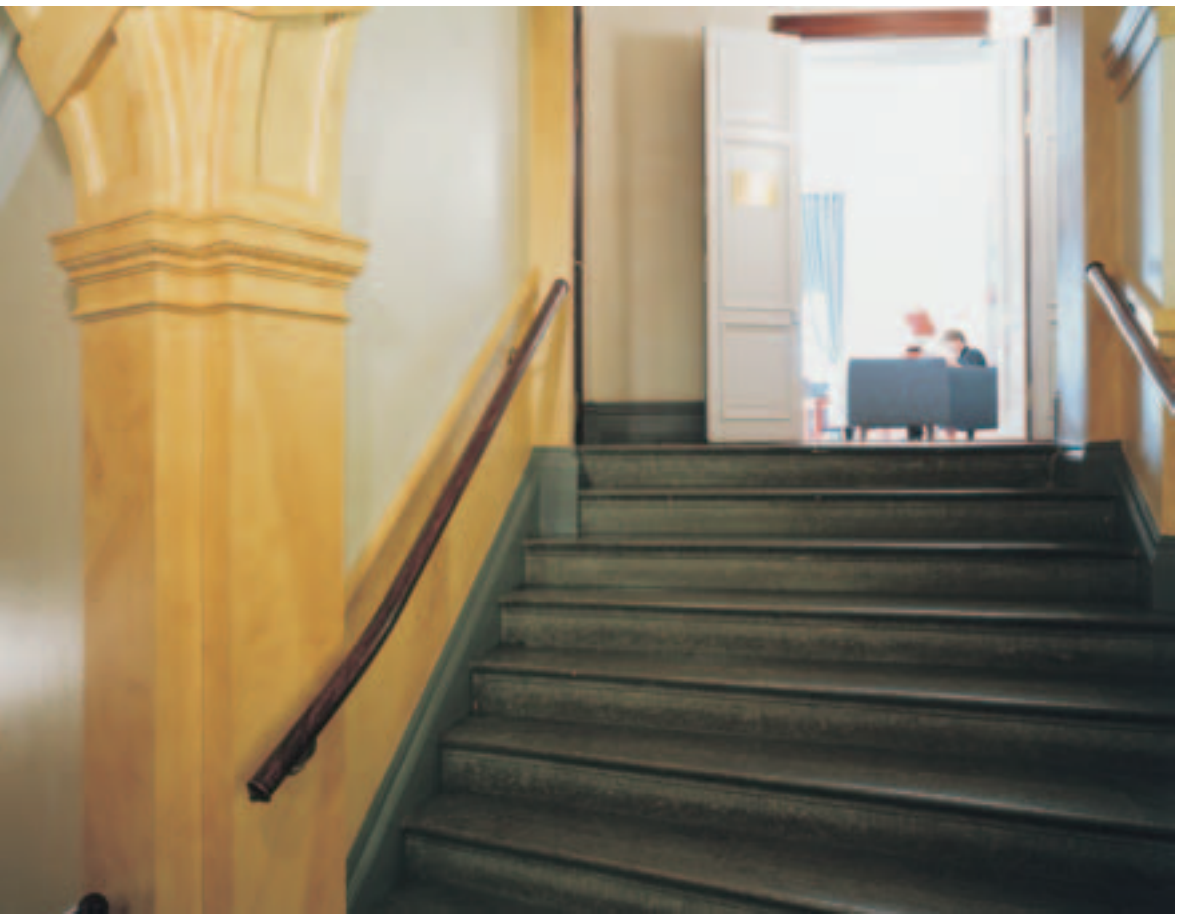
	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
L E Lundbergföretagen	85 141 229	8 177 680	93 318 909	44,2	87,6
Skandia	31 676 996		31 676 996	15,0	3,1
SEB Trygg Liv	23 901 057		23 901 057	11,3	2,3
Investment AB Latour	7 500 000		7 500 000	3,5	0,7
Alecta	4 982 072		4 982 072	2,4	0,5
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti	4 706 375		4 706 375	2,2	0,5
Svenskt Näringsliv	2 775 000		2 775 000	1,3	0,3
Handelsbanken Liv	2 741 179		2 741 179	1,3	0,3
Robur	2 249 709		2 249 709	1,1	0,2
KK-stiftelsen	1 700 000		1 700 000	0,8	0,2
Övriga aktieägare	35 622 347	98 289	35 720 636	16,9	4,3
Summa	202 995 964	8 275 969	211 271 933	100,0	100,0



Ovanstående figur visar aktiekursens utveckling från 1 januari 2001 i relation till Carnegie Real Estate Index (CREX) och Affärsvärldens Generalindex (AFGX).

Rännilen 18, Birger Jarlsgatan/Smålandsgatan i Stockholm

Fondkommissionären Alfred Berg är en av de största hyresgästerna i kvarteret Rännilen i Gyllene Triangeln inom Stockholm. Kvarteret består av flera byggnader från olika tidsepoker. Såväl arkitektur som våningshöjd skiljer sig byggnaderna emellan, men genom ombyggnation har Hufvudstaden lyckats sammankoppla huskropparna så att man kan passera genom husen utan att behöva gå via gatan.



BANCO FON

Marknadsöversikt

Hufvudstadens marknader utgörs av centrala Stockholm och centrala Göteborg där bolaget äger kommersiella kontors- och butiksfastigheter i citykärnornas affärsdistrikt. Detta gör Hufvudstaden till ett av de mest specialiserade och koncentrerade fastighetsbolagen i Sverige.

Den ekonomiska utvecklingen

Avmattningen i USA och Europa under året har även påverkat den ekonomiska aktiviteten i Sverige med lägre tillväxt och något svagare internationellt intresse för landet än föregående år. Den internationella närvaron var ändock betydande och märktes främst i storstadsregionerna, där många företag från EU och USA etablerade nya verksamheter. Förutsättningarna för en långsiktigt positiv utveckling av den svenska ekonomin bedöms som goda även om en nedgång av ökningstakten kunde konstateras 2001.

Den ekonomiska tillväxten är koncentrerad till storstadsområdena där Stockholm intar en särställning i Sverige. Även Göteborg förväntas få en stabil utveckling trots den allmänna konjunkturavmattningen.

Expansiva regioner

Fastighetsmarknaden i Sverige, liksom i övriga Europa, präglas starkt av att befolknings- och näringslivstillväxten koncentreras till storstadsregionerna.

Stockholmsområdet har länge haft rollen som motor i landets ekonomi och tillhör de starkast växande regionerna i Europa. Stockholms Läns BRP (bruttoregionprodukt) ökar snabbare än BNP och svarar nu för mer än halva landets BNP-tillväxt.

Arbetslösheten i Stockholm är lägst i Sverige. Ingen annan region i Sverige kan jämföras med Stockholm när det gäller hyror och hyresutveckling för lokaler. En regions storlek och befolkningstillväxt har stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen. Stockholmsområdet har för närvarande en större befolkningstillväxt än övriga Sverige sammantaget. Även Göteborg har haft en positiv utveckling och Göteborgsregionen får en allt större betydelse för utvecklingen i västra Sverige.

Fastighetsmarknaden

Fastigheternas driftnettoutveckling och direktavkastningskrav har stor betydelse för fastighetsmarknaden. De fastighetsförvärv som under året genomfördes i Stockholms och Göteborgs mest centrala lägen visade att direktavkastningskraven ökade något. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i dessa lägen uppgick i Stockholm till mellan 5 och 6 procent och i Göteborg till mellan 6 och 7 procent. Utbudet av kommersiella fastigheter har ökat under året.

Investeringar i kontors- och butiksfastigheter

I Stockholm finns ett fastighetsbestånd omfattande 27 miljoner kvm lokaler. 13 miljoner av dessa utgörs av kommersiella ytor. Investeringarna i kontorsprojekt ökade under året och uppgick till drygt 200 000 kvm. Nytillskottet av lokaler balanserar för närvarande efterfrågan på moderna, välbelägna kontor och butiker. Behovet av nya lokaler har sjunkit men har beräknats till 200 000 kvm per år. Pågående och planerade projekt beräknas tillföra drygt 500 000 kvm färdigställda ytor under den närmaste treårsperioden.

Bland större pågående projekt i city kan nämnas Klara Zenit vid Drottninggatan, City Cronan och Jericho vid Regeringsgatan samt Elefanten i Klara. Dessa projekt är i huvudsak uthyrda. Flera stora projekt direkt utanför tullarna återstår dock att hyra ut, främst i Kista, Bergshamra och Frösunda.

I Göteborg finns ett fastighetsbestånd omfattande 6 miljoner kvm kontors- och butikslokaler, varav 4,7 miljoner utgör kontorslokaler. I Göteborg påbörjades och planeras flera större kontorsprojekt. Bland dessa kan nämnas nybyggnation av 34 000 kvm kontor i Centralhuset vid Centralstationen, Fordfabriken vid Odingatan, 40 000 kvm nya lokaler i Nya Ullevi Park samt en eventuell utveckling av ytterligare 300 000 kvm vid Lindholmen.

Hyresmarknaden i Stockholm

Vakanserna i Stockholm steg för kontorslokaler under året samtidigt som efterfrågan på kontorslokaler i centrala lägen minskade. Efterfrågan på butikslokaler i bästa läge var däremot stabil. Resultatet blev en något svagare hyresmarknad med utplanande eller sjunkande hyror.

Att fler lokaler finns tillgängliga på marknaden kan främst förklaras av näringslivets minskade behov av större eller nya lokaler i kombination med en ökad nyproduktion. Nyproduktionen i city är dock låg, bl a beroende på politiska beslut att prioritera bostadsbyggande.

Kontor

Efterfrågan på kontorsytor avsåg främst centrala lägen inom tullarna och inom närförorter i direkt anslutning till tullarna och allmänna kommunikationer. Efterfrågan styrs alltmer över från traditionella cellkontor till yteffektiva kombikontor eller öppna landskap, varigenom kostnaden per anställd kan sänkas samtidigt som företagsinterna kontakter underlättas.

Marknadshyrorna för moderna kontor sjönk under året. Inom den Gyllene Triangeln noterades trots detta hyror mellan 5 000 och 5 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I angränsande områden vid Stureplan, Hötorget, Drottninggatan, Hamngatan, Regeringsgatan, Vasagatan och World Trade Center hyrdes kontor ut för mellan 4 000 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Inom Stockholms city är fortfarande vakanserna på historiskt sett mycket låga nivåer.

Vakansgraderna i Stockholm steg under året till mellan 3 och 4 procent (1–2 föregående år) i city samt till mellan 3 och 6 procent (2–4 föregående år) på malmarna och i närförorter som Kista, Liljeholmen, Alvik, Globen och Nacka Strand.

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler var stark under året samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. Den goda efterfrågan berodde i sin tur på hushållens ökade köpkraft. De mest eftertraktade butiksstråken finns i den Gyllene Triangeln samt vid Stureplan, delar av Grev Turegatan, Norrmalmstorg, Kungsgatan, Drottninggatan och Hamngatan. Biblioteksgatan inom den Gyllene Triangeln intar, tillsammans med NK-varuhuset vid Hamngatan, en särställning som det mest exklusiva butiksläget. Här utgår hyror för primär försäljningsyta på mellan 10 000 och 12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Området har också blivit attraktivt för varumärkesbutiker, så kallade Flagship stores.

Hyresmarknaden i Göteborg

Hyresmarknaden i Göteborg präglades av balans mellan tillgång och efterfrågan, oförändrade vakanser och utplanande hyror. Göteborg stärkte ytterligare sin ställning som den intressantaste marknaden i Sverige efter Stockholm. Inom kontorssegmentet ökade intresset för att finna effektiva och moderna lokaler i centrala lägen.

Kontor

Hyresnivåerna i Göteborgs centrala delar hade en stabil utveckling. Utvecklingen är dock något osäker främst beroende på att vakansgraderna redan uppgår till cirka 5 procent samt att stora nybyggnadsprojekt genomförs i stadens centrala delar. Ytterligare betydande kontorsprojekt kan bli aktuella om vakansgraderna skulle sjunka och hyresnivåerna stiga eller ligga kvar på nuvarande nivå. Nyproduktion av kontorslokaler planeras för cirka 5 miljarder kronor under de närmaste åren. I de mest attraktiva lägena uppgick marknadshyran till mellan 1 800 och 2 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsportsavenyn och Gullbergsvass. Vakanserna i Göteborg var oförändrade under året mellan 4 och 6 procent i de centrala delarna.

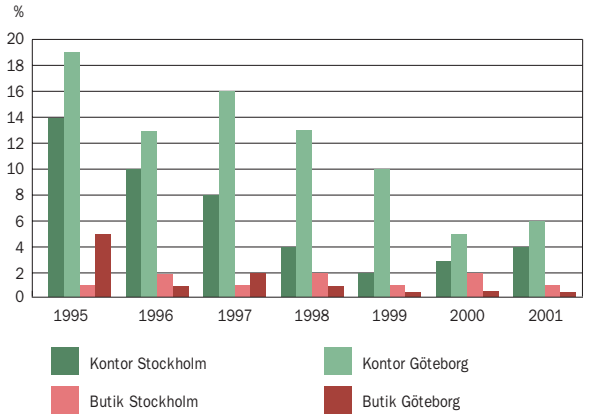
Butiker

Hyrorna för butiker i bästa läge var oförändrade under året. I Nordstan noterades hyror i intervallet 5 000 till 8 500 kr per kvm exklusive fastighetsskattetillägg. Handeln hade en positiv utveckling under året. Utbudet av ledig försäljningsyta var mycket begränsat, uppskattningsvis under 1 procent, samtidigt som efterfrågan var stor. Omvandlingen av Göteborg från en traditionell industriort till en ort med ett mera differentierat och tjänsteinriktat näringsliv påverkar handeln positivt. Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Nordstan, Fredsgatan samt Kungsgatan mellan Fredsgatan och Västra Hamngatan.

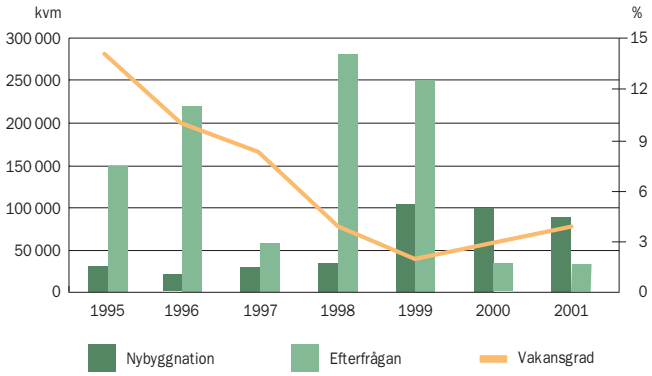
Marknadshyror december 2001, Stockholm och Göteborg
(exklusive fastighetsskattetillägg)

Delmarknad	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Stockholm		
Gyllene Triangeln	4 500 – 5 500	7 500 – 12 000
Övriga city	4 000 – 5 000	3 500 – 10 000
Östermalm	3 000 – 4 500	3 000 – 8 500
Gamla Stan	2 500 – 3 500	2 500 – 5 000
Slussen/Södermalm	2 500 – 3 000	2 500 – 4 000
Kungsholmen	2 000 – 3 000	2 000 – 4 000
Liljeholmen	1 800 – 2 000	1 200 – 1 800
Globen	1 800 – 2 300	3 500 – 4 500
Kista	1 600 – 2 300	3 500 – 5 000
Göteborg		
Centrala Göteborg	1 600 – 2 000	5 000 – 8 500

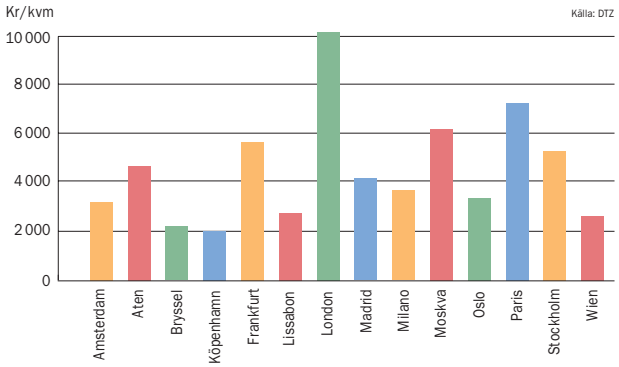
Vakansgrad kontor och butiker
Stockholm och Göteborg



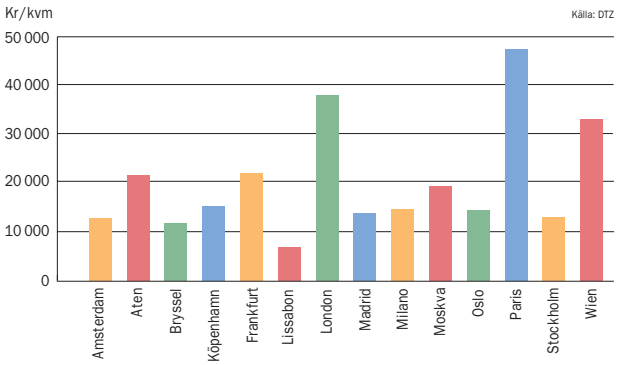
Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad, kontor
Centrala Stockholm



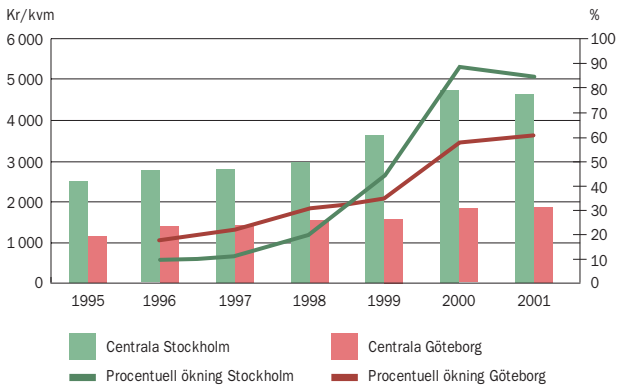
Kontorshyror i europeiska storstäder
Lokaler i bästa läge, december 2001



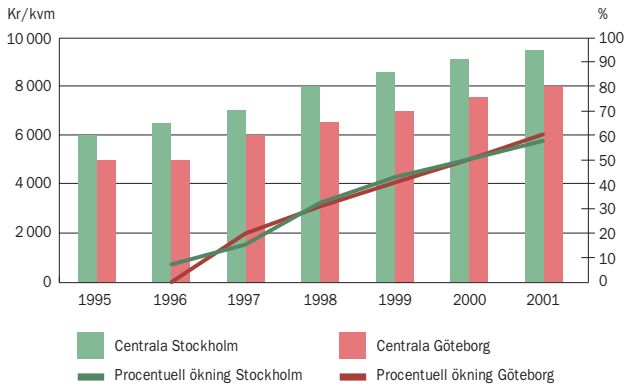
Butikshyror i europeiska storstäder
Lokaler i bästa läge, december 2001



Marknadshyresutveckling kontor
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Marknadshyresutveckling butiker
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Affärsområde Stockholm

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm omfattade vid årsskiftet 28 fastigheter (28). Fastigheterna hade ett bokfört värde av 7 659,6 Mkr (7 619,7). Den uthyrbara ytan uppgick till 288 162 kvm (283 173). Ökningen beror främst på uppförandet av en helt ny huskropp inom Skären 9 samt omvandlingen av panncentralen till garage i Orgelpipan 7. Ytvakansgraden uppgick till 5,3 procent (3,4) och hyresvakansgraden till 5,1 procent (2,5).

Fastighetsbeståndet är praktiskt taget helt kommersiellt och består främst av kontors- och butiksfastigheter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Stockholm uppgick till 401,1 Mkr (289,0), en ökning med 38,8 procent. Nettoomsättningen uppgick till 764,9 Mkr (628,4), en ökning med 21,7 procent. Kostnaderna uppgick till 363,8 Mkr (339,4).

För jämförbart fastighetsbestånd uppgick bruttoresultatet till 401,1 Mkr (303,7). Nettoomsättningen uppgick till 764,9 Mkr (661,0), en ökning med 15,7 procent. Kostnaderna uppgick till 363,8 Mkr (357,3). Av kostnadsökningen avser 46,8 Mkr särskilda projekt.

Nyuthyrningen var 11 350 kvm (29 572), motsvarande en årshyra på 52,5 Mkr (117,3). Omförhandlade hyresavtal omfattade 37 319 kvm (46 795), motsvarande en årshyra på 152,2 Mkr (137,2).

Beståndets utveckling

Under året genomfördes utvecklingsprojekt i fastigheten Orgelpipan 7, dels kontor åt Postgirot Bank AB, dels konvertering av källarytor och panncentral till garage.

I kvarteret Skären färdigställdes en nybyggnation av ett gårdshus åt Advokatfirman Vinge KB, vilket ökade den uthyrbara kontorsytan med 1 700 kvm.

Hyresmarknaden

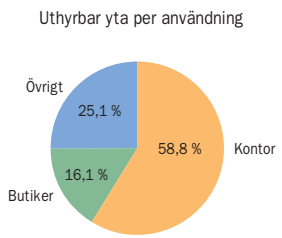
Hyresmarknaden inom affärsområdet präglades under senare delen av året av minskad efterfrågan och ökat utbud, vilket resulterade i något sjunkande marknadshyror.

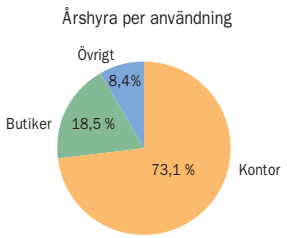
Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 5 000 och 5 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

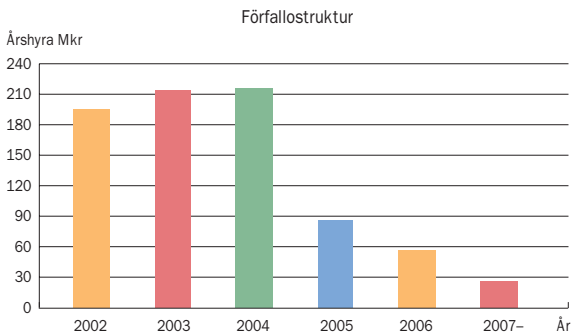
För butikslokaler var hyresmarknaden stabil och i de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 10 000 och 12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder

Kundstrukturen inom Affärsområde Stockholm utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är fondkommissionärer, advokatbyråer, reklambyråer, data- och mediaföretag samt företag inom bank- och finanssektorn. Totalt finns inom affärsområdet 674 kunder fördelade







på 225 kontor, 135 butiker, 2 biografer, 16 restauranger och 296 lager och övrigt. De tio största kunderna hyr 55 119 kvm (51 997), vilket representerar en årshyra på 185,8 Mkr (161,7).

Övrig verksamhet [1]

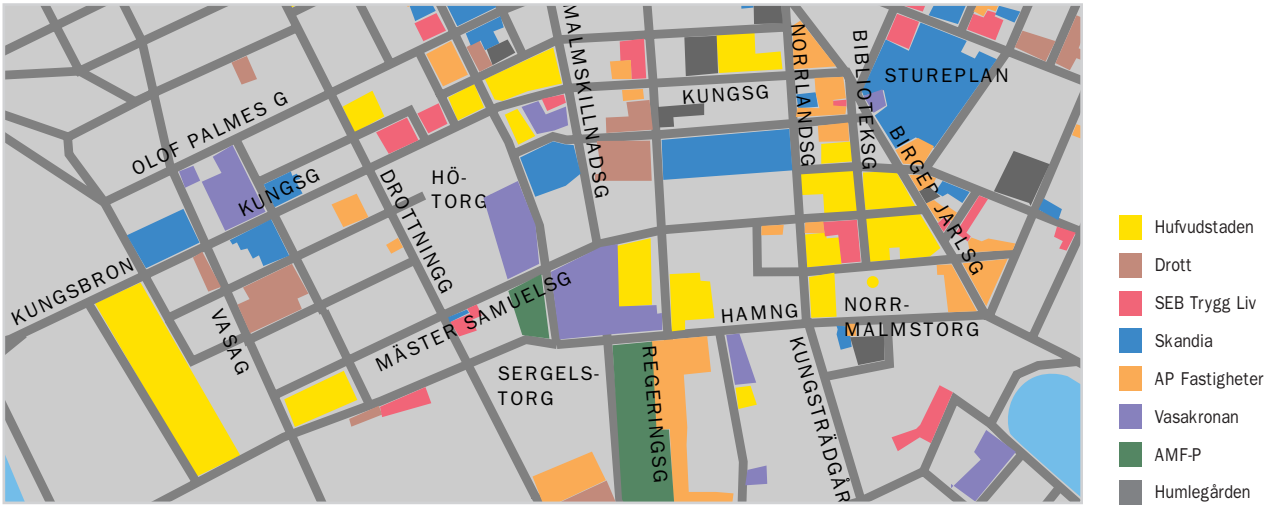
Övrig verksamhet inom Affärsområde Stockholm avser två verksamhetstyper.

I World Trade Center drivs i ett helägt dotterbolag en konferens- och restaurangrörelse med en omsättning på 43,5 Mkr.

I Norrmalmstorg 1 drivs en hotellrörelse i ett helägt dotterbolag. Omsättningen uppgick till 24,2 Mkr. I samband med en genomgripande uppgradering av fastigheten under 2002 avses hotellrörelsen att läggas ned.

Intäkterna för Övrig verksamhet inom Affärsområde Stockholm uppgick till 67,7 Mkr (38,6), kostnaderna till 60,0 Mkr (34,9) och rörelseresultatet till 7,7 Mkr (3,7).

(1) För information om omsättning och resultat 2000–2001, se not 2, sidan 45.



Större fastighetsägare i Stockholms city.

Källa: Leimdörfer & Partners

Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet 4 fastigheter (4). Fastigheterna hade ett bokfört värde av 816,0 Mkr (816,0). Den uthyrbara ytan uppgick till 58 084 kvm (57 969). Ytvakansgraden uppgick till 2,0 procent (2,2) och hyresvakansgraden till 2,1 procent (2,0).

Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av fyra kontorsfastigheter. I den största fastigheten ingår köpmannavaruhuset Femman, som är en del av Nordstans affärscentrum.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Göteborg uppgick till 60,9 Mkr (47,4), en ökning med 28,5 procent. Nettoomsättningen uppgick till 109,0 Mkr (94,3), en ökning med 15,6 procent. Kostnaderna var 48,1 Mkr (46,9).

Nyuthyrningen för kontor och butiker var 2 251 kvm (1 879), motsvarande en årshyra på 4,0 Mkr (3,0). Omförhandlade hyresavtal uppgick till 11 145 kvm (9 538), motsvarande en årshyra på 23,8 Mkr (15,9).

Beståndets utveckling

Under året har tillgängligheten till Femmanhuset i Nordstan väsentligt förbättrats genom en ny rulltrappa, utbyggnad av kommunikationsbalkonger samt omdisponering och renovering av det övre planet.

Under november 2001 beslutades om nedläggning av Citypassagen i fastigheten Inom Vallgraven 12:10. Istället kommer Cerveras butik på Södra Hamngatan 55 att utökas. Omdisponeringen kommer att genomföras under tredje kvartalet 2002.

Under tredje kvartalet 2002 kommer biografen Victoria att konverteras till en konfektionsbutik.

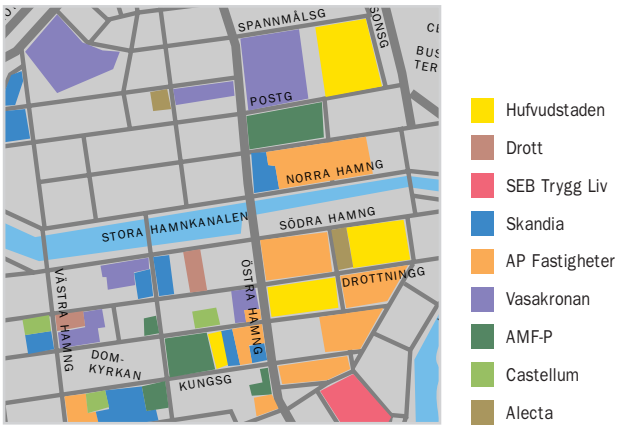
Hyresmarknaden

Hyresmarknaden har under året varit stabil. Vakanserna och hyresnivåerna har varit oförändrade.

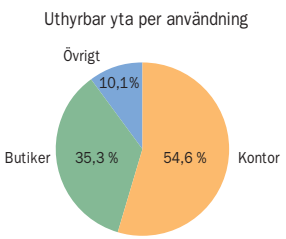
Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 2 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg med toppnoteringar upp till 2 300 kr per kvm och år. För butikslokaler var marknadshyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 5 000 och 8 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

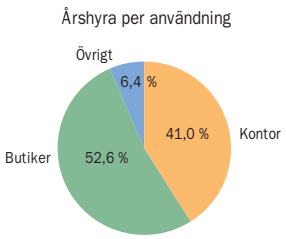
Kunder

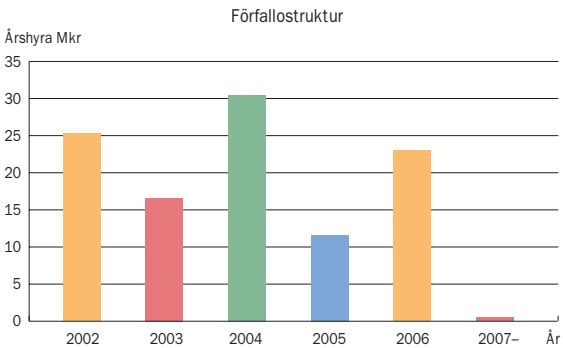
Affärsområdets kunder utgörs främst av företag som är beroende av centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokatbyråer, revisionsbyråer, media och tele samt myndigheter och föreningar. Totalt finns inom affärsområdet 138 kunder fördelade på 45 kontor, 69 butiker, 1 biograf, 6 restauranger och 17 lager och övrigt. De tio största kunderna hyr 26 735 kvm (25 891), vilket representerar en årshyra på 45,7 Mkr (38,6).



Större fastighetsägare i Göteborgs city.







Södra Hamngatan i Göteborg
Svenskt näringsliv (fd SAF) har suttit i lokalerna vid Södra Hamngatan i Göteborg sedan 1975, då Hufvudstaden uppförde byggnaden.

Affärsområde NK

Fastighetsbeståndet

Affärsområde NK omfattade vid årsskiftet NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg samt parkeringshuset Parkaden i Stockholm. Fastigheterna hade ett bokfört värde av 2 087,0 Mkr (2 099,1). Den uthyrbara ytan uppgick till 88 316 kvm (88 400). Ytvakansgraden uppgick till 0,8 procent (0,3) och hyresvakansgraden till 0,6 procent (0,2).

NK-varuhuset i Stockholm hade vid årsskiftet 96 butiker samt 6 restauranger och serveringar. Den uthyrbara varuhusytan uppgick till 24 400 kvm (24 402). Försäljningen uppgick till 1 728,2 Mkr (1 764,0). Utöver varuhuset innehöll fastigheten 12 100 kvm (12 100) kontorslokaler.

Parkeringshuset Parkaden i Stockholm innehöll vid årsskiftet 800 bilplatser samt lokaler för bland annat butiker, restaurang och gym. Den uthyrbara lokalytan uppgick till 36 353 kvm (36 353).

NK-varuhuset i Göteborg hade vid årsskiftet 51 butiker, ett restaurangtorg samt kafé och servering. Den uthyrbara varuhusytan uppgick till 10 088 kvm (10 112). Försäljningen uppgick till 403,8 Mkr (405,0). Utöver varuhuset innehöll fastigheten 5 375 kvm (5 433) kontorslokaler.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde NK uppgick till 99,1 Mkr (91,4), en ökning från föregående år med 8,4 procent. Nettoomsättningen uppgick till 260,5 Mkr (248,5), en ökning med 4,8 procent. Av nettoomsättningen utgjorde 20,1 Mkr (20,7) så kallat omsättningshyrestillägg och 23,3 Mkr (21,8) vidaredebiterade driftstillägg för förhyrda och gemensamma ytor. Kostnaderna var 161,4 Mkr (157,1).

Nyuthyrningen för kontor och butiker var 2 252 kvm (628), motsvarande en årshyra på 7,8 Mkr (2,1). Omförhandlade hyresavtal uppgick till 8 560 kvm (7 903), motsvarande en årshyra om 40,9 Mkr (26,4).

Beståndets utveckling

Ett tjugotal butiker genomförde ombyggnader och utvecklade därigenom sina affärskoncept och sin konkurrensförmåga. I NK Stockholm upprustades varuhusets tekniska system vad gäller bland annat el och ventilation.

Ett avtal träffades med ICA om att under 2002 skapa en saluhall, NK Saluhall, enligt internationella förebilder i NK Stockholm.

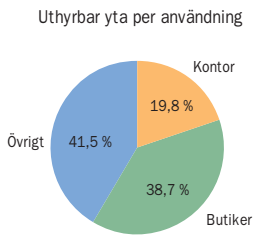
Hyres- och detaljhandelsmarknaden

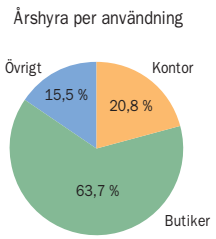
Hyresmarknaden för butikslokaler stabiliserades under året. NK-varuhusen ligger i absolut bästa läge i Stockholm och Göteborg.

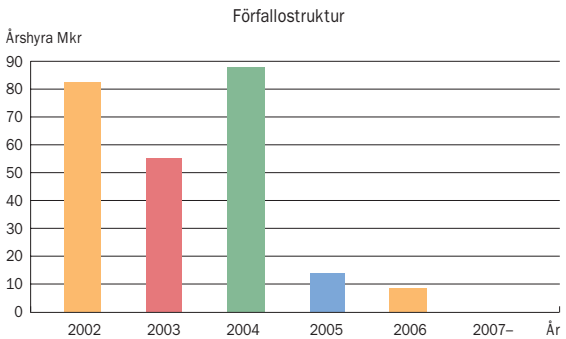
Detaljhandeln i Sverige redovisade ett bra år. Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 2,9 procent. Försäljningen av konfektion minskade med 0,2 procent.

Kunder

Affärsområdets kunder representerar starka, välkända varumärken med höga krav på etablering inom attraktiva marknadsplatser. I NK-varuhusen finns många av de starkaste internationella och svenska varumärkena representerade. Bland kontorshyresgästerna finns reklambyråer, internationella banker, managementkonsulter, investmentbolag och advokatkontor. Totalt finns inom affärsområdet 129 kunder fördelade på 14 kontor, 93 butiker, 8 restauranger samt 14 lager och övrigt. De tio största







kunderna hyr cirka 16 498 kvm (16 844), vilket representerar en årshyra på 72,1 Mkr (69,8).

Övrig verksamhet [1]

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i tre av Hufvudstaden ägda fastigheter: Parkaden med 800 platser, Continentalgaraget med 430 platser och Roddaren med 115 platser. Antalet uthyrbara parkeringsplatser ökade under året med 135 i Continentalgaraget.

Intäkterna för Övriga verksamheter inom Affärsområde NK ökade med 0,8 Mkr till 57,5 Mkr (56,7). Kostnaderna ökade till 41,7 Mkr (38,2). Rörelseresultatet uppgick till 15,8 Mkr (18,5).

Affärsplan – NK

Vision

NK [2] skall vara ett varuhus i världsklass.

Affärsidé

Nordiska Kompaniet [3] skall äga, driva och utveckla varuhusen under varumärket NK, med ett väl avvägt urval av branscher, varumärken och entreprenörer som bidrar till NK-konceptet [4]. NK skall vända sig till konsumenter med internationellt perspektiv, vilka söker inspiration och har höga förväntningar på köpupplevelser.

Verksamhetsmål

- Nordiska Kompaniet skall successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- NK-varuhusen skall av konsumenten upplevas som en marknadsplats i världsklass avseende utbud, bemötande, atmosfär och funktion.
- Nordiska Kompaniet skall säkerställa ett väl avvägt urval av branscher, varumärken och nydanande entreprenörer som värnar om och bidrar till NK-konceptet.
- Nordiska Kompaniet skall ha branschens mest professionella medarbetare med passion för kunden/konsumenten, affärsmannaskapet, yrkeskunnandet och NK-konceptet.
- NK-företagarna skall ha branschens mest professionella medarbetare med passion för konsumenten, affärsmannaskapet, yrkeskunnandet och NK-konceptet.

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus

- Nordiska Kompaniet skall genom aktiv samverkan och tät dialog stimulera och inspirera företagarna att utveckla sina respektive verksamheter inom NK-konceptet.
- Nordiska Kompaniet skall systematiskt och omsorgsfullt vid varje tillfälle utvärdera och välja NK-företagare.
- Nordiska Kompaniet skall systematiskt utveckla kunskap om kundens verksamhet respektive bransch samt marknaden.

Kompetensutveckling

- Nordiska Kompaniet skall på ett systematiskt sätt säkerställa medarbetarnas kompetensutveckling med fokus på både yrkeskunnande och attityder.
- Nordiska Kompaniet skall på ett systematiskt sätt säkerställa att NK-företagarna kompetensmässigt utvecklar sina medarbetare med fokus på både yrkeskunnande och attityder.

Affärsutveckling

Nordiska Kompaniet skall med aktiv affärsutveckling skapa mervärden i varumärket NK.

(1) För information om omsättning och resultat 2000–2001, se not 2, sidan 45.
(2) Registrerat varumärke och logotype. Den starka identitet som används i dagligt tal som en definition på varuhusen i Stockholm och Göteborg.
(3) Företagsnamnet, som syftar på företaget med den juridiska firman AB Nordiska Kompaniet.
(4) NKs driftsform, som innebär att verksamheten drivs under varumärket NK under varuhusliknande former i samhörighet mellan entreprenörer och Nordiska Kompaniet och att man utåt uppträder som en enad varuhusrörelse.

Fastighetsutveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets höga kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter nya förutsättningar.

Utvecklingsprojekten indelas i tre huvudområden: Ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter, utveckling av befintliga och nya byggrätter samt förvärv av projektfastigheter. Genom dessa åtgärder får lokalerna högre teknisk standard och mer yteffektiva planlösningar. Åtgärderna ger kunderna en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftnetto.

Under året har framför allt fem projekt drivits. Kostnader och investeringar för dessa uppgick vid årsskiftet till totalt 189,3 Mkr, varav 106,2 Mkr har resultatförts. Under 2002 kommer två nya större projekt att drivas.

Västra city i Stockholm

I samarbete med hyresgästen Postgirot Bank AB har de fyra kontorsvåningarna i fastigheten Orgelpipan 7, byggd 1964 och med en sammanlagd yta på 10 658 kvm, byggts om totalt, vilket givit fastigheten en hög yteffektivitet och teknisk standard. Ombyggnaden påbörjades i november 2000 och avslutades i december 2001.

Under våren slutfördes projektet i Continentalgaraget, beläget i samma fastighet, som skapat ytterligare 135 parkeringsplatser genom att ytor, som tidigare nyttjats till den nedlagda panncentralen, byggdes om till garage.

Gyllene Triangeln i Stockholm

Fastigheten Skären 9 byggdes av Hufvudstaden 1983–1984 med en uthyrbar yta på cirka 9 300 kvm, främst kontors- och butikslokaler. Ett aktivt arbete för att tillgodose hyresgästers ökade lokalefterfrågan resulterade i att Hufvudstaden under 1999 genomdrev en detaljplaneändring som medförde en ökad byggrätt vid Norrmalmstorg på cirka 1 700 kvm kontor. Denna gav Hufvudstaden möjlighet att uppföra en ny gårdsbyggnad i kvarteret Skären, som på ett effektivt sätt kompletterar den befintliga fastigheten. Projektet genomfördes i samarbete med och för Advokatfirman Vinge KB och togs i bruk av Vinge under mars månad.

Kungsgatan i Stockholm

Hufvudstaden fortsatte under året förädlingen av fastigheten Hästhuvudet 13 vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Fasaderna och gården har fått ett helt nytt utseende. Det stora skärmtaket har rivits och bottenvåningens mörka fasad har ersatts med en ljus granitfasad med stora skyltfönster. Fasaderna har fått en ny färgsättning.

I november öppnade Adidas en helt ny Flagship store i bottenvåningen, vilken bidrar till en mycket positiv utveckling av butiksläget i korsningen.

Nordstan i Göteborg

Femmanhuset i Nordstan i Göteborg omfattar 39 308 kvm uthyrbar yta, varav 15 804 kvm avser butiksyta. I samarbete med butikshyresgästerna förbättrades tillgängligheten till det övre butiksplanet genom en utbyggnad av kommunikationsbalkonger och rulltrappor. Fasaderna mot Nordstadstorget och Postgatan har fått ett nytt och modernare utseende. Ombyggnaden färdigställdes under augusti månad.

NK Stockholm

En genomgripande ombyggnad av det nedre planet har påbörjats. Ombyggnaden syftar till att förbättra tillgängligheten och skapa ett större utbud av butiker och därigenom öka kundflödet. En helt ny saluhall, NK Saluhall, med en ”food court” enligt internationella förebilder kommer att ersätta den gamla NK-hallen. Ombyggnaden kommer att pågå under större delen av 2002.

Norrmalmstorg 1

Norrmalmstorg 1, som är en unik kommersiell profilfastighet i bästa läge vid Norrmalmstorg i Stockholm, förvärvades under år 2000. En genomgripande uppgradering och ombyggnad av fastigheten kommer att ske med början under 2002. Arbetena kommer att resultera i tillskapandet av flera kontors- och butiksytor. Hufvudstaden kommer att aktivt arbeta med utvalda branscher, varumärken och entreprenörer för att ytterligare förstärka detaljhandeln i området mellan Biblioteksgatan och Hamngatan.

Koncernens varumärken

Varumärket är idag en värdefull tillgång. Varumärkets värde består av dess positionering på marknaden och hur välkänt det är hos olika målgrupper.

Varumärket skall snabbt identifiera och särskilja ett företags tjänster och produkter från andras och kännetecknа en unik produkt med en välkänd image. Varumärket utgör en form av garanti och underlättar kundens valsituation.

Ett väl inarbetat varumärke ger fördelar i form av märkeslojalitet, ökade marknadsandelar och intäkter samt bättre vinstmarginaler.

Den framtida utvecklingen bedöms komma att öka betydelsen av varumärken ytterligare och koncernens tre starkaste varumärken – Hufvudstaden, NK och World Trade Center Stockholm – utgör därför en värdefull tillgång.

Hufvudstaden

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

Nordiska Kompaniet – NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken. Det har förstärkt och utvecklat sitt värde sedan 1902. Den viktiga uppgiften att vårda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NKs förmåga att stödja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighetsvärden.

Varumärket NK har i dag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare, företagare och kunder där samarbetet konkretiserats i genomförandet av innehållet i fastighets- och marknadsföringsplanerna.

World Trade Center Stockholm

Varumärket World Trade Center är känt över hela världen och står för centralt belägna, högkvalitativa kontors- och möteslokaler med högkvalitativ service inom internationell handel. Det är en symbol för trovärdighet och kvalitet. Genom styrkan i varumärket kan World Trade Center i Stockholm profilera sig som en internationell, högklassig arbets- och mötesplats. World Trade Centerkonceptet ger fastigheten i Stockholm en unik position på hyresmarknaden. Få andra fastigheter i Stockholm kan erbjuda sina hyresgäster ett lika brett utbud av service.

Parkaden

Parkaden, som driver parkeringsrörelsen i Hufvudstaden, är en viktig servicefunktion till kunderna i Hufvudstadens marknadsområden och erbjuder lättillgängliga och säkra parkeringsplatser i bästa läge.

Femmanhuset

Köpmannavaruhuset Femman i Göteborg är beläget i Nordstan, som är Västsveriges största affärscentrum. Genom Nordstan passerar årligen cirka 20 miljoner personer.

HUFVUDSTADEN

NORDISKA KOMPANIET

World Trade Center Stockholm

PARKADEN

Femmanhuset

CELL
NETWORK
H&M

Hamngatan, NK Stockholm

NK skall upplevas som en marknadsplats i världsklass avseende utbud, bemötande, atmosfär och funktion. En genomgripande ombyggnation av det nedre planet har påbörjats som bland annat kommer att leda till skapandet av NK Saluhall enligt internationella förebilder, där konsumenten kommer att få möjlighet att äta och handla exklusiv mat från världens alla hörn.

Personal och organisation

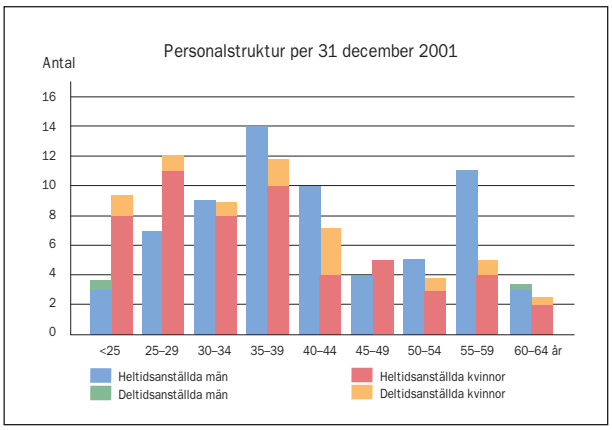
Antal anställda

Medelantalet årsanställda uppgick i koncernen till 141 (108). I koncernen arbetade vid årets slut 65 kvinnor och 67 män, mätt som antalet heltidsanställda. Antalet deltidsanställda var 13 kvinnor och 2 män. I moderbolaget arbetade vid årets slut 38 kvinnor och 49 män, mätt som antalet heltidsanställda. Antalet deltidsanställda var 4 kvinnor och 0 män. Under året slutade 23 medarbetare och 33 nyanställdes.

Medelantal årsanställda i koncernen

	Män	Kvinnor	Totalt 2001	Totalt 2000
Moderbolaget				
Affärsområde Stockholm	23	10	33	27
Affärsområde NK	10	9	19	13
Affärsområde Göteborg	4	1	5	6
Övriga enheter	12	13	25	22
Summa moderbolaget	49	33	82	68
Dotterbolaget				
Hotel Stockholm AB	5	12	17	5
Parkaden AB	3	3	6	6
Vasaterminalen AB	–	–	–	10
WTC Stockholm AB	15	21	36	19
Summa dotterbolag	23	36	59	40
Totalt	72	69	141	108

Styrelsen i Hufvudstaden bestod vid årets slut av åtta män och ledningsgruppen av sex män. I koncernens dotterbolagsstyrelser ingick nio personer, samtliga män.



Antal anställda vid årsskiftet mätt i antal heltidstjänster.

Kompetensutveckling

Under året genomfördes i koncernen cirka 315 kursaktiviteter om sammanlagt cirka 4 000 timmar, motsvarande ett genomsnitt om 30 timmar per anställd.

Under 2001 fortsatte arbetet i enlighet med affärsplanens mål att Hufvudstaden skall ha branschens mest professionella medarbetare. Programmet syftar till att individanpassa varje medarbetares utveckling. Det kommer att genomföras årligen och resultera i att individuella utbildningsplaner fastställes.

Bonussystem

Under året fanns ett bonussystem i koncernen. Bonus utgår beroende på resultat och kundnöjdhet. Bonusen kan maximalt utgå med 15 000 kronor per heltidsanställd och var densamma för samtliga anställda exklusive företagsledningen.

Under året har ett bonussystem funnits för företagsledningen, som bygger på uppfyllande av resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för året maximalt uppgå till 375 000 kronor för verkställande direktören och 250 000 kronor för övriga medlemmar i företagsledningen, se not 6.

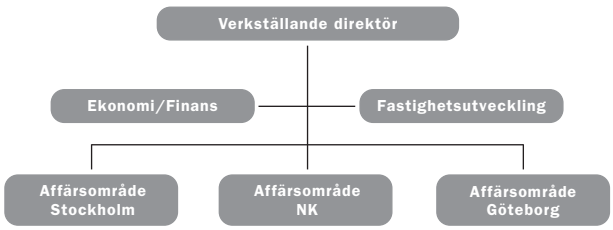
För 2002 kommer Hufvudstaden att tillämpa ett nytt bonussystem med liknande kriterier, men på en för medarbetarna mer påverkbar nivå.

Fackliga organisationer

Fackliga organisationer är SIF och Fastighetsanställdas Förbund i moderbolaget, Transportarbetarförbundet i Parkaden samt Hotell- och Restauranganställdas Förbund i World Trade Center Stockholm AB och Hotel Stockholm AB.

Organisationsschema

Hufvudstadens verksamhet är organiserad i tre affärsområden – Stockholm, NK och Göteborg.



Miljö

Utgångspunkten för Hufvudstadens miljöarbete är visionen att leda utvecklingen i fastighetsbranschen i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle. Verksamheten skall styras mot fyra långsiktiga miljömål som säkerställer riktningen på miljöarbetet. Strategin är att välja åtgärder som styr mot miljömålen, ökar lönsamheten och underlättar kommande förbättringar.

I denna redovisning redogörs för miljömål och måluppfyllelse för 2001 samt miljömål för 2002. Ytterligare information om miljöarbetet finns på Hufvudstadens hemsida.

Miljömål och måluppfyllelse 2001

- *Utföra miljöstatusbedömningar för förvärvade fastigheter.* Miljöstatusbedömningar genomfördes för World Trade Center, Pumpstocken 13 samt Norrmalmstorg 1. Materialet kommer att, tillsammans med övriga miljöstatusbedömningar, användas som underlag vid lokalanpassningar och större ombyggnationer.

- *Fördela ansvar för miljö- och kvalitetsarbetet i företaget.* Ansvaret för miljöarbetet fördelades genom att en miljöcoach utsågs på respektive affärsområde och stabsfunktion. En tydlig ansvarsfördelning möjliggjordes genom den hållbarhetsanalys som togs fram under året. Utifrån de ansvarsområden som definierats kommer miljöcoacher och miljösamordnare att vidareutveckla arbetet med att sätta mål och utarbeta handlingsplaner.

- *Skapa en struktur för ett miljö- och kvalitetsledningssystem.* Under året togs ett förslag fram till en struktur för ett miljö- och kvalitetsledningssystem. Strukturen bygger på den metodik som Hufvudstaden använder i sitt miljö- och hållbarhetsarbete samt ISO 14001. Strukturen ska successivt vidareutvecklas och integreras med verktyg och andra delar av miljöarbetet samt med Hufvudstadens verksamhetsplanering.

- *Utveckla miljötjänster till hyresgästerna.* Under året fortsatte arbetet med miljötjänster som framförallt omfattade förbättring av fastigheternas avfallshantering. Avtal tecknades med 39 hyresgäster avseende direkthämtning av källsorterat avfall. Under hösten lanserades också ”MilaB, Byggherrar miljöbedömer byggvaror”, ett samarbetsprojekt mellan Hufvudstaden och ett antal större fastighetsägare. MilaB är en databas som skall användas för miljöanpassade val av byggmaterial vid ombyggnadsprojekt.

- *Effektivisera den totala energianvändningen med 5 procent.* Under året minskades den totala energianvändningen med 1 procent.

- *Färdigställa miljöstationen i NK-varuhuset i Stockholm.* Miljöstationen kommer att färdigställas under 2002 i samband med det pågående projektet för det nedre planet på NK.

- *Avveckla gaspannan i fastigheten Achilles 1.* Anläggningen avvecklades under augusti 2001 och ersattes med fjärrvärme.

- *Avveckla 346 kg HCFC 22, motsvarande cirka 27 procent av återstående mängd.* Totalt avvecklades 529 kg.

- *Kvalificera sig till Svensk Miljöfonds topplista 2002.* I december 2001 placerade sig Hufvudstaden på topplistan.

Miljömål 2002

Under år 2002 skall Hufvudstaden verka för att uppnå följande mål:

- Genomföra processen där varje miljöcoach sätter detaljerade mål och utarbetar handlingsplaner.
- Införliva miljöcoachernas detaljerade mål i den ordinarie verksamhetsplanen.
- Utveckla den framtagna strukturen för miljö- och kvalitetssystemet.
- Färdigställa miljöstationen i NK-varuhuset i Stockholm.
- Avveckla PCB i fastigheterna Hästen 19 och Hästskon 10.
- Avveckla 1 010 kg HCFC 22, motsvarande cirka 77 procent av totalt återstående mängd.
- Effektivisera energianvändningen med 5 procent.
- Kvalificera sig till Svensk Miljöfonds topplista 2003.

Möjligheter och risker

Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet är begränsade. Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem år, medan rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. Hufvudstadens lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt utvecklingen i Stockholm och Göteborg, men även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsföretag krävs därför lång framförhållning och tydliga strategier.

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens fokusering på fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Hyresnivån för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex. Hyresförändringar sker när avtalen förnyas.

Fastighetsskatt

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

Hyresförluster vakanta lokaler

Vid en avmattning av konjunkturen är risken för ökad vakansgrad större för Hufvudstadens kontorslokaler än för koncernens butikslokaler. En viss vakansgrad bör alltid finnas för att möjliggöra ombyggnader, effektiviseringar och test av marknadens villighet att acceptera högre hyresnivåer.

Avtalstid

En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Alltför täta om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror.

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak i NK-varuhusen. Hufvudstaden strävar efter att öka andelen omsättningshyror, då de medför en potential uppåt samtidigt som den garanterade minimihyran i omsättningsavtalen begränsar risken för hyresfall.

Koncentration till centrala Stockholm och centrala Göteborg

Koncentrationen av ett fastighetsbestånd till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av minskad diversifiering. I Hufvudstadens fall bedöms dock risken som liten eftersom Stockholm och Göteborg är landets starkaste marknadsområden och Sveriges mest intressanta tillväxtmarknader. Hufvudstadens fastighetsbestånd är dessutom koncentrerat till de mest kommersiella och eftersökta lägena i centrala Stockholms och centrala Göteborgs starkaste delmarknader.

Kundförluster

Kundförluster uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Denna risk finns alltid men bedöms dock vara låg eftersom Hufvudstaden medvetet väljer kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. Hufvudstaden är ett av få företag som aktivt kan välja kunder. Detta beror främst på fastigheternas ofta unika marknadsposition. Kundförlusterna har under de senaste åren varit små.

Försäkringar

Hufvudstadens fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Som en följd av terroristattacken den 11 september 2001 mot World Trade Center i New York är terrorhandlingar exkluderade ur det ordinarie försäkringsskyddet.

Finansiering

Hufvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av den finanspolicy som finns och som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Hufvudstaden strävar efter att ha en kreditportfölj med spridda kreditförfall som möjliggör eventuella amorteringar. Överskottslikviditet som inte används till amortering får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

Finansieringsstruktur

Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 4 061,6 Mkr jämfört med 4 248,1 vid utgången av 2000. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 28 månader (18), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 25 månader (23) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,0 procent (5,0). Nettoskulden var 3 923,5 Mkr jämfört med 4 022,5 vid utgången av 2000.

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2001

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2002	1 265,6	31
2003	600,4	15
2004	905,6	22
2005	500,0	12
2006	790,0	20
Totalt	4 061,6	100

Räntebindningsstruktur, 31 december 2001

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektivränta, %
2002	1 255,6	31	4,4
2003	600,4	15	4,4
2004	905,6	22	5,3
2005	300,0	7	5,6
2006	1 000,0	25	5,6
Totalt	4 061,6	100	5,0

Känslighetsanalys

Bredvid redovisas effekterna på resultat före skatt på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2001, om förändringarna inträffat vid 2001 års ingång.

Redovisade resultateffekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder ledningen skulle kunna vidta och de förändrade förhållanden som skulle kunna uppkomma om vissa händelser skulle inträffa.

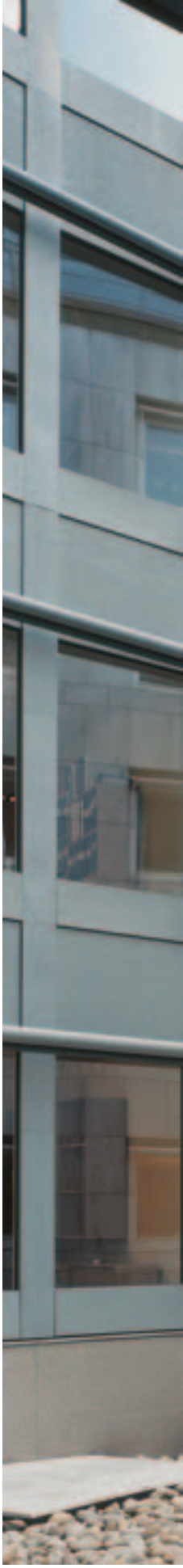
Förändring i resultat före skatt

	Förändring	Resultateffekt före skatt 2002, Mkr
Hyresnivå (1)	+/– 100 kr per kvm	42
Vakansgrad (2)	+/– 1 procentenhet	13
Drift och underhåll (3)	+/– 10 procent	29
Fastighetsskatt (3)	+/– 1 procentenhet	12
Räntenivå	+/– 1 procentenhet	41

(1) Exklusive bostadskontrakt.
(2) Beräknad ytvakans med 3 000 kr per kvm.
(3) Med beaktande av att del av kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.

Skären 9, Norrmalmstorg i Stockholm

Uppförandet av den nya byggnaden avslutades under 2001 samtidigt som hyresgästen, Advokatfirman Vinge, fanns kvar i fastigheten. Det nya gårdshuset är den första nybyggnationen inom Gyllene
Triangeln på flera år. Genom gårdshuset tillförde Hufvudstaden 1 700 kvm uthyrningsbar yta i absolut bästa läge.



Förvaltningsberättelse

Kommentarer till resultaträkningar

Fastighetsförvaltning

Nettoomsättning. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 134,4 Mkr (1 049,4), vilket motsvarar en ökning om 8,1 procent. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 13,0 procent. Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm för 764,9 Mkr (628,4), Affärsområde NK för 260,5 Mkr (248,5) och Affärsområde Göteborg för 109,0 Mkr (94,3).

Verksamhetens kostnader. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under året till 573,3 Mkr (587,3). Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm för 363,8 Mkr (339,4), Affärsområde NK för 161,4 Mkr (157,1) och Affärsområde Göteborg för 48,1 Mkr (46,9). Kostnadsökningen inom Affärsområde Stockholm beror främst på höjd fastighetsskatt och ökade underhållskostnader. Av Affärsområde Stockholms totala underhållskostnader svarar särskilda projekt för 84,8 Mkr (38,0) och lokalanpassningar för 20,1 Mkr (51,1).

Bruttoresultatet uppgick under året till 561,1 Mkr (462,1). Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 32,1 procent.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden, konferensrörelsen i World Trade Center samt hotellrörelsen i Norrmalmstorg 1, samtliga i Stockholm.

Nettoomsättningen var 125,2 Mkr (95,3). Kostnaderna uppgick till 101,7 Mkr (73,1) och bruttoresultatet till 23,5 Mkr (22,2).

Totalt

Bruttoresultat. Bruttoresultatet var 584,6 Mkr (484,3), varav Fastighetsförvaltning 561,1 Mkr (462,1) och Övrig verksamhet 23,5 Mkr (22,2).

Central administration. Central administration uppgick till 32,0 Mkr (28,7) och omfattar främst löne- och kontorsomkostnader för koncernledning och koncernstaber.

Jämförelsestörande poster. Jämförelsestörande poster uppgående till 18,9 Mkr (271,2), avsåg främst de under 2000 försålda Liljeholmenfastigheterna.

Finansiella intäkter och kostnader. Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 22,8 Mkr (15,7).

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till 213,8 Mkr (248,3). Minskningen av denna post uppgående till 34,5 Mkr var främst hänförlig till en lägre lånevolym. I posten ingår även respiträntor på skatteskulder.

Skatt, skattetvister och underskottsavdrag. Koncernens skatt uppgick till 102,4 Mkr (-129,1).

Skattemyndigheten i Stockholm har bifallit dotterbolaget Förvaltnings AB Norrilens (fd Hufvudstaden International AB) omprövningsyrkande avseende bolagets taxering 1998, vilket innebär att taxeringen sänkts med 401 Mkr. Resultateffekten uppgår till 109 Mkr. Under året har en likvidation av Förvaltnings AB Norrilen påbörjats, vilket medfört ett skattemässigt underskott om 275,8 Mkr med en positiv resultateffekt om 77,2 Mkr.

Dotterbolaget Vasaterminalen AB tvistar med skattemyndigheten i Stockholm om huruvida bolagets fastighet Terminalen 1 vid fastighetstaxering skall indelas som hyreshusenhet eller ej. Bolaget anser att fastigheten skall klassas som specialenhet, kommunikationsbyggnad, och därför ej åsättas något taxeringsvärde. Frågan har avgjorts i Kammarrätten enligt skattemyndighetens yrkande. Bolaget har begärt prövningstillstånd och överklagat till Regeringsrätten. Reservering har gjorts för belopp motsvarande skattemyndighetens krav jämte respiträntа på tillkommande skatt. Vid vinst kommer den del som debiterats hyresgästerna att tillgodogöras dem.

Årets resultat. Årets resultat uppgick till 482,9 Mkr (368,6).

Kvartal 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 155,1 Mkr (132,7). Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 39,8 Mkr eller 27,8 procent. Nettohyrorna uppgick till 310,0 Mkr (300,2), vilket motsvarar en ökning om 3,3 procent, som främst beror på

hyreshöjningar. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 10,1 procent och ökningen av bruttoresultatet till 26,8 procent eller 37,8 procent exklusive särskilda projekt.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 154,9 Mkr (167,5), en minskning med 12,6 Mkr.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 7,6 Mkr (8,9). Nettoomsättningen uppgick till 37,7 Mkr (32,0) och verksamhetens kostnader till 30,1 Mkr (23,1).

Periodens skatt är positiv och uppgår till 64,1 Mkr (-81,3) främst som en följd av den pågående likvidationen av Förvaltnings AB Norrilen.

Avskrivningar

För att vidmakthålla byggnadernas höga kvalitet och standard över tiden genomför Hufvudstaden löpande underhållsåtgärder. De vidtagna åtgärderna redovisas till stora delar i resultaträkningen. Med anledning av ovanstående har från och med 1 januari 2001 nya procentsatser tillämpats vid avskrivningar på byggnader:

	Ny	Tidigare
Byggnader: kontor	1%	2%
Byggnader: varuhus, parkeringshus, hotell, restauranger	2%	3%

World Trade Centerbyggnaden redovisas från och med 1 januari 2001 som anläggningsfastighet.

Om de nya avskrivningsprinciperna hade tillämpats för motsvarande period 2000, skulle avskrivningarna uppgått till 95,8 Mkr.

Kommentarer till balansräkningen

Kassa och bank uppgick till 138,1 Mkr (225,6). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Likviditeten används huvudsakligen till amortering av lån.

Koncernens skulder till kreditinstitut minskade till 4 061,6 Mkr (4 248,1).

Kommentarer till kassaflödesanalyser

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 376,6 Mkr (331,6). Årets kassaflöde uppgick till -87,5 Mkr (150,9).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 128,4 Mkr, varav 5,6 Mkr avsåg inventarier, 68,4 Mkr pågående om- och tillbyggnader samt 54,4 Mkr byggnader inklusive byggnadsinventarier.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget ökade till 665,8 Mkr (560,8) Verksamhetens kostnader minskade till 300,6 Mkr (312,0). Bruttoresultatet ökade som en följd av ovanstående till 365,2 Mkr (248,8).

Den centrala administrationen uppgick till 31,7 Mkr (28,0). Jämförelsestörande poster uppgick till -212,5 Mkr (11,0), beroende på nedskrivning av aktier i dotterföretag som en följd av överföringar av tillgångar inom koncernen som resulterat i motsvarande ökning av uppskrivningsfonden. Rörelseresultatet minskade till 121,0 Mkr (231,8). Årets resultat efter skatt uppgick till 27,7 Mkr (214,0).

Av moderbolagets totala nettoomsättning och fastighetskostnader mätt i kronor avser 1,6 procent av nettoomsättningen och 3,3 procent av fastighetskostnaderna andra företag inom koncernen.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2001 hade styrelsen sju sammanträden. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilken ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. På styrelsemötet, då årsredovisningen fastställes, redogör bolagets revisor för sina iakttagelser. Tjänstemän i bolaget deltager i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Wo
Kla

Bakverk

UFMUDSTADEN

RÖMS
RÖMS

Resultaträkningar

Mkr	Not	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning		1 134,4	1 049,4	665,8	560,8
Övrig verksamhet		125,2	95,3	–	–
		1 259,6	**1 144,7**	**665,8**	**560,8**
Verksamhetens kostnader					
Särskilda projekt		-100,3	-38,4	-83,1	-37,9
Underhåll		-54,4	-107,9	-37,3	-71,4
Drift och administration		-192,6	-184,4	-81,3	-84,5
Tomträttsavgälder		-30,5	-37,5	-6,6	-6,6
Fastighetsskatt		-103,1	-91,3	-60,8	-52,5
Avskrivningar		-92,4	-127,8	-31,5	-59,1
Fastighetsförvaltning		-573,3	-587,3	-300,6	-312,0
Övrig verksamhet		-101,7	-73,1	–	–
		-675,0	**-660,4**	**-300,6**	**-312,0**
Bruttoresultat	1–2	**584,6**	**484,3**	**365,2**	**248,8**
– varav Fastighetsförvaltning	1	561,1	462,1	365,2	248,8
– varav Övrig verksamhet	2	23,5	22,2	–	–
Central administration		-32,0	-28,7	-31,7	-28,0
Jämförelsestörande poster	3	18,9	271,2	-212,5	11,0
Rörelseresultat	4–7	**571,5**	**726,8**	**121,0**	**231,8**
Finansiella intäkter och kostnader					
Resultat från andelar i intresseföretag		–	3,5	–	3,5
Resultat från andelar i koncernföretag	8	–	–	8,4	170,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	22,8	15,7	9,1	4,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-213,8	-248,3	-197,0	-220,2
		-191,0	**-229,1**	**-179,5**	**-41,8**
Resultat efter finansiella poster		**380,5**	**497,7**	**-58,5**	**190,0**
Bokslutsdispositioner	11	–	–	5,9	32,5
Resultat före skatt		**380,5**	**497,7**	**-52,6**	**222,5**
Skatt	12	102,4	-129,1	80,3	-8,5
ÅRETS RESULTAT		**482,9**	**368,6**	**27,7**	**214,0**

Balansräkningar

Mkr	Not	Koncernen 2001-12-31	Koncernen 2000-12-31	Moderbolaget 2001-12-31	Moderbolaget 2000-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	13	5 654,8	5 578,9	2 522,3	2 385,4
Mark	14	4 821,8	4 821,8	3 344,7	3 344,7
Inventarier	15	12,4	12,1	4,7	3,8
Pågående ny- och ombyggnader	16	86,0	134,1	44,1	120,1
		10 575,0	**10 546,9**	**5 915,8**	**5 854,0**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17–18	–	–	4 362,6	4 185,0
Fordringar hos koncernföretag		–	–	182,5	1 086,2
Andra långfristiga fordringar	19	169,1	200,6	41,9	14,8
		169,1	**200,6**	**4 587,0**	**5 286,0**
Summa anläggningstillgångar		**10 744,1**	**10 747,5**	**10 502,8**	**11 140,0**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		23,8	19,5	4,2	3,5
Fordringar hos koncernföretag		–	–	–	125,7
Övriga fordringar		40,6	84,1	5,5	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	44,1	34,3	18,3	12,6
		108,5	**137,9**	**28,0**	**142,7**
Kassa och bank		138,1	225,6	127,3	106,7
Summa omsättningstillgångar		**246,6**	**363,5**	**155,3**	**249,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 990,7**	**11 111,0**	**10 658,1**	**11 389,4**

Mkr	Not	Koncernen 2001-12-31	Koncernen 2000-12-31	Moderbolaget 2001-12-31	Moderbolaget 2000-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	21	1 056,4	1 056,4	1 056,4	1 056,4
Bundna reserver		1 197,6	869,5	1 010,4	798,1
		2 254,0	**1 925,9**	**2 066,8**	**1 854,5**
Fritt eget kapital					
Fria reserver		1 928,6	2 067,7	2 168,0	2 036,7
Årets resultat		482,9	368,6	27,7	214,0
		2 411,5	**2 436,3**	**2 195,7**	**2 250,7**
Summa eget kapital	22	**4 665,5**	**4 362,2**	**4 262,5**	**4 105,2**
Obeskattade reserver					
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier		–	–	14,0	–
Periodiseringsfond		–	–	76,7	96,5
		–	–	**90,7**	**96,5**
Avsättningar					
Avsatt till pensioner		6,2	7,2	5,4	6,5
Uppskjuten skatteskuld	23	1 666,2	1 662,8	1 230,0	1 272,6
Fastighetsskatteskuld		155,5	163,4	–	
		1 827,9	**1 833,4**	**1 235,4**	**1 279,1**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	2 796,0	3 011,6	2 790,0	2 875,1
Skulder till koncernföretag		–	–	638,9	1 438,8
Övriga räntefria skulder		0,4	0,5	0,4	0,5
		2 796,4	**3 012,1**	**3 429,3**	**4 314,4**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	1 265,6	1 236,5	1 135,1	1 020,1
Leverantörsskulder		19,3	23,7	6,3	8,1
Skulder till koncernföretag		–	–	223,3	223,5
Skatteskulder		40,7	253,1	20,6	127,9
Övriga räntefria skulder	25	49,2	97,3	21,0	19,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	326,1	292,7	233,9	195,2
		1 700,9	**1 903,3**	**1 640,2**	**1 594,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 990,7**	**11 111,0**	**10 658,1**	**11 389,4**
Ställda panter					
Inteckningar i fast egendom	27	2 032,4	2 331,6	1 849,7	1 904,0
Andra långfristiga fordringar		4,0	4,9	4,0	4,9
		2 036,4	2 336,5	1 853,7	1 908,9
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser		0,7	0,7	0,7	0,7
		0,7	0,7	0,7	0,7

Kassaflödesanalyser med noter

		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**Not**	**2001**	**2000**	**2001**	**2000**
Den löpande verksamheten					
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		380,5	497,7	-58,5	190,0
Avskrivningar		97,3	131,0	33,4	60,6
Nedskrivning aktier i dotterföretag		–	–	1 167,2	–
Realisationsvinster		–	-211,0	–	–
Återbäring Alecta		–	-38,4	–	-7,1
Diskontering långfristiga fordringar		-8,9	–	-4,8	–
Utdelning från dotterföretag		–	–	-963,3	-170,0
Förändring av upplupen ränteskuld		14,8	1,1	15,6	2,5
Förändring avsättning fastighetsskatt		-7,9	15,9	–	–
Betald skatt		30,2	-29,1	–	-27,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3	**506,0**	**367,2**	**189,6**	**48,6**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		43,4	33,8	-0,9	1,1
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-172,8	-69,4	-89,5	89,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**376,6**	**331,6**	**99,2**	**139,2**
Investeringsverksamheten					
Investering i nettotillgångar i koncernföretag /aktier och andelar	1	–	-1 790,1	–	-2 052,7
Investering i fastigheter		-122,8	-318,2	-92,4	-295,4
Investering i inventarier		-5,6	-4,4	-2,8	-2,2
Investering i övriga anläggningstillgångar		–	9,5	–	-0,1
Amortering långfristig fordran		30,5	–	0,3	–
Avyttring av fastigheter		–	823,3	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-97,9**	**-1 279,9**	**-94,9**	**-2 350,4**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		–	810,0	115,9	1 010,0
Amortering av låneskuld		-186,6	-405,9	-86,1	-190,7
Övrig långfristig skuld		–	-0,7	–	-0,5
Utbetald utdelning		-179,6	-143,6	-179,6	-143,6
Nyemission		–	839,4	–	839,4
Minskad utlåning till koncernföretag		–	–	166,1	729,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-366,2**	**1 099,2**	**16,3**	**2 244,0**
Årets kassaflöde		**-87,5**	**150,9**	**20,6**	**32,8**
Likvida medel vid årets början		**225,6**	**74,7**	**106,7**	**73,9**
Likvida medel vid årets slut	2	**138,1**	**225,6**	**127,3**	**106,7**

Not 1. Förvärv av nettotillgångar i koncernföretag
Under 2000 förvärvades Vasaterminalen AB samt Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V. Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen:

Mkr	2001	2000
Fastigheter	–	2 535,8
Övriga tillgångar	–	212,0
Likvida medel	–	62,6
Avsättningar	–	-232,4
Långfristiga skulder	–	-206,0
Kortfristiga skulder	–	-211,0
	–	2 161,0
Tidigare ägd andel i intresseföretag	–	-308,3
Utbetald köpeskilling	–	1 852,7
Likvida medel i det förvärvade bolaget	–	-62,6
Påverkan på koncernens likvida medel	–	1 790,1

Not 2. Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2001	2000	2001	2000
Kassa och bank	138,1	225,6	127,3	106,7

Not 3. Erhållna respektive erlagda räntebetalningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2001	2000	2001	2000
Erhållen ränta	4,3	2,7	0,4	1,2
Erlagd ränta	195,0	241,2	181,4	214,6

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer och akutgruppsuttalanden. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Värderingsprinciper, omklassificeringar mm

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

Driftskostnader. Hyresintäkter avseende externt förhyrda lokaler reducerar driftskostnaderna.

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

Aktiveringsprinciper. Hufvudstaden belastar resultatet med högsta skattemässigt avdragsgilla kostnader. Hit hör ombyggnadskostnader av underhållskaraktär och räntor under byggnadstiden.

Avskrivningar inventarier

Fastighetsförvaltning. Avskrivningar på inventarier som används i administrationen ingår i administration fastighetsförvaltning. Övriga avskrivningar redovisas bland avskrivningar.

Övrig verksamhet. Avskrivningar avseende inventarier ingår i kostnader Övrig verksamhet.

Avskrivningsprinciper. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningstiden för inventarier är 3–5 år.

Avskrivningar fastigheter

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningar sker med följande procentsatser:[1]

- Byggnader: kontor 1 procent.
- Byggnader: varuhus, parkeringshus, hotell, restauranger 2 procent.
- Byggnadsinventarier: 5–10 procent.
- Markanläggningar: 3,75 procent.

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategoris procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande kategori har ifrågavarande kategoris procentsats tillämpats för hela fastigheten.

Skatt. Koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR9 Inkomstskatter. Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas på koncernmässiga övervärden, temporära skillnader mellan redovisat värde på tillgångar respektive skulder jämfört med skattemässigt värde på tillgångar respektive skulder samt övriga obeskattade reserver. Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag beaktas ej, då de ej förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. Beräkningen av uppskjuten skatt har gjorts med utgångspunkt från den förväntade skattesatsen för närmast påföljande år. Vid uppskjuten skatt på förvärvade värden har Hufvudstaden tillämpat undantagsbestämmelsen i Redovisningsrådets rekommendation nummer 1, bilaga 3.

Fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordran på Alecta avseende allokerade företagsanknutna överskottsmedel har diskonterats med hänsyn tagen till marknadsränta och den tid under vilken de beräknas förbrukas.

Fordringar och skulder i utländsk valuta. Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagskurs.

Koncernbidrag. Koncernbidrag har redovisats som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital, i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation (RR 1:96).

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag som vid årets slut ägdes direkt eller indirekt 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.

Vid omräkning av utländska dotterbolags bokslut tillämpas från och med 2000 Redovisningsrådets rekommendation om effekter av ändrade valutakurser (RR8).

Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Kassaflödesanalyser. Från och med 1999 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om kassaflöden (RR7).

Nya redovisningsprinciper

Den 1 januari 2001 trädde ett antal nya rekommendationer i kraft. Hufvudstadens redovisning påverkas främst av RR9 Inkomstskatter. Härav följer att redovisningen av uppskjutna skattefordringar och skatteskulder utökas, varvid bland annat skattemässiga underskottsavdrag värderas.

Motsvarande skatteintäkt respektive skattekostnad redovisas i resultaträkningen. Hufvudstaden har tidigare nettoredovisat gjorda uppskrivningar av fastigheter med beaktande av uppskjuten skatt. Detta bruttoredovisas nu med ett belopp motsvarande 1 356,5 Mkr.

I enlighet med RR5 Redovisning av byte av redovisningsprinciper har jämförelsetalen för närmast föregående år omräknats enligt de nya principerna.

(1) Se även sid 37, avsnitt Avskrivningar.

Noter

Not 1. Fastighetsförvaltning, bruttoresultat per affärsområde

Mkr	Affärsområde Stockholm	Affärsområde NK	Affärsområde Göteborg	Övrigt [1]	Totalt
2001					
Nettoomsättning	764,9	260,5	109,0	–	1 134,4
Särskilda projekt	-84,8	-11,3	-4,2	–	-100,3
Underhåll	-35,2	-11,3	-7,9	–	-54,4
Drift och administration	-95,8	-75,0	-21,8	–	-192,6
Tomträttsavgälder	-26,6	-3,9	–	–	-30,5
Fastighetsskatt	-71,8	-23,1	-8,2	–	-103,1
Avskrivningar	-49,6	-36,8	-6,0	–	-92,4
Bruttoresultat	401,1	99,1	60,9	–	561,1
2000					
Nettoomsättning	628,4	248,5	94,3	78,2	1 049,4
Särskilda projekt	-38,0	–	-0,4	–	-38,4
Underhåll	-72,8	-20,5	-10,7	-3,9	-107,9
Drift och administration	-93,7	-59,8	-16,9	-14,0	-184,4
Tomträttsavgälder	-26,6	-3,9	–	-7,0	-37,5
Fastighetsskatt	-58,3	-20,4	-7,8	-4,8	-91,3
Avskrivningar	-50,0	-52,5	-11,1	-14,2	-127,8
Bruttoresultat	289,0	91,4	47,4	34,3	462,1

(1) Avser de under 2000 avyttrade Liljeholmenfastigheterna.

Not 2. Övrig verksamhet, bruttoresultat per verksamhetsområde

Mkr	Hotell-verksamhet	Parkerings-verksamhet	Konferens- och restaurangverksamhet	Övrigt	Totalt
2001					
Nettoomsättning	24,2	57,5	43,5	–	125,2
Kostnader	-18,6	-41,7	-41,4	–	-101,7
Bruttoresultat	5,6	15,8	2,1	–	23,5
2000					
Nettoomsättning	5,4	56,7	33,2	–	95,3
Kostnader	-4,4	-38,2	-30,5	–	-73,1
Bruttoresultat	1,0	18,5	2,7	–	22,2

Not 3. Jämförelsestörande poster

Mkr	2001	2000
Koncernen		
Realisationsvinst fastigheter	18,1	211,0
Återföring reserver	–	3,1
Återbäring Alecta	–	57,1
Övrigt	0,8	–
Totalt	18,9	271,2
Moderbolaget		
Återbäring Alecta	–	11,7
Nedskrivning aktier i dotterföretag	-212,3	–
Kostnader i samband med försäljning av fastigheter	–	-0,7
Övrigt	-0,2	–
Totalt	-212,5	11,0

Not 4. Medelantal anställda

	2001			2000		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
Stockholm	67	66	133	57	44	101
varav:						
(Hotel Stockholm AB)	(5)	(12)	(17)	(2)	(3)	(5)
(Parkaden AB)	(3)	(3)	(6)	(3)	(3)	(6)
(Vasaterminalen AB)	–	–	–	(4)	(6)	(10)
(WTC Stockholm AB)	(15)	(21)	(36)	(12)	(7)	(19)
Göteborg	5	3	8	5	2	7
Totalt	72	69	141	62	46	108
Moderbolaget						
Stockholm	44	30	74	36	25	61
Göteborg	5	3	8	5	2	7
Totalt	49	33	82	41	27	68

Not 5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2001	2000
Koncernen		
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3,1	3,7
Övriga	45,9	36,0
Totalt	49,0	39,7
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	1,3	1,7
Övriga	20,1	18,4
Totalt	21,4	20,1
Varav pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,3	0,4
Övriga	2,8	4,5
Totalt	3,1	4,9
Moderbolaget		
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3,0	3,0
Övriga	31,6	25,1
Totalt	34,6	28,1
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	1,3	1,2
Övriga	14,2	13,6
Totalt	15,5	14,8
Varav pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,2	0,2
Övriga	2,3	3,8
Totalt	2,5	4,0

Not 6. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande erhöll under 2001 240 Tkr. Övriga sex ej anställda styrelseledamöter erhöll tillsammans 660 Tkr.

Hufvudstadens verkställande direktör erhöll en ersättning om 2 099 Tkr, varav 140 Tkr utgjorde bonus. För såväl verkställande direktören som för övriga ledande befattningshavare avräknas eventuella styrelsearvoden från 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.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare uppgick till sammanlagt 4 001 Tkr, varav 330 Tkr utgjorde bonus. 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.

Pensioner till såväl verkställande direktören som övriga ledande befattningshavare följer i allt väsentligt sedvanliga pensionsplaner.

Not 7. Arvoden och andra ersättningar till revisorer

Mkr	2001	2000
Koncernen		
SET Revisionsbyrå AB		
Revisionsuppdrag	–	0,4
Andra uppdrag	–	0,2
Totalt	–	0,6
KPMG		
Revisionsuppdrag	0,6	1,0
Andra uppdrag	0,4	0,7
Totalt	1,0	1,7
Moderbolaget		
SET Revisionsbyrå AB		
Revisionsuppdrag	–	0,4
Andra uppdrag	–	0,2
Totalt	–	0,6
KPMG		
Revisionsuppdrag	0,4	0,6
Andra uppdrag	0,1	0,7
Totalt	0,5	1,3

Not 8. Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	2001	2000
Moderbolaget		
Utdelning Förvaltnings AB Norrilen	–	170,0
Utdelning Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V.	963,3	–
Nedskrivning Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V.	-954,9	–
Totalt	8,4	170,0

Not 9. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	2001	2000
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	22,8	15,7
Totalt	22,8	15,7
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	3,9	3,7
Ränteintäkter, övriga	2,6	1,2
Kursvinster	2,6	–
Totalt	9,1	4,9

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	2001	2000
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-213,8	-250,6
Kursvinster	–	2,3
Totalt	-213,8	-248,3
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	–	-2,3
Räntekostnader, övriga	-197,0	-217,9
Totalt	-197,0	-220,2

Not 11. Bokslutsdispositioner

Mkr	2001	2000
Moderbolaget		
Förändring av skatteutjämningsreserv K	–	22,8
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-14,0	0,3
Förändring av periodiseringsfond	19,9	9,4
Totalt	5,9	32,5

Not 12. Skatt på årets resultat

Mkr	2001	2000
Koncernen		
Årets skattekostnad	-7,8	-104,7
Justering tidigare års taxeringar	113,6	–
	105,8	-104,7
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12,5	-10,2
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-15,9	-14,2
	-3,4	-24,4
Totalt redovisad skatt i koncernen	102,4	-129,1

Årets skattekostnad om -7,8 Mkr innefattar bl a skatteintäkter om 77,2 Mkr hänförlig till likvidation av dotterföretag.

Moderbolaget		
Årets skattekostnad	-1,6	-27,4
Justering tidigare års taxeringar	1,6	–
	0,0	-27,4
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	42,6	14,4
Uppskjuten skatteintäkt avseende erhållna koncernbidrag	37,7	4,5
	80,3	18,9
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	80,3	-8,5

Årets skattekostnad om -1,6 Mkr innefattar bl a skatteintäkter om 119,0 Mkr hänförlig till likvidation av dotterföretag.

Under 2001 har Hufvudstadenkoncernen omstrukturerats. Detta har medfört att innehav i dotterföretag har skrivits upp respektive ned. Vidare har under 2001 ett dotterföretag begärts i likvidation. Vid likvidationen beräknas ett skattemässigt underskott om 275,8 Mkr uppstå, vilket ger en positiv skatteeffekt om 77,2 Mkr.

Skattemyndigheten har bifallit Förvaltnings AB Norrilens omprövningsyrkande avseende bolagets taxering 1998, vilket innebär att taxeringen sänkts med 401 Mkr. Den positiva skatteeffekten uppgår till 109 Mkr. Exkluderas positiva effekter avseende Förvaltnings AB Norrilen, uppgår den effektiva skattesatsen till 22 procent i koncernen.

Under 2000 likviderades ett dotterföretag, med en skattemässigt avdragsgill realisationsförlust som följd. Den positiva skatteeffekten uppgick till 40,4

Not 13. Byggnader

Mkr	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Ingående anskaffningsvärde	4 439,2	3 276,3	1 362,1	1 253,4
Årets investeringar	54,4	1 845,9	53,4	100,3
Omklassificeringar	116,5	25,9	115,0	8,4
Försäljningar/utrangeringar	-3,1	-708,9	–	–
Utgående anskaffningsvärde	4 607,0	4 439,2	1 530,5	1 362,1
Ingående avskrivningar	-610,1	-560,5	-452,0	-425,0
Årets avskrivningar	-64,8	-85,9	-15,5	-27,0
Försäljningar/utrangeringar	–	36,3	–	–
Utgående avskrivningar	-674,9	-610,1	-467,5	-452,0
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 749,8	1 287,6	1 475,3	1 085,3
Effekt av byte av redovisningsprincip	–	503,6	–	422,1
Årets avskrivningar	-27,1	-41,4	-16,0	-32,1
Utgående uppskrivningar netto	1 722,7	1 749,8	1 459,3	1 475,3
Utgående planenligt restvärde	5 654,8	5 578,9	2 522,3	2 385,4
Taxeringsvärden	7 994,6	7 002,6	4 448,1	3 885,4

Not 14. Mark

Mkr	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Ingående anskaffningsvärde	1 733,9	840,4	299,0	203,8
Årets investeringar	–	893,5	–	95,2
Utgående anskaffningsvärde	1 733,9	1 733,9	299,0	299,0
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	3 087,9	2 223,3	3 045,7	2 192,9
Effekt av byte av redovisningsprincip	–	864,6	–	852,8
Utgående uppskrivningar	3 087,9	3 087,9	3 045,7	3 045,7
Utgående planenligt restvärde	4 821,8	4 821,8	3 344,7	3 344,7
Taxeringsvärden	1 559,3	1 354,4	1 500,0	1 298,3

Not 15. Inventarier

Mkr	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Ingående anskaffningsvärde	38,4	28,4	17,1	14,9
Årets investeringar	5,6	10,0	2,8	2,2
Utrangeringar	-6,3	–	-6,3	–
Utgående anskaffningsvärden	37,7	38,4	13,6	17,1
Ingående avskrivningar	-26,3	-22,6	-13,3	-11,8
Årets avskrivningar	-5,3[1]	-3,7	-1,9	-1,5
Utrangeringar	6,3	–	6,3	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25,3	-26,3	-8,9	-13,3
Utgående planenligt restvärde	12,4	12,1	4,7	3,8

(1) Varav Avskrivningar 0,4 Mkr samt Drift, Administration och Övrig verksamhet 4,9 Mkr.

Not 16. Pågående ny- och ombyggnader

Mkr	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Ingående anskaffningsvärde	134,1	49,1	120,1	28,6
Årets investeringar	68,4	114,6	39,0	99,9
Omklassificeringar	-116,5	-25,9	-115,0	-8,4
Försäljningar	–	-3,7	–	–
Utgående planenligt restvärde	86,0	134,1	44,1	120,1

Not 17. Andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Bokfört värde, Mkr
Aktier i dotterbolag						
Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V.		Amsterdam	100	52	NLG 52	2,5
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Fastighets AB Stora Katrineberg	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	100	–
Förvaltnings AB Norrilen i likv	556011-4216	Stockholm	100	1 592 500	159 250	29,7
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Vasaterminalen AB	556118-8722	Stockholm	100	2 022 000	202 200	1 504,5
						4 361,2
Aktier i vilande bolag						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings Aktiebolaget Birger Jarl i likv	556034-0274	Stockholm	100	10 000	1 000	1,1
Förvaltningsaktiebolaget Högsbohus i likv	556009-0648	Stockholm	100	800	800	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	–
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						1,4
Ägda av Förvaltnings AB Norrilen i likv						
Hufvudstaden Deutschland GmbH i likv		Berlin	100	1	DEM 100	–
						–
Ägda av AB Citypalatset						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
						239,5
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City						
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
						3,4
Ägda av Vasaterminalen AB						
World Trade Center Stockholm AB	556273-0803	Stockholm	100	1 000	100	0,1
WTC Parkering AB	556424-3920	Stockholm	100	1 000	100	–
						0,1
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5

Not 18. Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2001	2000
Ingående bokfört värde	4 185,0	1 723,1
Årets anskaffning	1 132,5	2 461,9
Årets uppskrivningar	212,3	–
Årets nedskrivningar	-1 167,2	–
Utgående bokfört värde	4 362,6	4 185,0

Not 19. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2001	2000	2001	2000
Ingående bokfört värde	200,6	9,4	14,8	8,1
Årets anskaffning	28,1	201,9	28,1	7,2
Årets amortering	-59,6	-10,7	-1,0	-0,5
Utgående bokfört värde	169,1	200,6	41,9	14,8

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2001	2000	2001	2000
Upplupna hyresintäkter	22,1	17,0	6,2	5,0
Förutbetalda kostnader	5,0	7,2	0,6	1,1
Upplupna ränteintäkter	14,5	6,0	11,1	6,0
Övrigt	2,5	4,1	0,4	0,5
Totalt	44,1	34,3	18,3	12,6

Not 21. Aktiekapital
Fördelning på aktieserier

Mkr		2001	2000
A	202 995 964 aktier	1 015,0	–
A	202 968 256 aktier	–	1 014,9
C	8 275 969 aktier	41,4	–
C	8 303 677 aktier	–	41,5
Totalt		1 056,4	1 056,4

Not 22. Eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Koncernen					
Vid årets början	1 056,4	869,5	2 079,8	363,3	4 369,0
Effekt av byte av redovisningsprincip	–	–	-12,1	5,3	-6,8
Vid årets början justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	1 056,4	869,5	2 067,7	368,6	4 362,2
Vinstdisposition	–	–	368,6	-368,6	0,0
Utdelning i moderbolaget	–	–	-179,6	–	-179,6
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	328,1	-328,1	–	–
Årets resultat	–	–	–	482,9	482,9
Vid årets slut	1 056,4	1 197,6	1 928,6	482,9	4 665,5
Moderbolaget					
Vid årets början	1 056,4	798,1	2 048,8	208,6	4 111,9
Effekt av byte av redovisningsprincip	–	–	-12,1	5,4	-6,7
Vid årets början justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	1 056,4	798,1	2 036,7	214,0	4 105,2
Vinstdisposition	–	–	214,0	-214,0	0,0
Utdelning i moderbolaget			-179,6		-179,6
Uppskrivning aktier i dotterföretag	–	212,3	–	–	212,3
Erhållna koncernbidrag	–	–	96,9	–	96,9
Årets resultat	–	–	–	27,7	27,7
Vid årets slut	1 056,4	1 010,4 (1)	2 168,0	27,7	4 262,5

(1) Varav överkursfond 628,1 Mkr.

Not 23. Uppskjuten skatteskuld

Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
2001			
Byggnader och mark	–	-1 633,0	-1 633,0
Avskrivningar utöver plan på maskiner och inventarier	–	-14,4	-14,4
Pensionsavsättningar	–	-0,3	-0,3
Periodiseringsfond	–	-31,6	-31,6
Underskottsavdrag	13,1	–	13,1
Summa	13,1	-1 679,3	-1 666,2
2000			
Byggnader och mark	–	-1 634,7	-1 634,7
Avskrivningar utöver plan på maskiner och inventarier	–	-10,7	-10,7
Pensionsavsättningar	–	-0,3	-0,3
Periodiseringsfond	–	-46,1	-46,1
Underskottsavdrag	29,0	–	29,0
Summa	29,0	-1 691,8	-1 662,8
Moderbolaget			
2001			
Byggnader och mark	–	-1 271,8	-1 271,8
Övrigt	41,8	–	41,8
Summa	41,8	-1 271,8	-1 230,0
2000			
Byggnader och mark	–	-1 272,6	-1 272,6
Övrigt	–	–	–
Summa	–	-1 272,6	-1 272,6

Av de uppskjutna skatteskulderna i koncernen hänförs -216,5 Mkr (-217,5) till skulder som baserats på köpeskillingen samt -1 347,0 Mkr (-1 356,5) till uppskrivningar av byggnader och mark. Av moderbolagets uppskjutna skatteskulder hänför sig -1 261,4 Mkr (-1 265,9) till uppskrivningar av byggnader och

Not 24. Skulder till kreditinstitut

Mkr	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Reverslån	4 061,6	4 248,1	3 925,1	3 895,2
Totalt	4 061,6	4 248,1	3 925,1	3 895,2
Beviljad checkräkningskredit	45,0	45,0	45,0	45,0
Förfall 1 år	1 265,6	1 236,5	1 135,1	1 020,1
Förfall 2 år	600,4	1 005,5	600,0	875,0
Förfall 3 år	905,6	600,6	900,0	600,0
Förfall 4 år	500,0	905,5	500,0	900,1
Förfall 5 år	790,0	500,0	790,0	500,0
Totalt	4 061,6	4 248,1	3 925,1	3 895,2

Not 25. Övriga räntefria skulder

Mkr	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Momsavräkning	24,0	68,9	15,6	16,4
Övrigt	25,2	28,4	5,4	3,0
Totalt	49,2	97,3	21,0	19,4

Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Upplupna räntor	79,6	59,8	79,2	58,6
Förskottshyror	147,2	158,1	90,1	77,7
Övrigt	99,3	74,8	64,6	58,9
Totalt	326,1	292,7	233,9	195,2

Not 27. Inteckningar i fast egendom

Mkr	Koncernen 2001	Koncernen 2000	Moderbolaget 2001	Moderbolaget 2000
Fastighetsinteckningar	2 032,4	2 331,6	1 849,7 (1)	1 904,0

(1) Varav inteckningar i dotterföretags fastigheter om 494,2 Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 2 411,5 Mkr, varav årets resultat utgör 482,9 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	2 168,0 Mkr
årets resultat	27,7 Mkr
	2 195,7 Mkr
disponeras på följande sätt:	
till aktieägarna utdelas 1,00 kronor/aktie	211,3 Mkr
balanseras i ny räkning	1 984,4 Mkr
	2 195,7 Mkr

Stockholm den 7 februari 2002

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt Bengt Braun Mats Jansson

Hans Mertzig Curt G Olsson Bo Waldemarson Ivo Stopner
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Hufvudstaden AB för år 2001. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

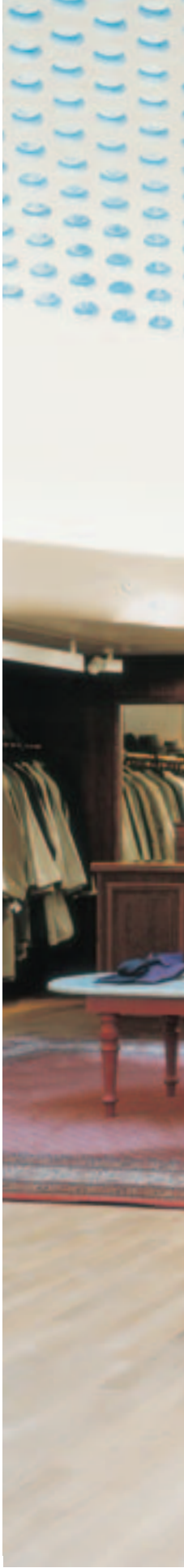
Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 februari 2002

Bo Ribers
Auktoriserad revisor
KPMG

Oxhuvudet 18, Sveavägen/Kungsgatan i Stockholm

Ströms är en av Hufvudstadens äldsta hyresgäster och har funnits i beståndet sedan 1928. Idag har de sin butik i den välkända fastigheten Oxhuvudet 18 vid korsningen Sveavägen/Kungsgatan. Huset ritades av Cyrillus Johansson och uppfördes 1931.



Styrelse och revisorer

Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom.Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och Cardo AB.
Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB, NCC AB och Stadium AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 659 412 aktier (direkt och via bolag).

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

Hans Mertzig
f 1941. Ekonom. Ledamot sedan 2000.
Kapitalförvaltare i Stiftelsen för Kunskaps- och Kompetensutveckling (KK-stiftelsen). Ordförande i Tryggstiftelsen.
Styrelseledamot i Sjunde AP-fonden.
Innehav i Hufvudstaden: –

Mats Jansson
f 1951. Universitetsstudier. Ledamot sedan 1999.
Verkställande direktör och koncernchef i Axfood AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 500 aktier (inklusive familj).

Styrelsen består av åtta ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av bolagsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens större aktieägare L E Lundbergföretagen, Livförsäkringsaktiebolaget Skandia och SEB Trygg Liv. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltager i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2001 hade styrelsen sju sammanträden. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Bengt Braun
f 1946. Civilekonom, jur kand. Ledamot sedan 2000.
Verkställande direktör och koncernchef i Bonnier AB.
Styrelseordförande i Alma Media Oyj. Vice styrelseordförande i
Oriflame International AB och World Association of Newspapers.
Styrelseledamot i AB Bonnierföretagen, TietoEnator AB och
Tidningsutgivareföreningen. Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.

Curt G Olsson
f 1927. Civilekonom. Ledamot sedan 1983.
Styrelseordförande i Stiftelsen Bankforskningsinstitutet,
Utvecklingsrådet vid Företagsekonomiska Institutionen vid Stockholms
Universitet, Sankta Clarastiftelsen och Synfrämjandets forskningsstiftelse.
Styrelseledamot i Märta och Gunnar V Philipsons Stiftelse.
Innehav i Hufvudstaden: 6 312 aktier (inklusive familj).

Bo Waldemarson
f 1938. Gymnasieingenjör, gymnasieekonom.
Ledamot sedan 1998. Direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: –

Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 1999.
Innehav i Hufvudstaden: 2 574 aktier (inklusive familj)
samt 100 000 köpoptioner.

Sekreterare
Sten-Åke Stenshamn, f 1944. Advokat vid Landahl Advokatbyrå. Styrelsens sekreterare sedan 2001.

Revisorer
Bo Ribers, auktoriserad revisor, KPMG. Revisor sedan 1999. Stefan Älgne, auktoriserad revisor, KPMG. Revisorssuppleant sedan 2000.

Bankomat

Företagsledningen består av verkställande direktören, cheferna för affärsområdena Stockholm, NK och Göteborg samt avdelningarna Ekonomi/Finans och Fastighetsutveckling. Från vänster: Clas Hjorth, Bo Wikare, Ivo Stopner, Håkan Steinbüchel, Eric Nihlmark, Lennart Borggren.

Företagsledning

Clas Hjorth
f 1963. Civilekonom.
Chef Ekonomi /Finans, anställd sedan 1999.
Innehav i Hufvudstaden: 1 250 aktier
samt 10 000 köpoptioner. Slutar våren 2002.

Bo Wikare
f 1963. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Stockholm sedan 1999,
anställd sedan 1994. Innehav i Hufvudstaden:
62 aktier samt 10 000 köpoptioner.

Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör sedan 1999,
anställd sedan 1990. Innehav i Hufvudstaden:
2 574 aktier (inklusive familj) samt
100 000 köpoptioner.

Håkan Steinbüchel
f 1958. Civilingenjör.
Chef Affärsområde NK, anställd sedan 2000.
Verkställande direktör i Parkaden AB.
Innehav i Hufvudstaden: 125 aktier
samt 10 000 köpoptioner.

Eric Nihlmark
f 1952. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Göteborg sedan 1999,
anställd sedan 1983. Innehav i
Hufvudstaden: 200 aktier samt
10 000 köpoptioner.

Lennart Borggren
f 1946. Civilingenjör.
Chef Fastighetsutveckling sedan 1999,
anställd sedan 1981. Innehav i Hufvudstaden:
1 664 aktier (inklusive familj) samt
20 000 köpoptioner. Lämnar företagsledningen
januari 2002 men kvarstår i bolaget.

Svante Hedström
f 1961. Civilingenjör.
Chef Fastighetsutveckling
samt anställd sedan januari 2002.
Innehav i Hufvudstaden: –

Magnus Jacobson
f 1958. Civilekonom.
Tillträder som chef Ekonomi/Finans
under sommaren 2002.
Innehav i Hufvudstaden: –

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/om-byggnadsår	Taxeringsvärde 2001, Mkr	Bokfört värde, Mkr
Affärsområde Stockholm						
Förvaltningsområde Norrmalmstorg						
Kungl Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	77,3	87,3
Kvasten 2 (1)	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	132,1	154,3
Kvasten 6	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	246,3	229,3
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	129,7	119,1
Norrmalm 2:62 (2)	Norrmalmstorg, Café Palmhuset	0	1992	1993	8,6	6,1
Pumpstocken 10	Birger Jarlsgatan 13, Mäster Samuelsgatan 2	569	1917	1897/1995	117,8	73,1
Pumpstocken 11	Biblioteksgatan 10, Mäster Samuelsgatan 4	735	1991	1897/1996	107,6	142,7
Pumpstocken 12 (1)	Birger Jarlsgatan 15, Jakobsbergsgatan 1	791	1978	1901/95	146,4	83,3
Pumpstocken 13	Biblioteksgatan 12, Jakobsbergsgatan 3	783	2000	1865/1929/84	101,1	182,7
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	94,0	69,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6–8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	94,0	78,7
Rännilen 18 (1)	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986	323,7	401,1
Rännilen 19	Norrmalmstorg 14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	1 544	1931/39	1902/64/90	325,6	339,8
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984/01	396,3	468,0
Vildmannen 7 (1)	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	128,8	101,7
Summa		*15 508*			*2 429,3*	*2 536,2*
Förvaltningsområde Kungsgatan						
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/94/99/01	217,1	228,2
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	236,8	176,1
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4 A,B–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/ 84/85/89/91	461,7	432,7
Orgelpipan 7 (3)	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/01	321,3	403,4
Oxhuvudet 18 (1)	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30,	4 509	1926	1931/	793,7	744,5
	Apelbergsgatan 29–33, Malmskillnadsgatan 39	2 385	1926	85/89/91		
Summa		*16 978*			*2 030,6*	*1 984,9*
Förvaltningsområde Malmarna						
Achilles 1 (1)	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	94,0	78,2
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	153,5	166,2
Medusa 1 (1) (4)	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	48,2	51,2
Packarhuset 4 (1) (5)	Norrmalmstorg 1	2 195	2000	1932	496,2	1 095,7
Roddaren 58	Fleminggatan 40, S:t Eriksgatan 44, Kronobergsgatan 33	4 923	1966	1974	187,9	129,9
Schönborg 6	Götgatan 20, 22 A–B	1 472	1918/42	1960	93,1	92,0
Svärdfisken 2 (1)	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes Gata 13	1 853	1921	1851/1987	142,8	107,8
Summa		*13 698*			*1 215,7*	*1 721,0*
Förvaltningsområde World Trade Center						
Terminalen 1, Kortbyrån 18 (6)	Klarabergsviadukten 70–72	24 722	2000	1989	850,8	1 417,5
Summa		*24 722*			*850,8*	*1 417,5*
Totalt Affärsområde Stockholm		**70 906**			**6 526,4**	**7 659,6**
Affärsområde NK						
Stockholm						
Hästen 19 (1) och 20, Spektern 14 (7)	Hamngatan 18–20, 29–33, Regeringsgatan 26–32, 36–40	8 875	1998	1915/91	1 613,6	1 558,8
Hästskon 10 (8)	Regeringsgatan 49–53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	285,6	274,0
Göteborg						
Inom Vallgraven 10:9 (9)	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39, 45	4 520	1998	1964/94	311,3	254,2
Totalt Affärsområde NK		**18 316**			**2 210,5**	**2 087,0**
Affärsområde Göteborg						
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	395	1967	1875	9,3	5,7
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 167	1967	1975	137,1	140,6
Inom Vallgraven 20:4 (10)	Kungsgatan 46	982	1974	1914	0,0	16,9
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	575,3	602,6
Nordstaden GA:5 (11)	Nordstadstorget m fl				95,3	50,2
Totalt Affärsområde Göteborg		**13 948**			**817,0**	**816,0**
TOTALT		**103 170**			**9 553,9**	**10 562,6**

	Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Hotell	Lager	Garage	Bostad	Övrigt	Totalt
2 617	0	0	0	0	0	0	0	0	2 617
2 799	328	454	0	0	277	792	0	0	4 650
3 578	944	292	1 738	0	170	512	0	0	7 234
2 522	725	0	0	0	303	0	0	0	3 550
0	61	124	0	0	0	0	0	0	185
1 815	717	0	0	0	110	0	0	0	2 642
1 638	716	432	0	0	12	0	192	0	2 990
2 369	1 140	159	0	0	176	0	0	0	3 844
1 759	946	0	0	0	115	0	0	1	2 821
1 931	529	0	0	0	85	0	0	0	2 545
1 597	1 334	0	0	0	0	0	0	0	2 931
5 393	842	761	0	0	372	0	0	0	7 368
5 876	1 591	0	0	0	142	1 033	0	0	8 642
7 670	1 858	0	0	0	190	1 173	0	0	10 891
1 935	643	874	0	0	0	0	900	1	4 353
43 499	*12 374*	*3 096*	*1 738*	*0*	*1 952*	*3 510*	*1 092*	*2*	*67 263*
4 839	1 594	0	0	0	242	0	0	0	6 675
6 605	1 597	0	0	0	996	0	0	0	9 198
11 932	2 603	555	0	0	808	0	0	0	15 898
10 685	3 550	2 277	0	0	2 928	13 449	0	0	32 889
21 590	5 226	0	0	0	1 475	1 891	0	5	30 187
55 651	*14 570*	*2 832*	*0*	*0*	*6 449*	*15 340*	*0*	*5*	*94 847*
4 020	351	0	0	0	673	0	0	0	5 044
7 464	377	263	0	0	807	0	0	0	8 911
1 273	242	259	0	0	99	0	298	0	2 171
7 859	1 444	2 269	0	2 806	59	0	0	0	14 437
4 696	2 903	407	0	0	2 079	3 615	6 519	0	20 219
3 509	1 028	0	0	0	96	2 077	4 328	0	11 038
3 919	175	0	1 893	0	384	1 212	0	0	7 583
32 740	*6 520*	*3 198*	*1 893*	*2 806*	*4 197*	*6 904*	*11 145*	*0*	*69 403*
37 531	0	3 880	0	3 467	837	10 934	0	0	56 649
37 531	*0*	*3 880*	*0*	*3 467*	*837*	*10 934*	*0*	*0*	*56 649*
169 421	**33 464**	**13 006**	**3 631**	**6 273**	**13 435**	**36 688**	**12 237**	**7**	**288 162**
12 100	19 855	1 668	0	0	2 870	0	0	7	36 500
0	2 699	512	0	0	8 659	24 482	0	1	36 353
5 375	7 913	1 491	0	0	682	0	0	2	15 463
17 475	**30 467**	**3 671**	**0**	**0**	**12 211**	**24 482**	**0**	**10**	**88 316**
393	203	0	0	0	305	0	0	0	901
10 237	2 938	404	0	0	760	1 325	0	0	15 664
599	371	0	1 184	0	57	0	0	0	2 211
20 454	15 804	802	0	0	2 182	0	0	66	39 308
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31 683	**19 316**	**1 206**	**1 184**	**0**	**3 304**	**1 325**	**0**	**66**	**58 084**
218 579	**83 247**	**17 883**	**4 815**	**6 273**	**28 950**	**62 495**	**12 237**	**83**	**434 562**

(1) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.

(2) Fastigheten innehas genom arrende.

(3) Tomträtt. Avgälden uppgår till 6,4 Mkr, är bunden till den 31 oktober 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 173,5 Mkr.

(4) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

(5) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

(6) Ägs av dotterbolaget Vasaterminalen AB. Terminalen 1 och Kortbyrån 18 är tomträtter. Avgälden för Terminalen 1 uppgår till 20,0 Mkr, är bunden till den 1 mars 2010 och regleras vart tionde år. Avgälden för Kortbyrån 18 uppgår till 1 Tkr, är bunden till den 1 oktober 2018 och regleras vart 30:e år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med totalt 527,2 Mkr. Bolaget tvistar med skattemyndigheten i Stockholm om huruvida Terminalen 1 vid fastighetstaxering skall indelas som hyreshusenhet eller ej. Bolaget anser att fastigheten skall klassas som specialenhet, kommunikationsbyggnad, och därför ej åsättas något taxeringsvärde. Frågan har avgjorts i Kammarrätten enligt skattemyndighetens yrkande. Bolaget har begärt prövningstillstånd hos Regeringsrätten.

(7) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälderna uppgår till 0,7 Mkr respektive 0,2 Mkr, är bundna till den 30 april 2002 respektive den 30 september 2005 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 19,0 Mkr.

(8) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 3,0 Mkr, är bunden till den 31 augusti 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 80,9 Mkr.

(9) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

(10) Taxeringsvärde ej åsatt. Byggnaden är klassad som kulturbyggnad.

(11) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 29,6 procent, motsvarande 25 359 kvm.

Statistik

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Totalt			
	2001		2000		2001		2000		2001		2000		2001		2000	
31 december 2001	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bruttohyror	798,3	2 770	685,0	2 419	261,9	2 965	248,7	2 813	112,3	1 933	96,9	1 672	1 172,5	2 698	1 030,6	2 399
(varav fastighetsskattetillägg)	(66,8)	(232)	(54,6)	(193)	(17,4)	(197)	(15,8)	(179)	(7,1)	(122)	(6,6)	(114)	(91,3)	(210)	(77,0)	(179)
Hyresförluster vakanta lokaler	-30,8	-107	-24,1	-85	-1,4	-16	-0,3	-3	-3,2	-55	-2,6	-45	-35,4	-82	-27,0	-63
Kundförluster	-2,6	-9	0,1	0	0	0	0,1	1	-0,1	-2	–	–	-2,7	-6	0,2	0
Nettoomsättning	**764,9**	**2 654**	**661,0**	**2 334**	**260,5**	**2 949**	**248,5**	**2 811**	**109,0**	**1 876**	**94,3**	**1 627**	**1 134,4**	**2 610**	**1 003,8**	**2 336**
Särskilda projekt	-84,8	-294	-38,0	-134	-11,3	-128	–	–	-4,2	-72	-0,4	-7	-100,3	-231	-38,4	-89
Underhåll	-35,2	-122	-74,8	-264	-11,3	-128	-20,5	-232	-7,9	-136	-10,7	-185	-54,4	-125	-106,0	-247
Drift	-63,1	-219	-64,6	-228	-52,3	-592	-46,3	-525	-18,4	-317	-13,6	-235	-133,8	-308	-124,5	-290
Fastighetsskatt	-71,8	-249	-62,1	-219	-23,1	-262	-20,4	-231	-8,2	-141	-7,8	-135	-103,1	-237	-90,3	-210
Tomträttsavgälder	-26,6	-92	-26,6	-94	-3,9	-44	-3,9	-44	–	–	–	0	-30,5	-70	-30,5	-71
Summa fastighetskostnader	**-281,5**	**-976**	**-266,1**	**-939**	**-101,9**	**-1 154**	**-91,1**	**-1 032**	**-38,7**	**-666**	**-32,5**	**-562**	**-422,1**	**-971**	**-389,7**	**-907**
Driftnetto	**483,4**	**1 678**	**394,9**	**1 395**	**158,6**	**1 795**	**157,4**	**1 779**	**70,3**	**1 210**	**61,8**	**1 065**	**712,3**	**1 639**	**614,1**	**1 429**
Administration	-32,7	-113	-35,4	-125	-22,7	-257	-13,5	-154	-3,4	-59	-3,3	-57	-58,8	-135	-52,2	-122
Avskrivningar	-49,6	-172	-55,8	-197	-36,8	-417	-52,5	-594	-6,0	-103	-11,1	-191	-92,4	-213	-119,4	-278
Bruttoresultat	**401,1**	**1 393**	**303,7**	**1 073**	**99,1**	**1 121**	**91,4**	**1 031**	**60,9**	**1 048**	**47,4**	**817**	**561,1**	**1 291**	**442,5**	**1 029**
Justering			19,6												19,6	
Bruttoresultat enligt redovisning	**401,1**		**323,3**		**99,1**		**91,4**		**60,9**		**47,4**		**561,1**		**462,1**	

Fastighetsdata (jämförbart bestånd)

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2001	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000
Antal fastigheter	28	28	3	3	4	4	35	35
Yta, kvm	288 162	283 173	88 316	88 400	58 084	57 969	434 562	429 542
Ytvakansgrad, %	5,3	3,4	0,8	0,3	2,0	2,2	3,9	2,6
Hyresvakansgrad, %	5,1	2,5	0,6	0,2	2,1	2,0	3,9	1,9
Antal uthyrbara garageplatser	1 142	983	800	800	53	53	1 995	1 836
Bokfört värde, Mkr	7 659,6	7 619,7	2 087,0	2 099,1	816,0	816,0	10 562,6	10 534,8
– varav årets investeringar	69,9	2 826,6	27,7	20,3	25,2	4,9	122,8	2 851,8

Uthyrbar yta och årshyra

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2001	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr
Kontor	169 421	613,6	17 475	50,1	31 683	45,8	218 579	709,5
Butik och restaurang	46 470	154,8	34 138	153,0	20 522	58,7	101 130	366,5
Biografer	3 631	4,3	–	–	1 184	2,1	4 815	6,4
Hotell	6 273	16,3	–	–	–	–	6 273	16,3
Lager och övrigt	13 442	14,1	12 221	15,3	3 370	4,0	29 033	33,4
Garage	36 688	24,5	24 482	22,0	1 325	1,1	62 495	47,6
Bostäder	12 237	11,5	–	–	–	–	12 237	11,5
Totalt	**288 162**	**839,1**	**88 316**	**240,4**	**58 084**	**111,7**	**434 562**	**1 191,2**

Yt- och hyresvakans

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2001	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr
Kontor	9 927	34,2	48	0,1	689	1,3	10 664	35,6
Butik och restaurang	1 362	4,6	155	0,6	170	0,7	1 687	5,9
Biografer	–	–	–	–	–	–	–	–
Hotell	–	–	–	–	–	–	–	–
Lager och övrigt	2 202	1,7	500	0,8	179	0,2	2 881	2,7
Garage	1 134	1,3	–	–	125	0,1	1 259	1,4
Bostäder	575	0,7	–	–	–	–	575	0,7
Totalt	**15 200**	**42,5**	**703**	**1,5**	**1 163**	**2,3**	**17 066**	**46,3**

Förfallostruktur [1] [2] [3]
31 december 2001

Antal kontrakt	2002	2003	2004	2005	2006	2007–	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	88	104	69	16	8	5	290
Butiker	42	35	52	6	8	2	145
Övrigt	307	114	75	21	11	24	552
Summa	**437**	**253**	**196**	**43**	**27**	**31**	**987**
Andel, %	44,3	25,6	19,9	4,4	2,7	3,1	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	17	9	15	–	–	–	41
Butiker	59	29	58	3	3	–	152
Övrigt	43	22	33	3	–	–	101
Summa	**119**	**60**	**106**	**6**	**3**	–	**294**
Andel, %	40,5	20,4	36,1	2,0	1,0	–	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	13	11	18	6	3	–	51
Butiker	20	15	18	8	9	1	71
Övrigt	40	22	31	12	3	1	109
Summa	**73**	**48**	**67**	**26**	**15**	**2**	**231**
Andel, %	31,6	20,8	29,0	11,2	6,5	0,9	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	118	124	102	22	11	5	382
Butiker	121	79	128	17	20	3	368
Övrigt	390	158	139	36	14	25	762
Totalt	**629**	**361**	**369**	**75**	**45**	**33**	**1 512**
Andel, %	41,6	23,9	24,4	5,0	3,0	2,1	100,0

Årshyra, Mkr							
Affärsområde Stockholm							
Kontor	131,5	175,2	158,2	70,2	23,1	14,5	572,7
Butiker	26,4	23,6	39,1	7,3	19,7	1,3	117,4
Övrigt	37,0	12,0	17,0	7,4	14,5	11,4	99,3
Summa	**194,9**	**210,8**	**214,3**	**84,9**	**57,3**	**27,2**	**789,4**
Andel, %	24,7	26,7	27,1	10,8	7,3	3,4	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	12,2	4,6	28,2	–	–	–	45,0
Butiker	62,8	24,9	53,2	6,4	9,0	–	156,3
Övrigt	7,2	25,6	7,0	7,5	–	–	47,3
Summa	**82,2**	**55,1**	**88,4**	**13,9**	**9,0**	–	**248,6**
Andel, %	33,0	22,2	35,6	5,6	3,6	–	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	15,1	4,6	10,2	2,2	10,6	–	42,7
Butiker	8,4	9,3	15,8	8,8	11,5	0,5	54,3
Övrigt	1,7	2,9	4,6	0,5	0,8	0,1	10,6
Summa	**25,2**	**16,8**	**30,6**	**11,5**	**22,9**	**0,6**	**107,6**
Andel, %	23,4	15,6	28,4	10,7	21,3	0,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	158,8	184,4	196,6	72,4	33,7	14,5	660,4
Butiker	97,6	57,8	108,1	22,5	40,2	1,8	328,0
Övrigt	45,9	40,5	28,6	15,4	15,3	11,5	157,2
Totalt	**302,3**	**282,7**	**333,3**	**110,3**	**89,2**	**27,8**	**1 145,6**
Andel, %	26,4	24,7	29,1	9,6	7,8	2,4	100,0

(1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.
(2) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.
(3) Exklusive bostadskontrakt.

Årshyra per storlekskategori [4] [5] [6]

Tkr	Antal kontrakt	Årshyra	Andel, %
0 – 99	884	30 974	2,7
100 – 499	312	83 013	7,3
500 – 999	193	135 483	11,9
1 000 – 2 499	193	301 906	26,6
2 500 – 4 999	96	329 516	29,1
5 000 – 9 999	17	113 798	10,0
10 000 –	8	139 250	12,4
Totalt	**1 703**	**1 133 940**	**100,0**

(4) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.
(5) Inklusive bostadskontrakt.
(6) Kontrakt med årshyra per 31 december 2001.

Definitioner

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

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra och inkluderar uppskattad marknadshyra på outhyrda lokaler.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Börskurs/eget kapital. Börskurs vid årets utgång i förhållande till eget kapital per aktie.

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

Direktavkastning. Utdelning per aktie i förhållande till börskurs vid årets utgång.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader särskilda projekt, underhåll, drift och administration, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt.

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

HCFC 22. Beteckning på en typ av halogenerade kolväten, som bryter ner ozonlagret och bidrar till växthuseffekten.

Hyresförluster. Intäktsförluster till följd av vakanser.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Investeringar. Utgifter avseende särskilda projekt, planerat underhåll och lokalanpassningar aktiveras respektive kostnadsförs i enlighet med skattelagstiftningen.

Justerad soliditet. Eget kapital samt övervärde fastigheter efter avdrag för latent skatt i förhållande till balansomslutningen.

Jämförbart bestånd. Under året förvärvade fastigheter uppräknas till helårsvärden. Avyttrade fastigheter exkluderas.

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

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive jämförelsestörande poster, belastat med 28 procent schablonskatt.

Nyuthyrning. Under året tecknat hyresavtal med ny hyresgäst, annan än den hyresgäst som hyrde lokalen dessförinnan, eller för lokal som tidigare varit vakant.

Omförhandlade hyresavtal. Nytt hyresavtal med befintlig hyresgäst, som efter gjord uppsägning för villkorsändring börjar gälla under året med antingen ändrade eller samma hyresvillkor.

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

Resultat från den löpande verksamheten. Årets resultat före skatt och jämförelsestörande poster.

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.

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

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.

Särskilda projekt. Särskilda projekt avser kostnadsförda åtgärder som förädlar och utvecklar fastigheter.

Utdelningsandel. Utdelning per aktie dividerad med årets resultat per aktie.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Ytvakansgrad. Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årets resultat. Resultat efter årets skatt.

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

Årshyra. Bruttohyra vid årets slut uppräknad till årsbasis exklusive fastighetsskattetillägg och omsättningshyrestillägg.

MARIMEKKO
PLAN 2
1
PLAN

Östra Hamngatan, NK Göteborg

NK-huset i Göteborg, som ligger i bästa läge i centrala Göteborg, byggdes 1964. 1994 fick fastigheten sin nuvarande planlösning och inrymmer idag 51 butiker, ett restaurangtorg samt kontor.

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon:	08-762 90 00
Telefax:	08-762 90 01
E-post:	info@hufvudstaden.se
Hemsida:	www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer:	556012-8240
Styrelsens säte:	Stockholm

Göteborg

Hufvudstaden AB (publ)
Kyrkogatan 54
411 08 GÖTEBORG

Telefon:	031-710 21 00
Telefax:	031-710 21 88
E-post:	info@hufvudstaden.se
Hemsida:	www.hufvudstaden.se

NK-varuhus

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

Telefon:	08-762 80 00
Telefax:	08-762 90 89
Hemsida:	www.nk.se

NK Göteborg
NK 331
Drottninggatan 39
411 07 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42/
Fredsgatan 5

Telefon:	031-710 10 00
Telefax:	031-710 11 79
Hemsida:	www.nk.se

Övrig verksamhet

Parkaden AB
Regeringsgatan 47
111 56 STOCKHOLM

Telefon:	08-762 92 00
Telefax:	08-762 92 01
E-post:	parkaden@hufvudstaden.se
Hemsida:	www.parkaden.se

World Trade Center

Vasaterminalen AB
Box 70354
107 24 STOCKHOLM
Besöksadress: Klarabergsviadukten 70

Telefon:	08-700 45 00
Telefax:	08-700 45 71
E-post:	info@wtc.se
Hemsida:	www.wtc.se

Hotel Stockholm

Norrmalmstorg 1
111 46 STOCKHOLM

Telefon:	08-440 57 60
Telefax:	08-611 21 03
E-post:	info@hotelstockholm.se
Hemsida:	www.hotelstockholm.se

Produktion: Fenix Reklambyrå, Göteborg. Fotograf: Jäger Arén. Tryckeri: Geson Skandia Tryckeriet. Teknisk produktion: Grafia, Göteborg. Tryckt på Silverblade.

NK, Stockholm.

HUFVUDSTADEN