

HUFVUDSTADEN

2014



BIBLIOTEKSTAN

Hamngatan, Stockholm



Innehåll

Hufvudstaden 100 år	4
Historiska hållpunkter	5
Året i korthet	8
Hufvudstaden i sammandrag	9
Affärsidé, mål och strategier	10
VD har ordet	12
Fastighetsmarknaden	16
Aktien och ägarna	24
Hållbarhet och ansvarsfullt företagande	27
Medarbetare	32
Fastighetsutveckling	36
Affärsområde Stockholm Östra City	38
Affärsområde Stockholm Västra City	42
Affärsområde Göteborg	46
<i>Formella finansiella rapporter:</i>	
Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport	50
Koncernens resultaträkningar med kommentarer	60
Koncernens balansräkningar med kommentarer	62
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital	64
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer	66
Moderbolaget med kommentarer	68
Noter	70
Förslag till vinstdisposition	86
Revisionsberättelse	87
Styrelse och revisorer	88
Koncernledning	90
Flerårsöversikt	93
Affärsområden i siffror	94
Fastighetsförteckning	96
Definitioner och ordlista	99
Årsstämma och kalendarium	101
Hufvudstaden 1915–2015	103
Samtid och framtid	120
Adresser	122

Hufvudstaden 100 år

2015 är ett stort jubileumsår för Hufvudstaden. Den 20 september är det hundra år sedan Ivar Kreuger och hans medarbetare grundade företaget – som efter bara två år var Sveriges största privata fastighetsbolag.

Under detta sekel har Hufvudstaden klarat sig genom två världskrig, depressioner och börsras, hårda politiska regleringar och inte minst krisen efter Kreugerkraschen 1932.

Tyngdpunkten i innehavet har förskjutits från bostadshus till kontor och butiker, och i koncentra-

tionen ingår en tydlig satsning på centrala lägen i Stockholm och Göteborg.

Här är några viktiga hållpunkter under Hufvudstadens hundra år. I slutet av årsredovisningen, på sidorna 103–121, ges en fylligare bild av bolagets händelserika historia. Där intervjuas också styrelseordföranden Fredrik Lundberg och verkställande direktören Ivo Stopner om dagens Hufvudstaden och sina framtidstankar. Välkomna att följa med på tidsresan!





1915 Hufvudstaden grundas den 20 september under ledning av Ivar Kreuger. Första huset, Kvasten 6 vid Mäster Samuelsgatan/Biblioteksgatan, byggs i egen regi.



1917 Hufvudstadens mest aktiva år – 24 fastigheter i Stockholm köps in. Tre av dem finns kvar i dagens bestånd: Pumpstocken 10, Rännilen 8 och Skären 9. Ett av förvärven är storjordbruket Viksjö gård, som förser Hufvudstaden med ved under kriget.



1919 Svensk Filmindustri (SF) bildas och Filmstaden i Råsunda börjar byggas. SF kommer att vara nära sammanlänkat med Hufvudstaden ända fram till försäljningen 1974.

1933 Hufvudstaden räddas efter Kreugerkraschen, tack vare en vis kamp av Skandinaviska Bankens direktör Ernst C:son Herslow.

1938 Hufvudstaden börsnoteras, med Custos som ohotat moderbolag fram till mitten av 1990-talet.



1942 Hyresregleringar införs – något som tillsammans med kristidernas byggnadsregleringar kommer att prägla marknaden i Stockholm i tre decennier.

1963 Hufvudstaden köper den anrika Birger Jarlspassagen. 1966 öppnar Gul & Blå sin första butik i den lilla gallerian mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, vilket blir en stor succé.

1965 Hufvudstaden är med och bygger Parkaden, ett av Stockholms första P-hus. Byggnaden som står klar 1965 är ritad av Hans Asplund och har blivit känd för sin grafiskt intressanta fasad med siffror för de olika våningsplanen. Hufvudstaden förvärvar senare hela P-huset, som i dag rymmer 800 parkeringsplatser.

1970 Hufvudstaden bygger Sweden Tokyo Center vilket blir början på en nära 30 år lång utlandssatsning.

1972 Cityplanen för Stockholm, som inneburit omfattande rivningar, börjar avvecklas och marknadshyror återinförs för kontors- och butikslokaler. Det medför ett stort uppsving för fastighetsförvaltning och uthyrning.

1978 Efter rivningsvägen har utvecklingen vänt i Stockholms innerstad, och Hufvudstaden kan bygga sin första nya fastighet på två decennier – i kvarteret Kvasten vid Biblioteksgatan. Ett par år senare är nästa nybygge klart, huset vid Smålandsgatan 18 i kvarteret Skären.

1979 Bolaget förvärvar Bygg-Olebas fastigheter, däribland Orgelpipan 7 vid Klarabergsgatan och Achilles 1 i Gamla Stan samt Femman i Göteborg.

1982 I början av 1980-talet är nybyggda fastigheter ett växande investeringsområde även utanför tullarna, och i samarbete med Dagens Nyheter uppför Hufvudstaden en 37 000 kvm



stor kontors- och industrifastighet i Marievik i Liljeholmen.

1984 I Hufvudstadens köp av Swedish Matchs fastighetsbolag ingår en rad fastigheter utomlands. Hufvudstaden satsar i drygt tio år stort på sitt utländska innehav – förvärvar, renoverar och uppför fastigheter i Paris, London och Berlin.

1997 Hufvudstaden beslutar sig för att dela upp fastighetsbeståndet i en svensk och en utländsk del för att i framtiden koncentrera sig på Sverige.

1998 Hufvudstaden förvärvar NK Cityfastigheter och inleder en ökad satsning på detaljhandel. Samtidigt tar Lundbergs över som långsiktig huvudägare med en affärsplan som innebär ännu större fokus på kontor och butiker i bästa läge i Stockholm och Göteborg. Hufvudstaden flyttar även huvudkontoret från Norrmalmstorg till NK-huset i Stockholm.

2000 Efter 70 år kommer för första gången en av Stockholms mest eftertraktade fastigheter ut på marknaden; Norrmalmstorg 1, även kallat Citypalatset. Huset köps in av Hufvudstaden under hösten och omfattande renoveringar inleds.

2004 Fastigheterna kring Biblioteksgatan är byggda på gammal sjöbotten, och efter hundra år har det nu uppstått stora behov av grundförstärkningar.

Hufvudstaden ägnar sju år och 300 miljoner kronor åt att förstärka sina fastigheter i området och i samband med det bygga om källare så att nya försäljningsytor skapas.

2010 Begreppet Bibliotekstan lanseras för kvarteren kring Biblioteksgatan mellan Norrmalmstorg och Stureplan. I Göteborg påbörjas ett utvecklingsprojekt i Nordstan där Femmanhuset byggs på med drygt 5 000 kvm kontorsyta.

2011 Hufvudstaden kompletterar sitt innehav i kvarteret Käkenhusen i Stockholm genom köp av en fastighet på Norrlandsgatan.

2012 I Stockholm fortsätter etableringen av prestigemärken som Ralph Lauren vid Biblioteksgatan och Prada i hörnet av Birger Jarlsgatan och Mäster Samuelsgatan.

2013 I Bibliotekstan öppnar Wienercaféet i en pietetsfullt renoverad konditorilokal. I Göteborg utökas innehavet genom förvärvet av fastigheten Fyran. Därmed äger Hufvudstaden cirka 40 procent av köpcentrumet Nordstan. Samtidigt påbörjas arbetet med en samlad vision för ett modernt och attraktivt shoppingområde i centrala Göteborg.

2015 Hufvudstaden fyller 100 år.





NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg

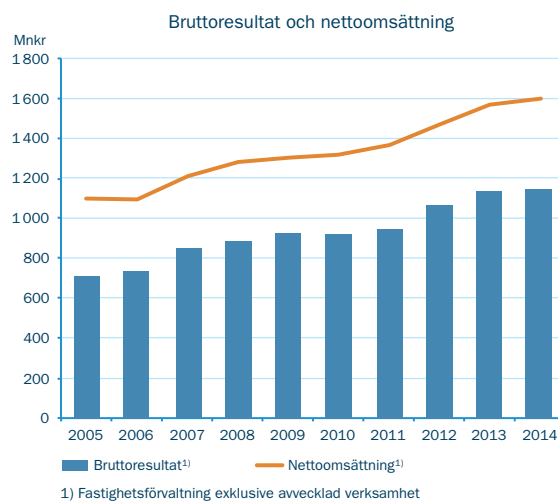
Året i korthet

- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 1 145 mnkr (1 135), ökningen förklaras främst av högre hyror.
- Årets resultat före skatt ökade med 114 mnkr och uppgick till 2 521 mnkr (2 407). Det ökade resultatet förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 001 mnkr (1 876), motsvarande 9,70 kronor per aktie (9,10).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,75).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 27,8 mdkr (25,9), vilket ger ett substansvärde om 100 kronor per aktie (92).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 5,6 procent (4,0).

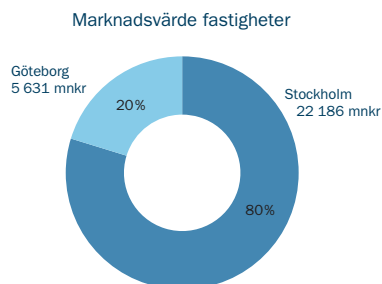


Ekonomi i korthet (mnkr)

	2014	2013
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 596	1 573
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 145	1 135
Värdeförändringar	1 523	1 418
Rörelseresultat	2 650	2 534
Årets resultat	2 001	1 876
Nettovinst från löpande verksamhet	778	772
Verkligt värde fastigheter, mdkr	27,8	25,9
Hyresvakansgrad, %	5,6	4,0
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,6	20,3
Räntetäckningsgrad, ggr	8,5	8,3



Hufvudstaden i sammandrag



Hufvudstaden är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar totalt 28 fastigheter belägna i de mest centrala och attraktiva delarna av Stockholm och Göteborg. Vid 2014 års utgång var fastigheternas sammanlagda marknadsvärde 27,8 mdkr.

Beståndet består av kommersiella fastigheter med till största del kontors- och butikshyresgäster, uppdelat på de tre affärsområdena Stockholm Östra City, Stockholm Västra City och Göteborg. Kontorshyresgästerna återfinns inom branscher såsom bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom IT, medier och rekrytering. Bland butikshyresgästerna återfinns såväl internationellt kända varumärken såsom svenska kedjeföretag.

I koncernen ingår det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet, som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg.

Visioner och mål

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med mål att ha branschens nöjdaste kunder. För att mäta detta deltar vi i den årliga undersökningen Fastighetsbarometern, där vi haft toppplaceringar under de

koncentrerat till Sveriges två främsta tillväxtregioner. Hufvudstaden har en solid finansiell ställning med låg belåningsgrad och en god intjäningsförmåga, vilket ger oss möjlighet att fortsatt utveckla våra fastigheter samt ge en god avkastning med begränsad risk till aktieägarna.

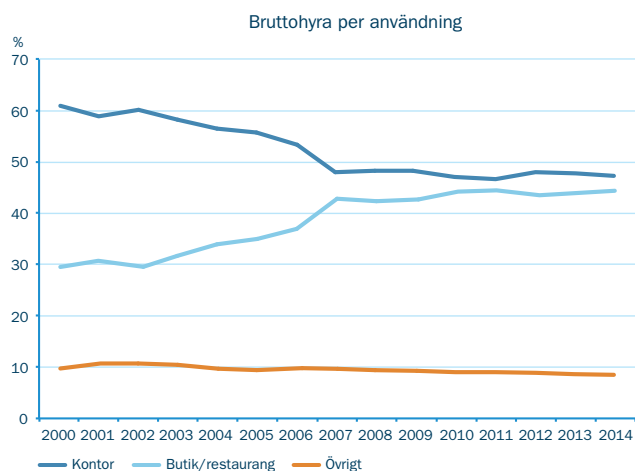
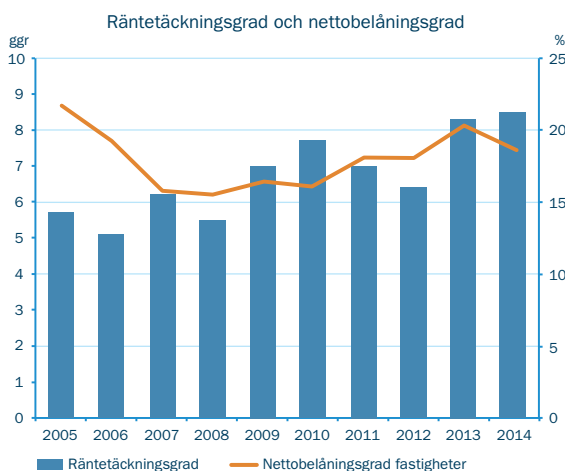
”*Vi strävar efter att förbättra vår verksamhet utifrån ett miljö- och hållbarhetsperspektiv.*”

senaste fem åren. Vi fokuserar på att ge våra kunder en hög servicenivå, vilket kräver ett nära samarbete med våra hyresgäster. Samtliga fastigheter ligger inom gångavstånd från våra kontor och vi har egna driftstekniker som sköter och underhåller fastigheterna.

Hållbar utveckling

Långsiktighet är grunden för hur vi förvaltar våra fastigheter. Vi strävar efter att skapa flexibla lokaler, allt för att utveckla och förbättra vår verksamhet utifrån ett miljö- och hållbarhetsperspektiv.

Vi är väl positionerade inför framtiden med ett fastighetsbestånd som är



Affärsidé, mål och strategier

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

- Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

- Ha branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

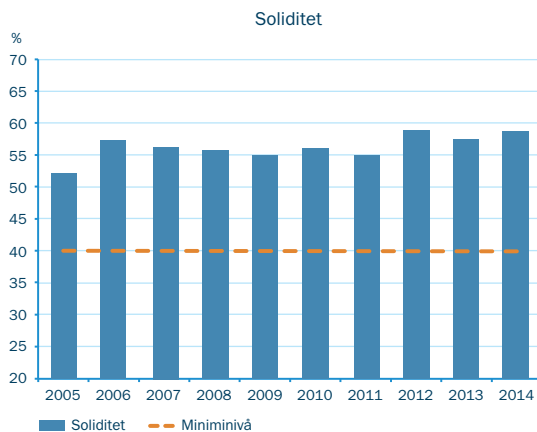
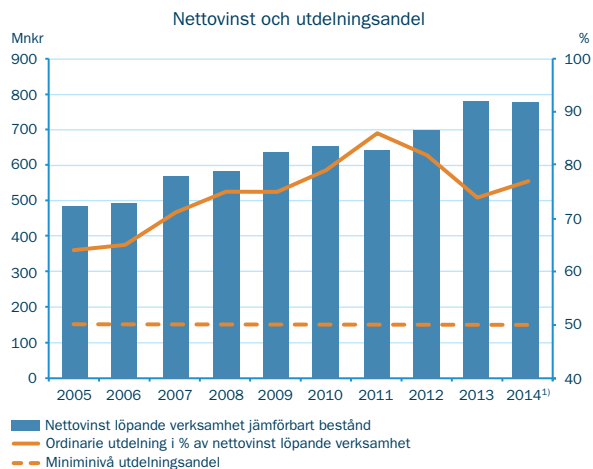
Finansiella mål

- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 598,2 mnkr, vilket motsvarar 77 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

- Soliditeten uppgick vid utgången av 2014 till 59 procent.

Verksamhetsmål

- Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 1 procent under året.
- Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets undersökning placerade vi oss på en förstaplats.
- Hufvudstaden har under året utvecklat det befintliga fastighetsbeståndet. I varuhuset Femman har en omfattande uppgradering påbörjats. Utredning och projektering har pågått under året och ombyggnation startas i början av 2015. I kvarteret Härbärgat har detaljplanearbete påbörjats för att stärka detaljhandeln och skapa nya kontor. Därutöver har lokalanpassningar om cirka 26 000 kvm lokalyta för nya och befintliga hyresgäster genomförts.
- Bolaget har genomfört en medarbetarundersökning. Svarefrekvensen var hög och resultatet visar att merparten av våra medarbetare är nöjda eller mycket nöjda med sin arbetsituation. Därutöver deltar vi i Nyckeltalsinstitutets Attraktivt Arbetsgivarindex där vi uppnått höga resultat.



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm



VD har ordet

100 år av framgångsrikt företagande

I september 1915, under första världskriget, grundade Ivar Kreuger Hufvudstaden. Affärsidén var lika enkel och tydlig då som nu. Bästa läge och hög kvalitet samt långsiktighet var ett tydligt signum redan från början.

Under sin långa historia har bolaget hanterat kriser och kunnat dra nytta av de affärsmöjligheter som dykt upp i dess spår. Bolaget insåg tidigt betydelsen av ordning och reda i finanserna samt vikten av att ha en stark balansräkning.

100 år senare kan vi konstatera att Hufvudstaden är ett livskraftigt fastighetsbolag med ett unikt fastighetsbestånd i bästa läge i Stockholm och Göteborg. Även om vi är stolta över vår historia, så är siktet inställt på framtiden.

Ett unikt fastighetsbestånd

Hufvudstaden är idag Sveriges och ett av Europas mest specialiserade bolag på högkvalitativa och kommersiella fastigheter i bästa läge – med gångavstånd till alla sina kunder.

Beståndet har under årtionden successivt utvecklats och anpassats till de senaste kraven på marknaden. Husen har varsamt renoverats och modern teknik har installerats. Arkitektoniska värden har bevarats samtidigt som ytorna har förädlats till effektiva kontor och attraktiva detaljhandelsplatser.

Fastigheterna är belägna i två av de städer som har högst tillväxttakt i Europa. Här planeras stora infrastruktursatsningar som på sikt genererar ökad köpkraft till våra marknadsplatser och nya utvecklingsmöjligheter för våra hus.

Vi är inte störst på fastighetsmarknaden, men våra ytor tillhör de mest värdefulla i Sverige.

Osäkerhet i omvärlden gynnar svenska fastigheter

Utvecklingen i omvärlden har under året präglats av ekonomisk och geopolitisk osäkerhet.

Eurosamarbetet som under flera år varit ansträngt, ställdes i samband med omfattande internationella sanktioner mot Ryssland återigen på prov. Tyskland som under flera år varit den ledande ekonomin började känna



av utebliven export och tillväxten bromsade in.

Även om ekonomierna i både USA och Storbritannien fortsatte att återhämta sig och Kinas tillväxt var enligt plan så är frågetecknen avseende utvecklingen i världen fortfarande många.

Sveriges ekonomi var stabil med en hygglig tillväxt om drygt 2 procent. Sysselsättningen har under flera år ökat och arbetslösheten minskade något under slutet av året. Även om exporten var svag så uppvägdes detta av en stark tjänstesektor och en ökad inhemsk konsumtion.

Det redan låga ränteläget befästes ytterligare av Riksbankens sänkning

av styrräntan till rekordlåga 0 procent under hösten. Detta bidrog till att den svenska fastighetssektorn blev ännu attraktivare med fler transaktioner och stigande värden som följd.

Stark fastighetsmarknad

Den svenska fastighetsmarknaden tillhör en av de mest transparenta och likvida i Europa. Transaktionsvolymen var under året rekordstor och uppgick till drygt 155 mdkr vilket överträffar den tidigare toppnoteringen från 2008.

Hyresmarknaden utvecklades positivt med något stigande hyror och låga vakanser i både Stockholm och Göteborg. Tillgången på kapital i fastighetssektorn var god och finansiering både via banksystemet och kapitalmarknaden fungerade väl.

Det extremt låga ränteläget i kombination med brist på intressanta alternativplaceringar medförde stor konkurrens om de objekt som kom ut till försäljning, vilket ledde till sjunkande direktavkastningskrav.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 27,8 mdkr (25,9), en ökning med 7 procent.

Ökningen är hänförlig till både sjunkande direktavkastningskrav och stigande hyror. Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 100 kronor per aktie och aktiekursen var 101,6 kronor per aktie.

Detaljhandeln utvecklas positivt

Det låga ränteläget och den positiva børsutvecklingen har hållit igång konsumtionen vilket gynnat detaljhandeln och därmed också hyrestillväxten för detaljhandelsfastigheter.

Omsättningen för Hufvudstadens NK-varuhus har under flera år utvecklats positivt och översteg för första gången 3 mdkr, vilket innebar rekordomsättning i bägge varuhusen.

Intresset för nyetablering i Bibliotekstan var fortsatt stort. Det internationella varumärket Michael Kors öppnade sin första butik i Skandinavien på Biblioteksgatan, och planerar att under 2015 öka sina ytor ytterligare.

Ökad potential genom projekt

I takt med att storstadsregionerna växer och infrastrukturen utvecklas, skapas det nya möjligheter för oss att förädla våra fastigheter genom till exempel påbyggnader.

Hufvudstaden har identifierat möjliga utvecklingsprojekt i både Stockholm och Göteborg som tillsammans uppgår till 2–3 mdkr. Vissa projekt pågår redan, andra är mitt uppe i detaljplaneprocesser och några är fortfarande i utredningsskedet.

Potentialen är betydande och avkastningen förväntas bli högre än när vi till exempel förvärvar fastigheter i hård konkurrens. Satsningarna bedöms rymmas inom ramen för vår starka balansräkning och den låga risknivån i bolaget kommer att bibehållas.

Under året startade en genomgripande utveckling av varuhuset Femman i Nordstan, Göteborg. Projektet färdigställs under 2016/2017 och bedöms attrahera både svenska och internationella varumärken av hög klass.

I bästa kommersiella läge invid NK Göteborg, har Hufvudstaden i kvarteret Härbärgen tillsammans med staden påbörjat en detaljplaneprocess som möjliggör tillskott av nya byggrätter. Syftet är att vitalisera stadskärnan genom att tillföra en lämplig mix av attraktiva arbetsplatser och intressanta butiker. Planprocessen bedöms pågå till och med 2016.

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsarbetet inom Hufvudstaden utgår från våra strategier och värderingar. Vi tar ett långsiktigt ansvar i alla led av vår verksamhet, såväl vad gäller den ekonomiska utvecklingen som för de miljömässiga och de sociala frågorna.

”
*Även om vi är stolta över vår historia,
så är siktet inställt på framtiden.*
”

Energianvändningen har under flera år legat på en betydligt lägre nivå än genomsnittet för lokaler. I Orgelpipan 7 i Stockholm pågår en omfattande uppgradering av ventilationssystemet som kommer att reducera energianvändningen i fastigheten med cirka 30 procent.

Två fastigheter har under året certifierats enligt Miljöbyggnad och flera gröna hyresavtal har tecknats. Hufvudstadens medarbetare utbildas kontinuerligt i hållbarhetsfrågor och under året har det pågått ett arbete med att ta fram en uppförandekod.

Hufvudstadens miljöarbete är godkänt för investering i Swedbank Roburs hållbarhetsfonder och vi har återigen placerat oss bland de främsta fastighetsföretagen i Norden i den internationella klimatundersökningen Carbon Disclosure Project.

Under året vann Hufvudstaden Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index. Vi har i flera år uppnått toppplaceringar vid både Nöjdkund- och Nöjdmedarbetarundersökningar, vilket är en värdefull återkoppling för oss i arbetet med att bygga en sund och hållbar företagskultur.

Årets resultat

Hufvudstaden kan redovisa en stabil resultatutveckling. Bruttoresultatet blev 1 164 mnkr (1 153).

Ökningen beror främst på stigande hyror i samband med nyuthyrning och omförhandling. Samtidigt har vakanserna ökat något på grund av stigande projektvakanser och att ett par större kontorshyresgäster, efter mycket långa avtalsperioder, har valt att avflytta.

Resultatet före skatt blev 2 521 mnkr (2 407), vilket förklaras av positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet om 1 709 mnkr (1 358).

Framtiden

I två av Europas snabbast växande regioner har Hufvudstaden fastigheter på unika marknadsplatser med mycket goda utvecklingsmöjligheter inom både kontors- och butikssegmentet.

Vår ambition är att fortsätta förbättra den löpande verksamheten och samtidigt öka tempot i vår projektutveckling så att största möjliga potential kan utvinna ur beståndet.

Vi kommer att fortsätta fokusera på Stockholms och Göteborgs centrala lägen eftersom vi bedömer att de intressanta expansionsmöjligheterna framförallt finns på dessa orter. Förvärv som kompletterar det befintliga beståndet kan inte uteslutas.

När Hufvudstaden nu inleder sitt andra århundrade av framgångsrikt företagande, så är jag övertygad om att det finns många goda affärsmöjligheter på våra prioriterade marknader, vilket på sikt kommer att höja lönsamheten i bolaget.

Slutligen vill jag rikta ett varmt tack till Hufvudstadens alla duktiga medarbetare för ett mycket värdefullt arbete under det gångna året, samtidigt som jag ser framtiden an med stor spänning och tillförsikt. Hundra år är en bra början!

Stockholm i februari 2015



Ivo Stöpner
Verkställande direktör



RODEE

Aesop

STOCKHOLM

HIDDEN
TREASURES
—
RITA MAE

BIBLIOTEKSTAN

Jakobsbergsgatan, Stockholm

NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



Fastighetsmarknaden

Under 2014 steg den ekonomiska osäkerheten i takt med en ökad geopolitisk instabilitet i omvärlden. I Europa försvagades Tysklands ekonomiska tillväxt medan däremot Storbritannien utvecklades mer positivt. Frankrike och Italien hade fortsatt strukturella problem med höga statskulder, budgetunderskott och hög arbetslöshet. Det svaga ekonomiska läget i Europa har resulterat i ett lågt resursutnyttjande och en inflation som legat inte långt över noll procent, vilket medfört en påtaglig risk för deflation.

USA visade på en ökad ekonomisk tillväxt och förhoppningar fanns att landet skulle bidra till en ekonomisk återhämtning i den övriga världen. Världsekonomin har totalt sett under 2014 långsamt återhämtat sig men har drabbats av ett flertal oväntade händelser som resulterat i en ökad ekonomisk volatilitet.

Svensk ekonomi har under de senaste årens utdragna och långsamma återhämtning klarat sig relativt bra och betraktas som stabil ur ett internationellt perspektiv. Under 2014 har BNP-tillväxten legat på drygt 2 procent, i nivå med utvecklingen under 2000-talet. Tillväxten drevs främst av

privat konsumtion, tjänsteproduktion och bostadsinvesteringar, som i stor utsträckning är koncentrerad till storstadsregionerna. Arbetslösheten låg under året kvar på en relativt hög nivå samtidigt som sysselsättningen ökade, vilket förklaras av att fler människor blivit arbetsföra. Precis som i stora delar av övriga Europa har årets inflationstakt legat kring noll procent.

Höstens riksdagsval resulterade i ett osäkert parlamentariskt läge då en minoritetsregering tillsattes.

Sammanfattningsvis har den ekonomiska utvecklingen under 2014 haft en positiv effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Ränte- och vakansnivåerna har varit fortsatt låga medan marknadshyror utvecklats försiktigt positivt, vilket resulterat i stigande fastighetspriser.

Hufvudstadens delmarknader

I Stockholm äger och förvaltar Hufvudstaden totalt 24 fastigheter, samtliga belägna i de mest attraktiva och centrala delarna av staden. Fastigheterna inrymmer högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler där framgångsrika företag erbjuds bedriva sin verksamhet.

Invånarna i Storstockholm uppgår till 2,2 miljoner och under de senaste tio åren har befolkningsökningen varit cirka 17 procent, det kan jämföras med cirka 8 procent för riket som helhet. Prognosen visar att befolkningen under kommande tio år kommer att fortsätta öka i ungefär samma takt.

Storstockholm beskrivs ofta som Sveriges tillväxtmotor och statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) visar att tillväxten mätt i bruttoregionalprodukten (BRP) ökat med i snitt 3,0 procent per år mellan 2001–2012, medan BNP för hela riket årligen ökat med i snitt 2,0 procent. Den högre tillväxten i Storstockholm förklaras till stor del av den utpräglade tjänstesektorn, innefattande bland annat fastighet, finans, IT, kommunikation och företagstjänster, som enligt SCB sysselsätter cirka 29 procent av de förvärvsarbetande. Det kan jämföras med riket som helhet där sektorn sysselsätter cirka 19 procent.

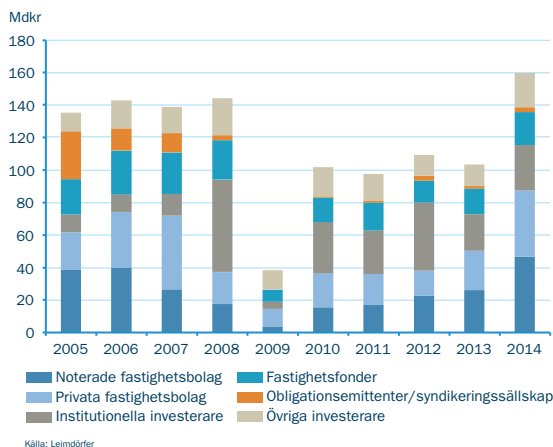
På Hufvudstadens delmarknad i Göteborg äger Hufvudstaden sammanlagt 4 fastigheter. Precis som i Stockholm omfattar beståndet både högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler belägna i stadens mest centrala delar.



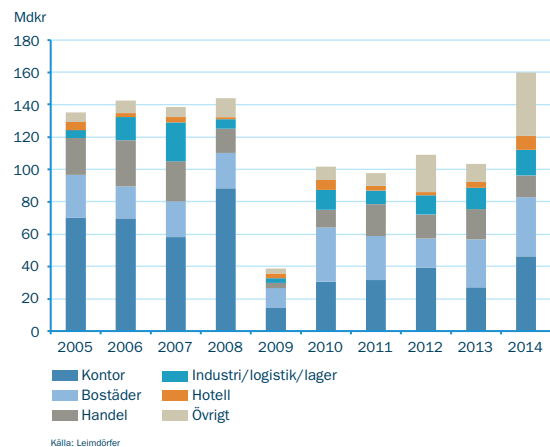
Källa: Leimdörfer

Större fastighetsägare i centrala Stockholm.

Transaktionsvolym i Sverige per investerarkategori



Transaktionsvolym i Sverige per fastighetstyp



Befolkningen i Storgöteborg uppgår till närmare 1,0 miljon invånare. Ökningstakten har varit cirka 11 procent under de senaste tio åren och prognosen är att befolkningen ska fortsätta öka i ungefär samma takt under det kommande decenniet.

Transformeringen av Göteborgs näringsliv från en tidigare utpräglad industristad till ett mer diversifierat

Senast publicerad statistik visar att turismen i Sverige omsatte närmare 285 mdkr under 2013, en ökning med cirka 4 procent jämfört med 2012. Ackumulerat sedan år 2000 har turismen i det närmaste fördubblats. Statistiken är inte nedbrytbar på regional nivå men uppgift avseende antal gästnätter i Stockholm och Göteborg visar en ökning på närmare 60 procent, klart överträffande riket som helhet där ökningen varit cirka 40 procent.

För att möta befolkningsökningen krävs satsningar på infrastruktur. Trafikverket har arbetat fram en nationell plan för transportsystemet 2014–2025, vilken fastslogs under våren 2014. Planen omfattar investeringar på över 520 mdkr, varav drygt 280 mdkr avser utveckling av transportsystemet. Fördelningen över landet är inte fastställd men det står uttryckligen att storstadsregionerna och då särskilt Stockholm och Göteborg ska prioriteras. Stockholms och Västra Götalands län har i länsplanerna erhållit 24 procent respektive 18 procent av fördelningen till regionala insatser.

Bland de nationella infrastrukturprojekten som är belägna i Stockholm märks det omdebatterade vägprojektet Förbifart Stockholm, omfattande 2,1 mil varav 1,8 mil i tunnel. Vägen ska knyta samman Stockholms södra och norra delar samt avlasta Essingeleden och innerstaden. Totalt bedöms in-

vesteringen till över 30 mdkr. Ett av de övriga större nationella projekten är den planerade utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm med nya linjer till Nacka, Barkarbystaden och Arenastaden.

I Göteborg är den största satsningen Västsvenska paketet, som bland annat omfattar Marieholmstunneln samt en tågtunnel med tre stationer kallad Västlänken. Totalt bedöms investeringen uppgå till närmare 40 mdkr.

Stockholms kontorsmarknad innanför tullarna omfattar drygt 5 miljoner kvm kontor, varav cirka 1,8 miljoner kvm är belägna inom CBD. CBD i Stockholm utgörs av ett område runt Centralstationen, Norra Bantorget, Hötorget, Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg. Hufvudstaden är den näst största fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokalslag om 267 000 kvm.

Totalt i Göteborgsområdet finns det cirka 3,2 miljoner kvm kontors-

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	363 000
Hufvudstaden	267 000
AMF Fastigheter	264 000
Diligentia	128 000
SEB Trygg Liv	102 000
Pembroke Real Estate	91 000
Ramsbury	88 000

Källa: Leimdörfer

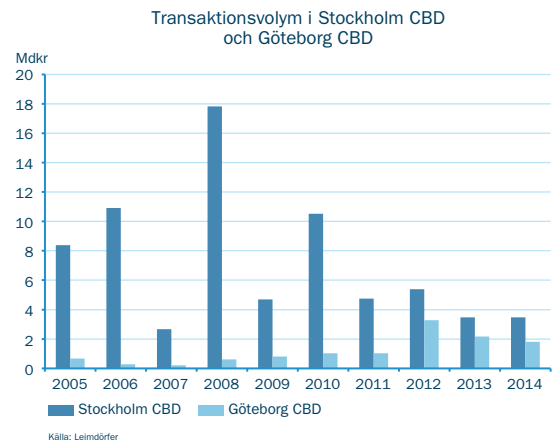
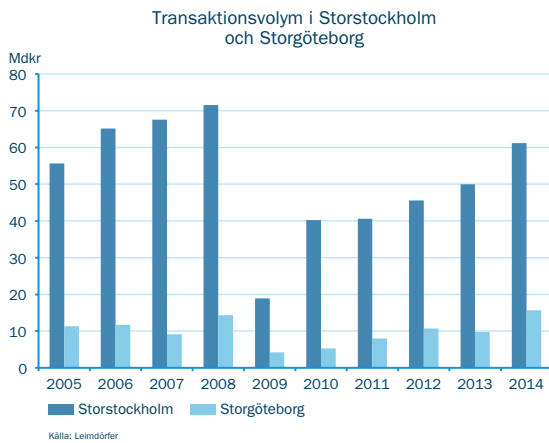
näringsliv fortsätter. Tjänstesektorn har stadigt ökat och sysselsätter nu enligt SCB cirka 21 procent av de förvärvsarbetande, ett par procentenheter mer än för riket som helhet. Tillväxten i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg, har enligt SCB ökat med i snitt 2,1 procent mellan 2001–2012. Det innebär att tillväxten varit bland de högsta av Sveriges regioner.

Turismen har en allt större betydelse för svensk ekonomi och då framför allt för storstadsregionerna.

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	269 000
Wallenstam	135 000
Hufvudstaden	104 000
Platzer	72 000
Balder	68 000
Bygg-Göta Göteborg	67 000
Castellum	52 000

Källa: Leimdörfer



yta, där ungefär 0,9 miljoner kvm av ytan är lokaliserad till Göteborg CBD. Hufvudstaden är den tredje största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokalslag om 104 000 kvm.

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

Investerarmarknaden

Transaktionsvolymen för helåret 2014 ökade med mer än 50 mdkr till drygt 155 mdkr jämfört med 2013, vilket betydde att årets nivå översteg rekordvolymen från 2008. Fastigheter med låg risk, exempelvis kontor i attraktiva lägen samt bostäder, utgjorde fortsatt en stor del av den samlade

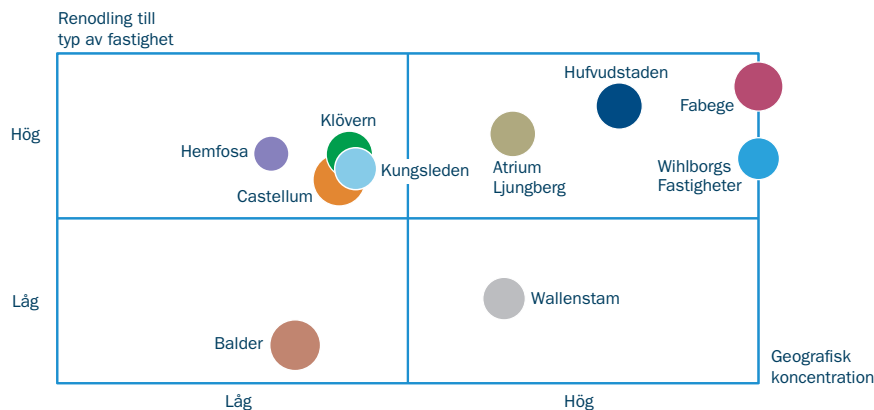
transaktionsvolymen. Riskkapiten har dock ökat jämfört med tidigare år för fastigheter belägna i mer sekundära marknader. Det är främst svenska investerare såsom institutioner, noterade fastighetsbolag, privata fastighetsinvesterare samt fastighetsfonder som legat bakom majoriteten av fastighetsförvärven.

Störst aktivitet under 2014 uppmättes på Stockholms- och Göteborgsmarknaden där omsättningen uppgick till drygt 61 mdkr respektive närmare 16 mdkr. Omsättningen under föregående år på dessa båda delmarknader uppgick till närmare 50 mdkr respektive närmare 10 mdkr. I Stockholm CBD har ett par affärer ägt rum under 2014. Den största offentliggjordes i december då AMF Fastigheter förvärvade fastigheten Mentorn 1 från DnB Liv Eiendom för 1 560 mnkr.

Fastigheten omfattar 17 700 kvm uthyrningsbar yta inrymmande kontor och butiker. I Göteborg CBD sålde Kungsleden en kontors- och butiksfastighet inrymmande 3 000 kvm till Balder för 106 mnkr. I en annan affär strax utanför CBD i Göteborg förvärvade Vasakronan en fastighet under uppförande från NCC. Efter färdigställande inrymmer fastigheten 20 200 kvm och fastighetsvärdet i affären uppgick till 860 mnkr.

Efterfrågan på kontors- och butiksfastigheter i bra lägen inom Stockholms och Göteborgs CBD har varit fortsatt stor under 2014. Det har resulterat i sjunkande direktavkastningskrav, vilka för moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick till mellan 4,00 och 4,75 procent och i Göteborg CBD till mellan 4,25 och 5,00 procent i slutet av 2014.

Positionering bland större börsnoterade fastighetsbolag



Storleken på cirkelarna avser ett schablonberäknat fastighetsvärde per 2014-09-30.

Källa: Leimdörfer



stadium

8

stadium

stadium

KUNGSGATAN
Stockholm

Hyresmarknaden i Stockholm

Kontor

Den långsamma ekonomiska återhämtningen med en fortsatt ekonomisk osäkerhet i omvärlden, har inte haft någon större påverkan på Stockholms kontorshyresmarknad. Marknadshyror har stigit något vilket förklaras av en ökad sysselsättning samt ett begränsat utbud av moderna och yteffektiva kontor, vilket i allt större grad efterfrågas på marknaden. I Bibliotekstan noterades hyror mellan 4 200 – 5 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I övriga CBD återfanns hyresnivåerna mellan 4 000 – 5 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Vakansgraden i centrala Stockholm har varit fortsatt låg under 2014. Ett par större utflyttningar av bank- och försäkringsinstitutioner till kontorslokaler belägna utanför Stockholms innerstad har ägt rum under året och ytterligare någon kommer ske inom ett par år. Som följd av dessa utflyttningar planerar berörda fastighetsägare att genomföra omfattande investeringar i dessa fastigheter, vilket kommer resultera i att kontorsbeståndet i CBD uppgraderas till än mer moderna och yteffektiva kontor. En del av dessa tomställda kontorslokaler kommer även att konverteras till hotell och bostäder. Under denna ombyggnadsperiod påverkar utflyttningarna inte vakansgraden då dessa

kontor inte är tillgängliga för utyrning förutom genom tillfälliga korttidskontrakt. Den kända framtida vakansen inklusive färdigställande av projekt i Stockholm CBD uppgår till cirka 215 000 kvm, vilket motsvarar cirka 12 procent av kontorsbeståndet. Andelen nyproduktion under kommande år i Stockholm CBD bedöms vara låg samtidigt som tillväxtalen i Stockholmsområdet bedöms vara höga, vilket delvis kan motverka effekten av utflyttningarna.

En av konkurrensfördelarna på hyresmarknaden är att kunna erbjuda moderna och yteffektiva kontorslokaler, varigenom hyreskostnaden per anställd kan sänkas. Möjligheten att hyra större sammanhängande kontorslokaler i Stockholm CBD är för närvarande relativt begränsad. Det påverkar Hufvudstaden positivt eftersom bolaget i detta område äger ett samlat fastighetsinnehav, vilket möjliggör för våra hyresgäster att expandera inom befintligt fastighetsbestånd.

Vakansgraderna uppgick under året till mellan 4–5 procent (4–5) i CBD, 1–2 procent (1–2) i Gamla Stan och 3–5 procent (3–5) på malmarna, det vill säga Södermalm, Kungsholmen, Vasastan/Norrmalm och Östermalm/Gärdet.

Butiker

Detaljhandeln utvecklades fortsatt positivt under 2014. Enligt detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser med 3,4 procent jämfört med 2013. Sällanköpshandeln steg med 4,4 procent och konfektion med 3,2 procent. Som följd av den positiva utvecklingen har efterfrågan

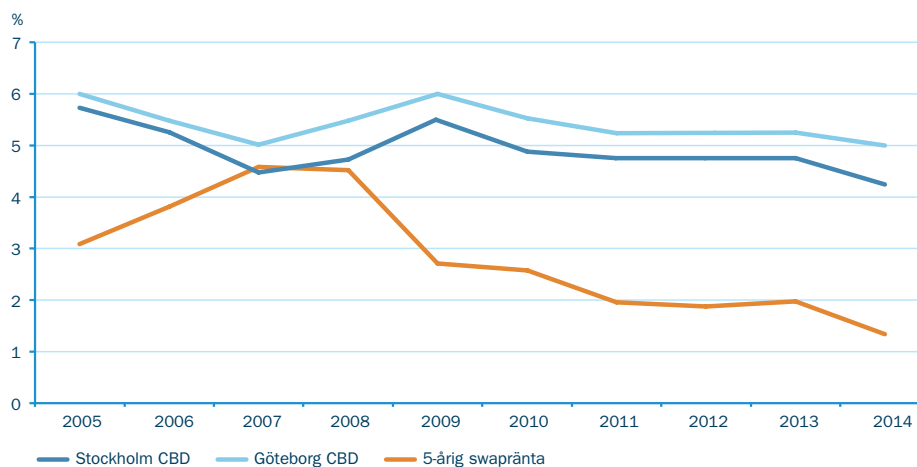
Marknadshyror december 2014
(exklusive fastighetsskattetillegg)

Stockholm	Kontor,		Butiker,	
	kr/kvm och år		kr/kvm och år	
Bibliotekstan/NK	4 200 – 5 200		14 000 – 22 000	
Övriga CBD	4 000 – 5 200		4 000 – 12 000	
Östermalm	2 600 – 3 900		3 000 – 9 000	
Gamla Stan	2 800 – 3 500		2 500 – 5 000	
Södermalm	2 300 – 3 200		2 500 – 5 000	
Kungsholmen	2 300 – 3 600		2 000 – 7 000	
Liljeholmen	2 000 – 2 400		2 000 – 5 000	
Globen	1 700 – 2 400		3 500 – 6 000	
Kista	1 800 – 2 400		4 000 – 9 000	

Göteborg	Kontor,		Butiker,	
	kr/kvm och år		kr/kvm och år	
Inom Vallgraven	2 000 – 3 000		6 000 – 13 000	

på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna i Stockholm varit fortsatt hög under året. I de bästa lägena var vakansen i stort sett obefintlig och i övriga delar bestod vakansen främst av tillfälliga omflyttningar eller avflyttningar som relativt snabbt fylldes upp av nya aktörer. Sammantaget har detta resulterat i bibehållna eller något högre hyresnivåer.

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



Källa: Leimdörfer

Flera fastighetsägare i centrala Stockholm, där Hufvudstaden är en stor aktör, arbetar aktivt med att utveckla och stärka cityhandeln genom att etablera nya spännande varumärken. Under 2014 öppnade ett par mindre nya butiker i Bibliotekstan och under 2015 kommer Michael Kors öppna en flagshipstore i området.

De mest eftertraktade butiksstråken finns i Bibliotekstan samt vid Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset en särställning som de mest exklusiva butikslägena. Hyror för primär försäljningsyta återfinns i dessa områden mellan 14 000–22 000 kr per kvm och är exklusive fastighets-skattetillegg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Kontor

Under 2014 har hyresmarknaden för kontor i Göteborg utvecklats positivt. Störst är efterfrågan på moderna och yteffektiva kontorslokaler i bästa läge, något som det i Göteborg finns ett re-

lativt begränsat utbud av. Det har resulterat i en fortsatt positiv utveckling av marknadshyror, och hyrorna för dessa typer av lokaler återfinns nu mellan 2000–3000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg.

Hufvudstaden arbetar kontinuerligt med att utveckla fastigheterna och bland de största framtida projekten finns kvarteret Härbärgat, beläget längs Fredsgatan i bästa cityläge. Här planeras det för ett genomgripande projekt av hela kvarteret, vilket kommer resultera i toppmoderna och yteffektiva kontorslokaler.

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsporsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Vakansgraden i Göteborg CBD låg på omkring 3–4 procent (4–5) vid utgången av året. Precis som i Stockholm äger Hufvudstaden i Göteborg fastigheter som är centralt belägna i stadens mittkärna.

Butiker

Den fortsatta positiva utvecklingen av detaljhandeln, tillsammans med en positiv nettoinflyttning och ökad turism, har resulterat i bibehållna eller något ökande marknadshyror för butiker i Göteborg. Hufvudstaden har en stark närvaro i centrala Göteborg, omfattande bland annat varuhuset Femman som nu genomgår en total uppgradering av varuhusmiljön. Projektet kommer färdigställas etappvis fram till 2016/2017. Därtill planeras det för ytterligare ett butiksprojekt i kvarteret Härbärgat, beläget längs Fredsgatan, vilket kommer ge Hufvudstaden än större utväxling av Göteborgs starka cityhandel.

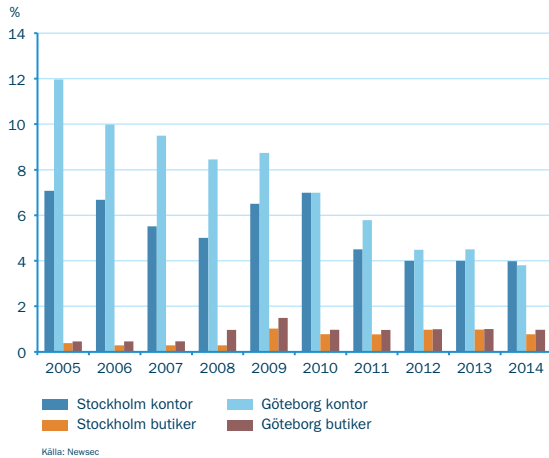
Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstan, Fredsgatan samt Kungsgatan mellan Östra Hamngatan och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen noterades hyror för primär försäljningsyta i intervallet 6 000 – 13 000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg.



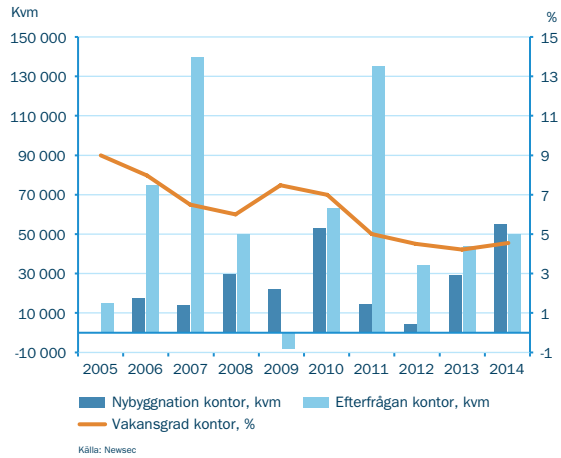
Källa: Leimdörfer

Större fastighetsägare i centrala Göteborg.

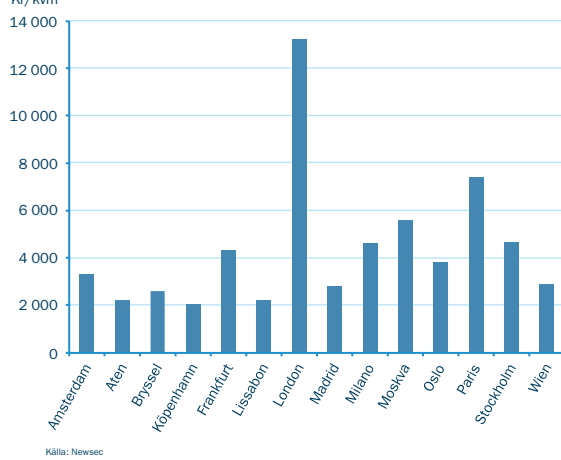
Vakansgrad kontor och butiker i bästa läge



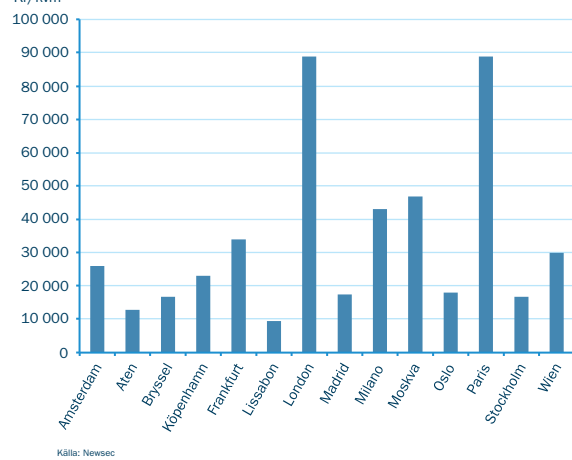
Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad för kontor i centrala lägen i Stockholm



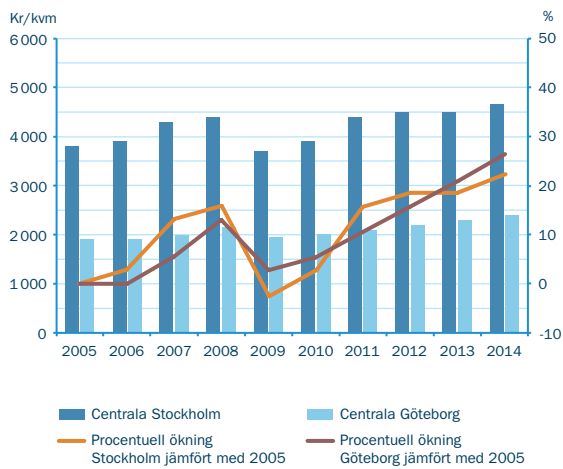
Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2014, lokaler i bästa läge



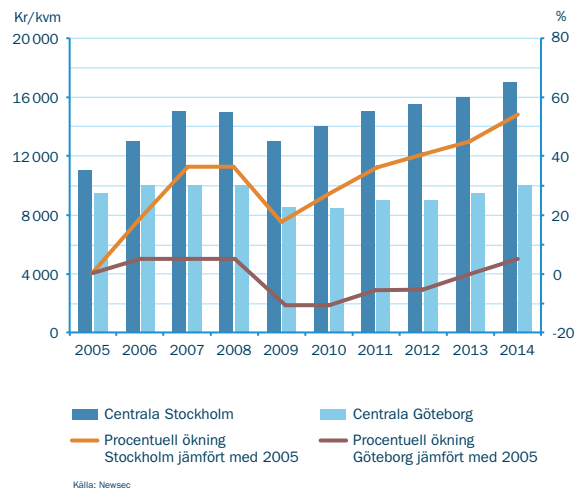
Butikshyror i europeiska storstäder, december 2014, lokaler i bästa läge



Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillegg)



Marknadshyresutveckling butiker i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillegg)





NORDSTAN
Spannmålgatan, Göteborg

Aktien och ägarna

Aktiekapital

Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2014 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestructur

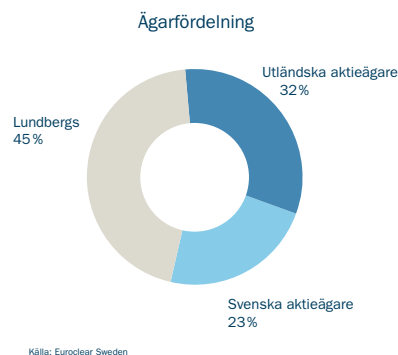
Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är noterade på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Serie A har en röst per aktie och serie C har 100 röster per aktie. Det finns inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 medan aktierna av serie C noterades 1998.

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

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

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 19 558. Den största ägaren var LE Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 6,6 procent av antalet utestående aktier och 1,3 procent av rösterna.



Per den 31 december 2014 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 181 102 991 aktier motsvarande 87,8 procent av totalt antal utestående aktier och 96,6 procent av antalet röster. Av dessa var 63 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 119 860 651 aktier motsvarande 58,1 procent av antalet utestående aktier och 90,6 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 eller fler aktier uppgick till 61 242 340 aktier motsvarande 29,7 procent av antalet utestående aktier och

Ägarstruktur per 31 december 2014

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %	
1–	999	15 785	80,7	3 204 095	1,5
1 000–	9 999	3 175	16,2	7 221 697	3,4
10 000–	99 999	430	2,2	12 302 738	5,8
100 000–		168	0,9	183 537 403	86,9
		19 558	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden				5 006 000	2,4
Totalt				211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

De största ägargrupperna per 31 december 2014

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	13 517 952	0	13 517 952	6,6	1,3	6,4	1,3
Citi Bank	8 244 602	0	8 244 602	4,0	0,8	3,9	0,8
JP Morgan Fonder	7 937 239	0	7 937 239	3,8	0,8	3,8	0,8
Mellon Fonder	5 935 747	0	5 935 747	2,9	0,6	2,8	0,6
Länsförsäkringar	4 344 514	0	4 344 514	2,1	0,4	2,0	0,4
NTC Wealth	4 319 019	0	4 319 019	2,1	0,4	2,0	0,4
BNP Paribas	3 443 783	0	3 443 783	1,7	0,3	1,6	0,3
AFA Försäkringar	3 345 307	0	3 345 307	1,6	0,3	1,6	0,3
Övriga aktieägare	61 702 706	97 384	61 800 090	29,9	7,0	29,3	7,0
Utestående aktier	197 990 869	8 275 064	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000		5 006 000			2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	202 996 869	8 275 064	211 271 933			100,0	100,0

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

Källa: Euroclear Sweden

6,0 procent av antalet röster. Därutöver fanns fem svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare ökade under året med 1 225. Andelen utländskt ägande ökade under året från 30,5 till 32,1 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköp aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2014. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2014 har inga aktier återköpts.

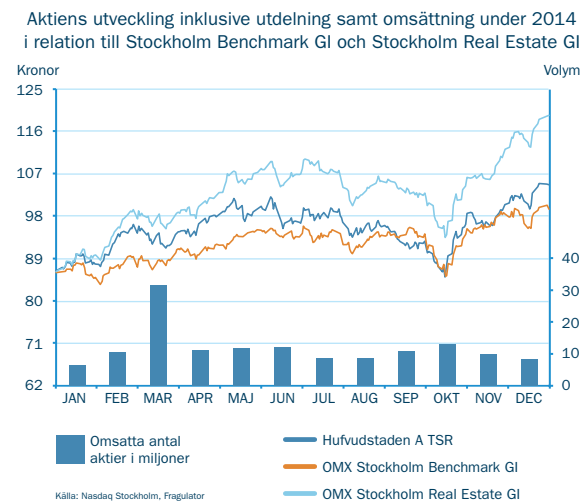
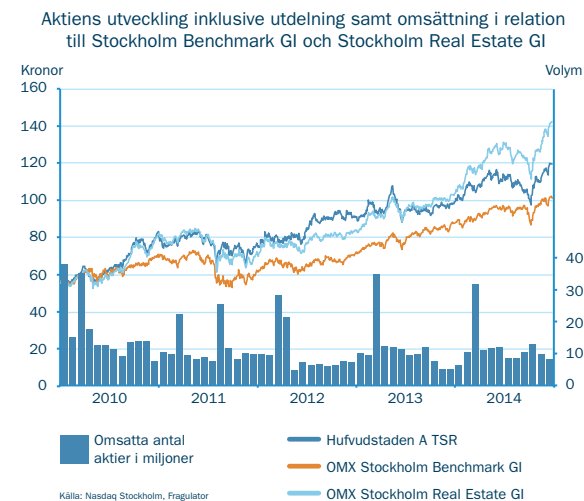
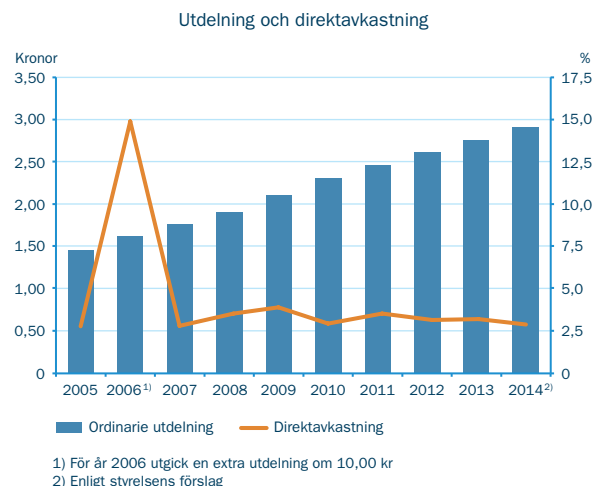
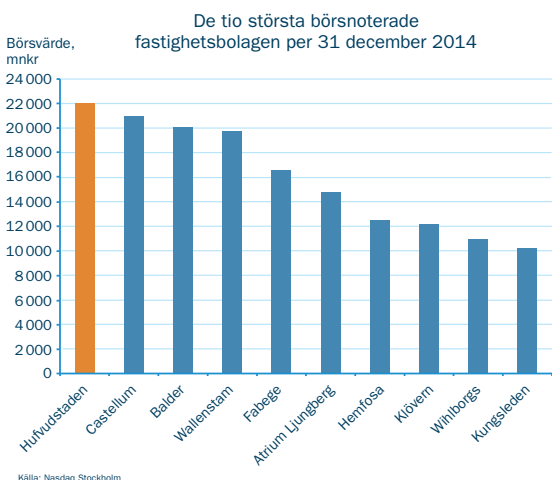
Börsvärde och omsättning

Vid utgången av 2014 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 22 073 mnkr. Direktavkastningen uppgick till 2,9 procent baserat på börskursen per 31 december 2014. Under året omsattes sammanlagt 139 miljoner aktier, vilket motsvarar 68 procent (67) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättnings-hastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 124 procent (122). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 562 000 aktier i Hufvudstaden (556 000). Sedan införandet av EU:s MiFID-direktiv sker handeln i svenska aktier i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm. Under 2014 skedde 58 procent (53) av handeln i Hufvud-

stadens aktie på andra handelsplatser än Stockholmsbörsen, till exempel Bats 32 procent, Boat 11 procent, LSE 8 procent och Turquoise 4 procent. I diagrammet nedan visas kursutveckling och total omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelning

Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2014 föreslås en utdelning om 2,90 kronor per aktie, motsvarande 77 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 99 Utdelningsbelopp).





BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan/Mäster Samuelsgatan, Stockholm

Hållbarhet och ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsarbetet inom Hufvudstaden utgår från våra strategier och värderingar. Vårt arbete handlar om att ta långsiktigt ansvar, både vad gäller den ekonomiska utvecklingen som för de miljömässiga och de sociala frågorna. Detta skapar goda förutsättningar att uppnå våra hållbarhetsmål kring bland annat materialval samt åtgärder som sänker vår energianvändning.

Under året har ett arbete med att upprätta en uppförandekod pågått. Genom uppförandekoden tydliggörs hur Hufvudstaden bedriver verksamheten på ett etiskt, socialt och miljömässigt ansvarsfullt sätt samt de förhållningssätt vi har gentemot såväl kunder, leverantörer och samarbetspartners samt vår egen personal.

Tillsammans med Stockholms och Göteborgs stad arbetar vi aktivt med frågor kring stadsutvecklingen i vår närmiljö. Genom att vi är en av de större fastighetsägarna finns också möjlighet att påverka branschen i hållbarhetsfrågor genom att medverka aktivt i olika organisationer och föreningar.

Hufvudstaden deltar i ett flerpartshållbarhetsundersökningar, bland annat Carbon Disclosure Project (CDP), där vi även i år placerat oss bland de främsta fastighetsföretagen i Norden. Vårt miljöarbete är även analyserat och godkänt för investering i Swedbank Roburs hållbarhetsfonder.

Under 2014 har vi certifierat två fastigheter enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Hyresgäster har också i ökad grad efterfrågat gröna hyresavtal. De gröna hyresavtalen stärker samarbetet med hyresgästerna och skapar goda förutsättningar för att fortsätta utveckla vårt miljöarbete.

Hållbarhetsredovisning

Vår hållbarhetsredovisning är upprättad enligt Global Reporting Initiative (GRI) riktlinjer, G4 på CORE-nivå. Årets hållbarhetsredovisning är den första enligt GRI G4. Vi har en årlig hållbarhetsredovisning som senast publicerades i februari 2014. På Hufvudstadens hemsida återfinns ett GRI komplement med tillhörande index.

Intressenter

Intressentdialog

För Hufvudstaden är det av stor vikt att vara lyhörd för våra intressenters och vår omvärlds förväntningar. Hufvudstaden har identifierat fem huvudintressenter: hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer och samhället. För att utveckla vår intressentdialog inom hållbarhetsområdet och få värdefulla

synpunkter har det under året genomförts kvalitativa djupintervjuer med representanter från fyra av våra huvudintressenter. Utifrån intressentdialogen och en avstämning med koncernledningen har vi kunnat identifiera de hållbarhetsaspekter som är mest relevanta för Hufvudstaden att redovisa. I tabellen nedan presenteras intressenternas huvudfrågor och vilka aktiviteter inom dessa områden som vi genomfört under året.

Väsentliga hållbarhetsområden

Under hösten 2014 har vi genomfört en så kallad väsentlighetsanalys som ligger till grund för informationen i bolagets hållbarhetsredovisning. Analysen syftar till att identifiera prioriterade hållbarhetsområden utifrån bolagets faktiska påverkan, bolagets mål och intressenternas förväntningar på bolaget. Resultatet är en sammanvägning av slutsatser från intressentdialogen och vår interna process. Följande områden är mest väsentliga att redovisa:

- Affäretik
- Kundrelationer
- Leverantörer
- Energianvändning
- Klimatpåverkan
- Avfallshantering
- Attraktiv arbetsgivare (se avsnittet Medarbetare sid 32)

Intressentgrupp	Nyckelfrågor	Aktiviteter nyckelfrågor	Intressenternas förväntningar
Hyresgäster	Hög servicenivå, energianvändning, klimatpåverkan, avfallshantering samt socialt ansvar i leverantörskedjan.	Åtgärder utifrån kundnöjdhetmätning, regelbundna hyresgästmöten och seminarier.	Driva projekt och aktiviteter inom hållbarhetsområdet. En långsiktig fastighetsägare med hög servicenivå.
Medarbetare	Kompetensutveckling, ledarskap och arbetsmiljö.	Aktiviteter baserade på slutsatser från medarbetarundersökning, utvecklingsamtal och utbildningsinsatser.	Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor. Bra arbetsmiljö med personliga utvecklingsmöjligheter. Driva frågor inom hållbarhet i branschen.
Aktieägare/ investorare	Utveckla kommunikationen kring hållbarhetsfrågor samt ta ett ökat socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan.	Investermöten och deltagande i flertalet hållbarhetsundersökningar.	Utveckla hållbarhetskommunikationen. Större fokus på leverantörsledet kring sociala och etiska frågor.
Leverantörer/ samarbetspartners	Konsekventa och tydliga krav inom affäretik och miljö.	Krav i upphandlingar och återkommande dialog med leverantörer.	Tydligare och mer konsekvent ställa krav på leverantörer. Seminarier och utbildning kring våra viktiga frågor.

Hufvudstadens hållbarhetsarbete i samhället sker främst genom ett aktivt deltagande i olika branschanknutna nätverk och föreningar.

- Hufvudstaden har en aktiv roll i Byggvarubedömningen (BVB) och ingår sedan ett flertal år i styrelsen.
- Hufvudstaden är medlem i Sweden Green Building Council och ingår i kommittén för det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad.
- Hufvudstaden är en av deltagarna i Beställargruppen Lokaler (BELOK), som är ett samarbete mellan Energimyndigheten och 19 av Sveriges största kommersiella fastighetsägare.
- Hufvudstaden är en av deltagarna i arbetsgruppen "Stockholms stads forum för hållbara fastigheter". Syftet är att utbyta erfarenheter för att påskynda energieffektiva och miljömässiga lösningar inom fastighetsbranschen.

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del i vår dagliga verksamhet. Utgångspunkten är våra värderingar, kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang, som kompletteras med policyer inom miljö och personal.

För att kunna utveckla hållbarhetsarbetet har vi utformat strukturerade processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten. Detaljerade processbeskrivningar finns för allt från hur byggnationer ska genomföras till hur hyresavtal ska tecknas.

Affärsetik

Vårt hållbarhetsarbete var tidigare inriktat på miljö- och energifrågor, under senare år har även etiska och andra sociala frågor adderats till. Vår framgång är beroende av företagets och medarbetarnas ansvarstagande, vilket ligger till grund för omgivningens förtroende för oss. För att tydliggöra vårt ansvarstagande och agerande gentemot hyresgäster, medarbetare, investerare och leverantörer har vi arbetat fram en uppförandekod. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och beskriver hur vi tar etisk, social och miljömässig hänsyn i vår verksamhet. Den beskriver även hur våra leverantörer och affärspartners ska agera som representanter för oss för att bibehålla ett högt förtroende för Hufvudstaden. Uppförandekoden kommer implementeras under 2015.

Kundrelationer

Företagets vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. Hufvudstaden har under många år fokuserat på att tillhandahålla en hög service-nivå till kunderna. Detta kräver ett nära samarbete med våra hyresgäster. Vi har en egen servicechef som ansvarar för den interna och externa servicen. Kontakterna med kunderna underlättas av att vi har gångavstånd till våra fastigheter samt en egen serviceorganisation med driftstekniker, som sköter och underhåller fastigheterna. Genom våra nära, långsiktiga och personliga relationer till våra kunder skapar vi hållbara och attraktiva miljöer vilket ger trogna hyresgäster som stannar länge i vårt bestånd.

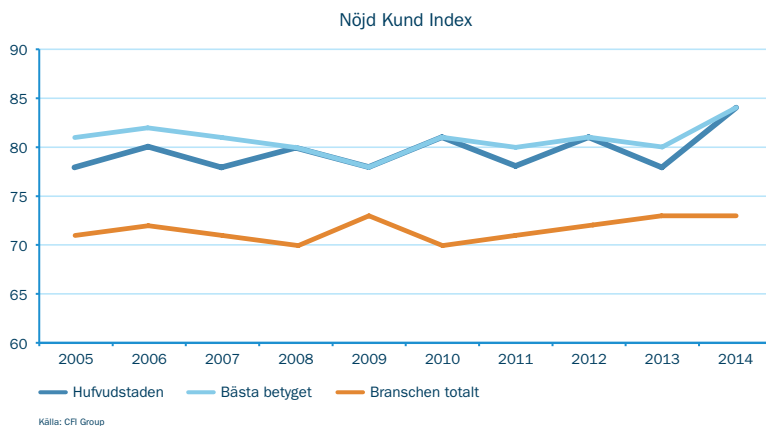
Nöjd Kund Index

Hufvudstaden har de nöjdaste kontorshyregästerna enligt Fastighetsbarometerens årliga undersökning av kundnöjdhet. Därmed har bolaget kommit på första plats tre gånger under de senaste fem åren och alltid placerats bland de tre främsta sedan Nöjd Kund Index början 1997. Förutom en första plats vann vi även ett pris för bästa NKI förbättring. Studien ger svar på hur kontorshyresgästen upplever lokalerna och servicen från fastighetsägaren och hur nöjd hyresgästen är samt kundlojaliteten. De områden som har störst påverkan på hyresgästernas nöjdhet och som även är Hufvudstadens största styrkor är fastighetsägarens image och service samt hur felanmälningar hanteras och åtgärdas.

Leverantörer

För att kunna bedriva vår verksamhet är vi beroende av att anlita olika leverantörer. Dessa har i sin tur medarbetare och vanligtvis även underleverantörer. Under året har Hufvudstadens analyserat kontaktytor med leverantörer och identifierat områden där det föreligger en förhöjd risk inom hållbarhet. Framförallt gäller det projektverksamheten inom fastighetsutveckling samt inköpsprocessen inom vår driftsorganisation, riskerna ligger främst inom miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och korruption.

I den dagliga driften använder sig Hufvudstaden av egen personal och vår projektverksamhet drivs av egna projektledare. De upphandlar och styr entreprenaderna för att säkerställa att





arbetar för Hufvudstadens räkning ska, oavsett vem som är arbetsgivare, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning. Arbetsmiljön är särskilt prioriterad då bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda arbetsplatser. Arbetsmiljöfrågorna genomsyrar vårt arbete i byggprojekten, där frågorna hanteras från projektering till färdigt bygge. Våra egna projektledare är regelbundet på plats för att tillse att våra och myndigheternas regler följs.

Miljö

Energianvändning

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige och har en betydande klimatpåverkan. Hufvudstaden har under lång tid arbetat med att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter, där ansvaret ligger på respektive driftschef. Sedan 2001 har vi minskat vårt jämförbara bestånds normalårskorrigerade energianvändning med cirka 20 procent, vilket motsvarar den energi som cirka 1 200 moderna villor förbrukar årligen. Minskningen har kunnat göras trots butikernas längre öppettider och att allt fler kontorshyresgäster sitter i öppna landskap med en ökad persontäthet, vilket ökar energianvändningen. För 2014 är den normalårskorrigerade energianvändningen oförändrad mot föregående år, detta trots lång och varm sommar, vilket ökade vårt kylbehov. Jämfört med snittanvändningen de senaste fem åren har användningen

minskat med cirka 3 procent. Om Hufvudstadens energianvändning för uppvärmning jämförs med SCB:s statistik för lokaler kan vi konstatera att vår användning är cirka 60 procent lägre än genomsnittet.

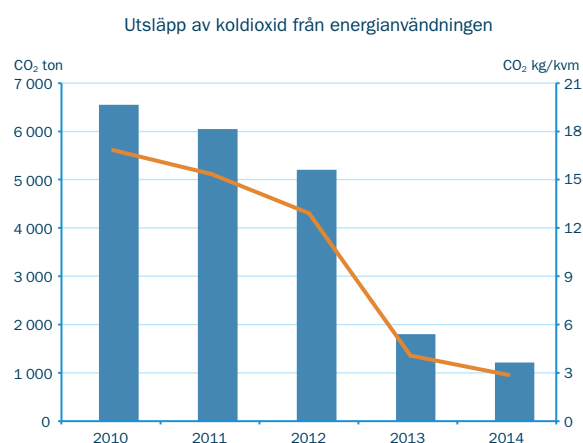
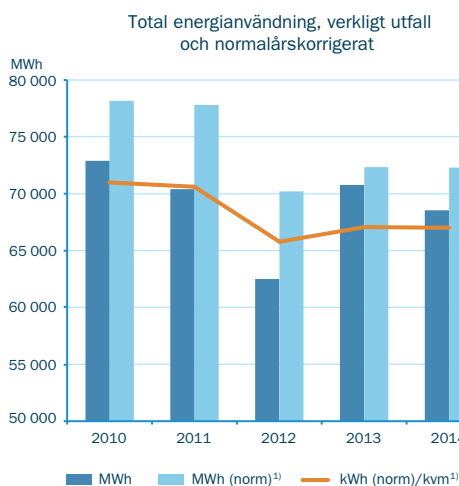
Under året har vi genomfört ett stort antal mindre projekt i syfte att minska energianvändningen. Det gäller system för uppvärmning, ventilation, kyla samt vid val av belysning. Det har också påbörjats ett större projekt i fastigheten Orgelpipan 7 där utbyte görs av kylcentral och fläktaggregat. När hela den nya anläggningen är i full drift beräknar vi göra en energibesparing på cirka 30 procent.

Klimatpåverkan

För oss som fastighetsbolag är vår främsta klimatpåverkan driften av fastigheterna. Jämför vi klimatpåverkan från vår verksamhet de senaste fem åren har den minskat med mer än 80 procent. Detta beror till största del på att vi gått över till ursprungsmärkt vattenkraftsel, så kallad grön el, men även att fjärrvärmen nu produceras med lägre andel fossila bränslen, vilket leder till lägre klimatpåverkan. Minskningen beror också på att vi effektiviserat vår energianvändning. Den fortsatta minskningen av klimatpåverkan kommer främst ske genom att vi ytterligare effektiviserar vår energianvändning, samt att den köpta fjärrvärmen successivt går över till större andel förnybara energikällor. Under 2014 har vår klimatpåverkan minskat med 32 procent.

våra högt ställda krav kring kvalitet, affärsmässighet, långsiktighet och miljö efterlevs samt att gällande lagstiftning är uppfylld. I våra projekt ställer vi krav på att konsulternas och entreprenörernas val av byggprodukter ska vara miljögranskade samt att avfallet i byggprojekten ska källsorteras. För att verifiera och öka kunskapen hos våra entreprenörer med avseende på miljö och arbetsmiljö har vi under året anlitat externa konsulter som genomfört revisioner i några projekt för att säkerställa att våra krav, samt myndighetskrav är uppfyllda. Revisionerna visade på förbättringspotential inom bland annat avfallshantering och arbetsmiljö.

I vår uppförandekod har vi förtydligat våra krav inom miljö, etik, arbetsmiljö och arbetsrätt för våra leverantörer. Alla människor som



Avfallshantering

Vid kontakten med våra hyresgäster ser vi att intresset och ambitionerna kring återvinning av avfall ökar. Fler och fler av våra hyresgäster källsorterar sitt avfall och kraven på oss som fastighetsägare ökar.

Hufvudstadens mål är att minska den totala mängden avfall samt ordna en mer effektiv hantering av restprodukter. Vår ambition är också att så stor andel av avfallet som möjligt ska återvinnas eller återanvändas. Avfallet i Hufvudstadens fastigheter kommer huvudsakligen från hyresgästers verksamhet och från projektverksamheten. Som fastighetsägare har vi tillsammans med våra hyresgäster ett gemensamt ansvar för att avfallshanteringen fungerar. Då flera av våra fastigheter är mer än 100 år gamla med begränsade gemensamma utrymmen måste större delen av avfallet sorteras direkt hos hyresgästen.

Materialval

För att skapa hållbara lokaler gäller det som fastighetsägare att bygga lösningar som är flexibla och lätt kan anpassas efter olika önskemål och krav. Varje hyresgäst vill ofta sätta sin egen prägel på sin lokal, vilket innebär att en

hyresgäst Anpassning vanligen genomförs. Vid byggnationer är målet att välja design och funktionalitet med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyresgästbyten. Vi strävar också mot nytänkande och energieffektiv teknik vid val av produkter för att minska energianvändningen. För miljögranskning av byggprodukter använder vi oss av Byggvarubedömningen som är fastighetsbranschens egen databas för miljöbedömningar. Miljöpåverkan för en fastighet är störst under förvaltningskedet. Görs en livscykelanalys av miljöpåverkan för en fastighet brukar förvaltningskedet stå för cirka 85 procent och byggfasen för cirka 15 procent.

Gröna hyresavtal

Under 2014 tecknades ett antal nya gröna hyresavtal. Hufvudstaden ser att de gröna hyresavtalet stärker samarbetet med hyresgästerna och skapar förutsättningar för att vi ska kunna fortsätta utveckla vårt miljöarbete.

Ett grönt hyresavtal är en bilaga till det vanliga hyresavtalet. Tecknandet av avtalet innebär att hyresgästen tillsammans med Hufvudstaden sätter upp en konkret handlingsplan med

åtgärder som ska bidra till en bättre miljö. Det gröna hyresavtalet ger oss ett tillfälle att föra en löpande dialog kring miljöfrågor och skapa en hållbar strategi för till exempel minskad energianvändning.

Miljöcertifiering

Under året har vi certifierat två fastigheter, Oxhuvudet 18 och Orgelpipan 7, enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Genom Miljöbyggnad får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget brons, silver eller guld, där brons motsvarar dagens lagkrav. Fastigheten Oxhuvudet uppnådde nivån silver, vilket för en fastighet från 30-talet är att anse som ett mycket bra resultat, och fastigheten Orgelpipan erhöll brons.

Vi har sedan tidigare miljöcertifierat Packarhuset och Femmanhuset enligt EU-märkningen GreenBuilding. Ett GreenBuilding certifikat innebär att byggnaden minskat sin energianvändning med minst 25 procent.

Kvalitets- och miljömål

Mål 2014 och 2015	Utfall 2014	Kommentar
Effektivisera energianvändningen med 3 procent	Nej	För 2014 är den normalårskorrigerade energianvändningen oförändrad mot föregående år, detta trots lång och varm sommar vilket ökade vårt kylbehov.
Minska Hufvudstadens koldioxidutsläpp med 5 procent	32 procent	Den stora minskningen beror främst på att vår förbrukning av fjärrvärme har minskat samt att fjärrvärme nu produceras med lägre andel fossila bränslen.
Topplacering i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet	1:a plats	Vi har kommit på första plats tre gånger under de senaste fem åren och alltid placerat oss bland de tre främsta sedan Nöjd Kund Index början 1997.
Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet	Ja	Under året har ett arbete med att ta fram en uppförandekod pågått. Implementering kommer ske under 2015.
Ytterligare miljöcertifiering av fastigheter	Ja	Två fastigheter certifierade enligt Miljöbyggnad, Oxhuvudet 18 och Orgelpipan 7.
Minska andelen osorterat avfall	Ja	Ett 20-tal kontorshyresgäster har fått källsorteringsstation installerad.
Vägleda Hufvudstadens hyresgäster i deras arbete med källsortering	Ja	Samtliga nya hyresgäster har informerats om källsorteringsfrågor. Därutöver har befintliga hyresgäster inbjudits till frukostmöten.
Utveckla kommunikationen med våra hyresgäster avseende energi- och miljöfrågor	Ja	Flera hyresgäster har tecknat gröna hyresavtal. Det gröna hyresavtalet ger oss ett tillfälle att föra en löpande dialog kring miljöfrågor och skapa en hållbar strategi för bland annat minskad energianvändning.



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

Medarbetare

Organisation

Hufvudstadens operativa verksamhet är organiserad i tre affärsområden, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City (där även NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg ingår) samt Göteborg. Våra funktioner Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal stödjer den operativa organisationens verksamhet. Vi driver även egen parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB. Hufvudstadens koncernledning består av VD, tre affärsområdeschefer – varav en även är vice VD – samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal.

Vid utgången av 2014 arbetade 102 personer i koncernen, varav 99 i moderbolaget och 3 i dotterbolaget Parkaden AB. Antal anställda i Stockholm och Göteborg var 89 respektive 13 personer. Vid årsskiftet var fördelningen 40 procent kvinnor och 60 procent män. Av koncernens chefer var 33 procent kvinnor. Medelåldern i koncernen var 44 år för män och 41 år för kvinnor.

Organisationen har under året förstärkts genom att en av affärsområdescheferna har utnämnts till vice VD samt med utökningar inom affärsutveckling och projektledning. I Göteborg pågår ett par större utvecklings-

ringarna är ett av våra viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål samt mot ett ansvarsfullt företagande. De är också grunden för Hufvudstadens företagskultur. De handlar om att leverera kvalitet i allt vi gör, lyssna aktivt både internt och externt, vara ärlig både mot andra och sig själv samt ha ett stort engagemang för sitt arbete. Vi eftersträvar att varje medarbetare bidrar med det lilla extra samt tänker kvalitet, service och långsiktighet i alla frågor – stora som små. Vi har internt tillsatta grupper som arbetar med etiska aspekter, bland annat med framtagande av en uppförandekod.

Hufvudstaden som arbetsplats

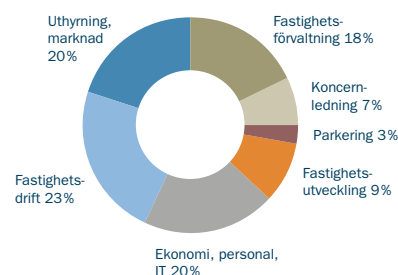
Hufvudstaden är en arbetsplats som präglas av ett starkt medarbetarengagemang. Vår ambition är att Hufvudstaden ska vara en arbetsplats som våra medarbetare är stolta över. Vi är en del av varandras arbetsmiljö och tillsammans förbättrar vi den.

Arbetsmiljö

Vår arbetsmiljö ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Arbetsförhållandena i bolaget, såväl de fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män. En förutsättning är att alla medarbetare ska kunna förena förvärvsarbete med föräldraskap. Vårt kollektivavtal främjar detta samtidigt som Hufvudstaden uppmuntrar både män och kvinnor att vara föräldralediga.

Vi verkar för mångfald och jämställdhet och mot diskriminering i organisationen. För oss är det viktigt att hitta medarbetare med rätt kompetens för sin uppgift oberoende av ålder, funktionshinder, sexuell läggning, religion eller etniskt ursprung. Ingen medarbetare, kund eller leverantör får diskrimineras. I vårt jämställdhets-

Medarbetare per arbetsområde



arbete erbjuds alla medarbetare lika utvecklingsmöjligheter samtidigt som oskäliga löneskillnader motverkas.

En viktig del för en god arbetsmiljö är en väl fungerande intern kommunikation. Regelbundna personalmöten genomförs som en del av detta kommunikationsarbete.

Attraktiv arbetsgivare

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare, såväl för våra befintliga medarbetare som för våra potentiella. För att mäta vår attraktivitet som arbetsgivare använder vi Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex. Där jämförs ett antal nyckeltal gentemot andra bolag, både inom och utom branschen. Hufvudstaden uppnådde under året höga resultat i mätningen vilket visar en samstämmig bild med resultatet i vår medarbetarundersökning.

Vi har under året genomfört en medarbetarundersökning som består av en kvantitativ traditionell enkätundersökning samt en kvalitativ undersökning bestående av ett antal djupintervjuer. Undersökningen har gett oss bred och djup kunskap kring områden som fungerar bra och de förbättringsområden vi har att arbeta vidare med. Svarefrekvensen var 92 procent och resultatet visar att i stort sett alla medarbetare är nöjda eller mycket nöjda med sin arbetssituation, rekommenderar gärna bolaget som arbetsgivare och är stolta över att arbeta på Hufvudstaden.

Rörligheten på arbetsmarknaden kommer troligen vara högre i fram-



projekt, vilket har bidragit till att antalet medarbetare i Göteborg har utökats. En av våra framgångsfaktorer är att vi hanterar merparten av vårt arbete inom bolaget i egen regi.

Värderingsstyrd företagskultur

Våra värderingar är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värde-

HUFVUDSTADEN

Göteborg



”

Med en god samarbetsanda och fokus på utveckling är Hufvudstaden rätt företag för oss ”

Cecilia Bergman, Förvaltningschef
Martin Ericson, Projektledare Fastighetsutveckling

ginatricot

tiden. Vi lägger därför stort fokus på att säkerställa att vi även framöver uppfattas som en attraktiv arbetsgivare för både befintliga och nya medarbetare. Utöver stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter erbjuder Hufvudstaden en rörlig ersättning i form av bonus som är relaterad till utfallet av bolagets resultat och till resultatet av Nöjd Kund Index.

Personalomsättningen uppgick under året till 10 procent varav 4 procent avser pensioneringar. Den genomsnittliga anställningstiden var 8 år.

Friska medarbetare

Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom regelbundna hälsokontroller och vi uppmuntrar till fysiska aktiviteter både på och utanför arbetet. Samtliga medarbetare omfattas av en sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Vi erbjuder ett årligt friskvårdsbidrag vilket en stor andel av våra medarbetare utnyttjar samt massage på arbetsplatsen. Resultatet av satsningarna inom området visar sig bland annat genom en mycket låg sjukfrånvaro, 2 procent under 2014, och ambitionen är att fortsätta hålla den på en låg nivå.

Karriär och utveckling

Hufvudstaden har stora utvecklingsprojekt framför sig och organisationen har därför förstärkts för att kunna hantera de kommande utmaningarna. Projekten involverar olika typer av kompetens vilket innebär ett ökat samarbete mellan avdelningarna i företaget. Det är en förutsättning för att kunna uppnå Hufvudstadens högt satta mål samtidigt som vi genom detta arbetssätt säkerställer kompetensöverföring i organisationen i kombination med utveckling av medarbetare. Ett utökat samarbete säkerställer dessutom att vi arbetar på ett enhetligt sätt i hela organisationen. Att prova nya utmaningar ger möjligheter för medarbetare att växa inom bolaget samtidigt som man får en bredare kunskap kring bolagets olika arbetsområden. Vi eftersträvar därför att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering.

Medarbetarutveckling

Att våra medarbetare väljer att stanna många år hos oss på Hufvudstaden ser vi som ett resultat av att vi fokuserar på rätt frågor när det gäller bland annat medarbetarutveckling. Vår ambition är att behålla och utveckla talangfulla medarbetare. Samtliga nyanställda erbjuds ett gediget introduktionsprogram som innehåller både en gemensam del och en del som är utformad efter befattning. Därutöver har vi en gemensam dag för alla nyanställda där vi tar upp frågor kring företagets värderingar och förhållningssätt. En annan viktig del i medarbetarutveckling är utvecklingssamtalen. Under samtalen diskuteras bland annat mål, måluppfyllelse och kompetensutveckling, varefter en individuell handlingsplan för nästkommande år upprättas. Under året har vi satsat på att utbilda våra medarbetare kring Hufvudstadens 100-åriga historia. Vi tycker det är viktigt att alla känner till bolagets bakgrund för att kunna representera företaget under vårt kommande jubileumsår 2015.

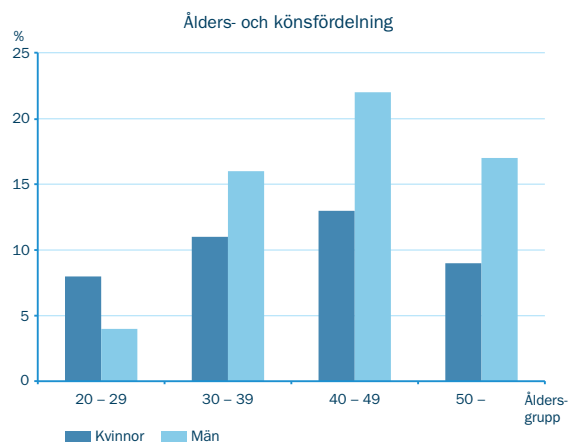
Ledarutveckling

I vårt företag är vi övertygade om att ledarskapet har stor betydelse. Många av våra ledare är också ansvariga för relativt små grupper, vilket innebär en ökad närhet till medarbetarna. Detta är en modell vi tror på och som statistiskt sett är starkt sammankopplat med hög trivsel och låg sjukfrånvaro. Att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper är en prioriterad fråga inom bolaget. Hufvudstaden satsar medvetet på att låta yngre medarbetare tidigt få möjlighet att växa in i rollen som ledare. Vi har fyra ledarkriterier inom Hufvudstaden: mod, inspirerande, framåtriktad och föredöme. Dessa kriterier fungerar som ledord i vardagen och är också utgångspunkten i uppföljningen av våra ledares utveckling och resultat. Ett internt chefsnätverk är idag väl etablerat och det arrangeras återkommande seminarier. Nätverket

fungerar bland annat som en mötesplats där man kan utbyta erfarenheter och diskutera ledarskapsfrågor.

Framtida medarbetare

För att underlätta framtida rekryteringsbehov arrangerar Hufvudstaden aktiviteter på universiteten för att skapa relationer med studenter. Vi genomför även en studentdag för de som läser på KTH. Denna typ av samarbete är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare, i kombination med att stärka vårt varumärke. Intresset för dessa aktiviteter är stort och utvärderingen visar att flertalet av studenterna kan tänka sig Hufvudstaden som en framtida arbetsgivare. Detta går även att avläsa i Fastighetsnyttets Rekryteringsbarometer, där vi uppfattas som en alltmer attraktiv arbetsplats. Studentdagarna har genom åren resulterat i flera tillsvidareanställningar och praktikplatser.



HUFVUDSTADEN

Stockholm



”
*Det är spännande att få vara med och
utveckla Sveriges attraktivaste handelsplatser* ”

Emanuel Westin, Affärsutvecklingschef Butik
Sofia Landberg, Biträdande förvaltare

Fastighetsutveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla sina fastigheter både vad gäller befintliga lokaler men även att utveckla och skapa nya byggrätter. Till sammans med andra fastighetsägare och kommunerna utvecklar vi också miljöerna utanför våra fastigheter för att höja attraktiviteten i våra marknadsområden. Avsikten är att skapa en god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter deras förutsättningar och behov. Tillväxten i Stockholm och Göteborg är stark och marknaden efterfrågar moderna kontor med hög effektivitet och flexibilitet. För att möta marketens efterfrågan på bra detaljhandelsytor och moderna kontor i attraktiva lägen, har under året ett flertal lokalanpassningar genomförts.

Utvecklingsprojekten kan huvudsakligen indelas i underhållsprojekt och lokalanpassningar i befintliga fastigheter samt större utvecklingsprojekt av befintliga eller nya byggrätter. Genom utvecklingsåtgärderna får fastigheterna bättre miljöprestanda, högre teknisk standard och mer effektiva och flexibla planlösningar. Kunderna får en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftnetto och högre avkastning.

Projektutveckling görs i nära samarbete med affärsutvecklings- och förvaltningsorganisationen. Vid utvecklingsarbeten eftersträvas en hållbar arkitektur med en tydlig känsla av hög kvalitet. Fastigheterna ska upplevas som attraktiva idag och för lång tid framöver. Stor vikt läggs också på att skapa en produkt som är lätt att underhålla utifrån ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Vår miljöpåverkan ska över tiden minska, inbyggda material granskas, avfall källsorteras och tekniska lösningar väljas för att erhålla en låg energianvändning. Projekten upphandlas och styrs av Hufvudstadens egna projektledare. De är involverade i projektets samtliga skeden och engagerar sig dagligen i frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbets-

miljö. Detta är en förutsättning för att uppfylla Hufvudstadens högt ställda krav på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i snitt investerat cirka 300 mnkr per år i projekt. Ungefär halva beloppet avser lokalanpassningar. Underhållsprojekt och större utvecklingsprojekt står för en fjärdedel av de totala investeringarna. För 2014 uppgick investeringarna till mer än 200 mnkr.

Pågående projektutveckling

Kvarteret Härbärgat

Hufvudstaden har under året arbetat vidare med utvecklingen av kvarteret Härbärgat. Fastigheterna är belägna i en kulturhistoriskt värdefull del av staden vilket ställer särskilda krav på utformning och skala. Under 2014 avslutades arkitektävlingen för kvarteret Härbärgat och Hufvudstaden valde att gå vidare med Wingårdhs Arkitektkontor. I projektet pågår volymstudier, analyser av byggnadens inre kommunikationsstruktur och yttre gestaltning. Detaljplanearbetet är påbörjat och kommer att intensifieras under det kommande året.

Varuhuset Femman

En av de mest välkända handelsdestinationerna i Göteborg är varuhuset Femman i Nordstan. Fastigheten byggdes i början av 1970-talet och under åren har endast mindre underhållsarbeten genomförts. Det finns därför ett behov av en uppgradering av hela varuhuset. Utredningar och projekteringsarbeten har pågått under året och utformningen och gestaltningen är i stort sett klar. Den första byggetappen kommer att startas i början av 2015.

Bibliotekstan

I fastigheten Skären 9 som är belägen i området Bibliotekstan i Stockholm projekterar vi en påbyggnad om 2–3 våningar för kontor. Lösningar och materialval ska hålla en hög kvalitet och lokalerna ska vara effektiva och

flexibla samt att vi ska erbjuda hyresgästerna unika terrasser. Under året har vi i nära samarbete med Stockholms stad bearbetat den tillkommande volymen för att den ska smälta in i området och anpassas mot angränsande fastigheter. Projektutvecklingen skapar en tillkommande uthyrningsbar area om cirka 2500 kvm. Samråd hölls under slutet av 2014.

Lokalanpassningar

De flesta ombyggnader som görs i Hufvudstadens bestånd är lokalanpassningar till nya eller befintliga hyresgäster. När en lokal blir vakant görs en utvärdering av lokalens tekniska standard för att bedöma vilka eventuella renoveringsbehov som föreligger. Sedan den inledande renoveringen av lokalen gjorts, sker lokalanpassning efter den nya hyresgästens behov. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas alltmer av hyresgästerna. Därmed ökar ventilations- och kylbehovet och äldre installationer behöver ofta bytas ut mot den senaste tekniken för att erhålla optimalt inomhusklimat. Hufvudstaden äger många fastigheter i anslutning till varandra, vilket underlättar integrering av lokaler med angränsande ytor i syfte att skapa största möjliga flexibilitet. Vid alla ombyggnader läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde.

Under 2014 har renovering och anpassningar av cirka 26000 kvm lokal-yta genomförts. Anpassningarna har genomförts både till befintliga hyresgäster i samband med förlängning av hyresperioden eller utökning av förhyrd yta och till nya hyresgäster.

I fastigheten Fyran i Nordstan skapades möjligheter för Grant Thornton att hyra effektiva och verksamhetsanpassade kontorslokaler. Kontorslokalerna om cirka 3000 kvm är belägna högst upp i fastigheten och är toppmoderna samt flexibla. Grant Thornton flyttade in i december 2014.

NORDSTAN

Spannmålgatan, Göteborg



Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City är det område som historiskt sett utgjort kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915. Det omfattar 16 (17) fastigheter, minskningen beror på att det under året genomförts en sammanläggning av två fastigheter. Affärsområdet består av två förvaltningsområden: Norrmalmstorg och Kungsgatan. Förvaltningsområde Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan. Förvaltningsområde Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter.

Beståndets utveckling

Arbetet med att utveckla Bibliotekstan som Skandinavians främsta modeområde har fortsatt. Intresset från internationella högklassiga varumärken har varit stort. De butiker som öppnade under 2014 var bland annat Nudie Jeans Co, Camper samt det australiensiska kosmetikvarumärket Aesop.

Kontrakt har också tecknats med Michael Kors avseende en flagship-store i två plan. Marknadsföring av varumärket Bibliotekstan sker främst genom events och PR. Modeveckan i augusti och julutmyckningen är

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Danske Bank	10 600
Advokatfirman Vinge	7 700
Finansinspektionen	6 100
Exportkreditnämnden	3 900
Brummer & Partners	3 700

Butik	Kvm
Zara	2 500
Urban Outfitters	1 900
Stadium	1 600
Alewalds	1 300
McDonalds	1 300

exempel på aktiviteter som genomförts under året. Utvecklingen av Bibliotekstan som butiksområde har medfört att butikernas omsättning ökat, vilket i sin tur medfört att Hufvudstaden fått en positiv hyresutveckling under flera år.

I korsningen Sveavägen/Kungsgatan har ett större LED-nät installerats på en av fastighetsfasaderna i syfte att stärka platsens identitet. På fasaden visas reklam men också icke kommersiell information.

Några av affärsområdets större kontorshyresgäster såsom Danske Bank, Netlight och Brummer & Partners har under 2014 utökat sina lokaler ytterligare varvid längre hyresavtal har tecknats.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet har under året varit något positiva. Störst var intresset för moderna och yteffektiva lokaler. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 200 och 5 200 kr per kvm och är exklusive fastighetsskatt tillägg. Under året har vakansen inom affärsområdet ökat något vilket förklaras av att ett par större kontorsflyttningar har ägt rum.

För butikslokaler var hyresutvecklingen god och i de bästa lägena

Fastighetsbeståndet

	2014	2013
Antal fastigheter	16	17
Uthyrbar yta, kvm	150 843	150 962
– varav kontor	102 414	103 205
– varav butik och restaurang	36 317	35 574
Årshyra, mnkr	740	743
Hyresvakansgrad, %	7,0	3,3
Ytvakansgrad, %	8,9	4,5

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2014	2013
Nettoomsättning	695,6	699,7
Underhåll	-16,8	-18,1
Drift och administration	-74,8	-73,9
Övriga kostnader	-76,8	-76,8
Summa kostnader	-168,4	-168,8
Bruttoresultat	527,2	530,9

Nyuthyrning och omförhandling

	2014	2013
Nyuthyrning, kvm	9 200	8 300
Nyuthyrning årshyra, mnkr	42	42
Omförhandlade avtal, kvm	19 100	14 700
Omförhandlad årshyra, mnkr	93	71

uppgick marknadshyrorna till cirka 14 000–22 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder

Kontorshyresgästerna inom affärsområdet utgörs av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och medier. Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra JKL, Exportkreditnämnden, Erik Penser bank, Brummer & Partners samt advokatbyråerna Alrutz, Hökerberg & Söderqvist och Vinge. Totalt finns inom affärsområdet 308 kunder. De tio största kunderna hyr 47 000 kvm (44 000), vilket representerar en årshyra på 237 mnkr (225).

Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består till stor del av yngre skandinaviska varumärken som Hope, Whyred, WeSC, Rodebjer och Byredo kombinerat med större internationella varumärken och detaljhandelskoncerner som bland annat Prada, Armani Collezioni, Ralph Lauren, Burberry, Filippa K, By Marlene Birger, GANT, Zara och Georg Jensen.

Butikerna längs Norrlandsgatan har en inriktning mot sportmode där butiker såsom North Face, Haglöfs och Norrøna är etablerade. De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag såsom Cervera, Telia, Telenor, Alewalds, Adidas, Stadium, Naturkompaniet, Ströms och Nespresso.

Inom affärsområdet återfinns några av Stockholms bättre restauranger och caféer såsom Prinsen, Bistro Jarl,

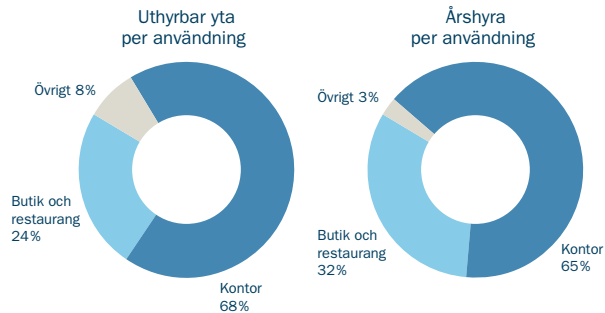
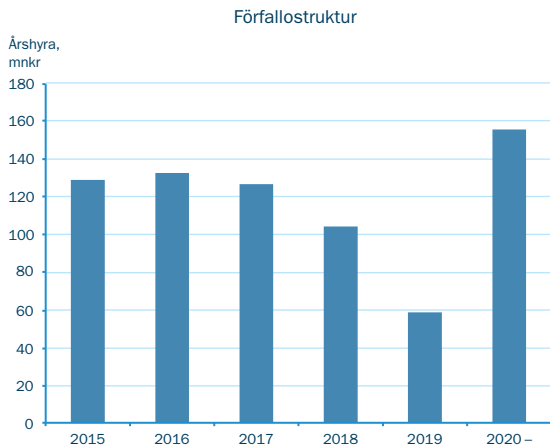
Zink Grill, Pontus och Wienercaféet. Dessa restauranger och caféer är en viktig del i områdets attraktivitet.

Varumärken inom affärsområdet

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

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

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





KUNGSGATAN
Stockholm



KUNGSGATAN

Stockholm

Affärsområde Stockholm Västra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Västra City består av 8 (8) fastigheter i Stockholm samt 1 (1) i Göteborg. Det omfattar fastigheter i områdena söder och väster om Hötorget, vid Regeringsgatan samt NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg. Det är ett helt kommersiellt fastighetsbestånd med kontors- och butiksfastigheter samt parkeringshuset Parkaden. Fastigheterna är belägna på Drottninggatan, Klarabergsgatan, Hamngatan, Regeringsgatan, Västra Trädgårdsgatan och i Gamla Stan i Stockholm samt vid Östra Hamngatan i Göteborg.

Beståndets utveckling

Under 2014 har ett antal renoveringar och lokalanpassningar för både nya och befintliga kunder genomförts. Vidare har det skett uthyrningar i övriga fastigheter och där kan nämnas Åbro Bryggerier och IT-företaget Acast i Svärdfisken 2. I fastigheten Orgelpipan 7 utförs ett ventilationsprojekt som innebär utökad luft- och kylkapacitet. Projektet kommer avslutas under 2015 och beräknas ge energibesparingar på 30 procent. Tillsammans med Stockholms stad genomförs ett utbyte av tätskiktet i gatan utanför fastigheten

Orgelpipan 7. Detta projekt kommer pågå till 2016.

I NK-varuhuset pågår ett löpande arbete att utveckla konceptet för att stärka varumärket och öka omsättningen. Som ett led i detta har nya

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Knowit	3 500
EnterCard	2 500
Investment AB Janus	2 100
Volvo Personvagnar	1 600
Forsman & Bodenfors	1 600

Butik	Kvm
Departments & Stores	11 300
Rizzo	1 600
NK Inredning	1 600
Northern Classic	1 600
ICA	1 500

avdelningar öppnat i NK Stockholm såsom Michael Kors och BCBG-MAXAZRIA samt Filippa K som fått större yta i nytt läge. I NK Göteborg har Polo Ralph Lauren och Marc by Marc Jacobs öppnat nya avdelningar.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena i Stock-

holm uppgick under året till mellan 4200 och 5200 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. I de bästa lägena och för de bästa ytorna exklusive NK uppgick marknadshyrorna till mellan 4000 och 12000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar i NK Stockholm ligger marknadshyrorna på mellan 14000 och 22000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillegg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 6000 och 13000 kr per kvm.

Kunder

De tio största kunderna hyr 31000 kvm (31000) vilket representerar en årshyra på 241 mnkr (238). Av affärsområdets 214 kunder är det branscher som advokat- och reklambyråer, IT- och medieföretag, organisationer och banker som dominerar.

Butikshyresgästerna är både inhemska och internationella företag med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats. Hyresgästerna representerar ofta mycket välkända varumärken som endast etablerar sig

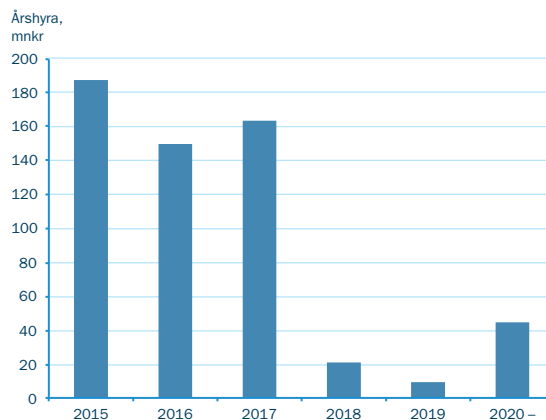
Fastighetsbeståndet

	2014	2013
Antal fastigheter	9	9
Uthyrbar yta, kvm	148 685	149 356
- varav kontor	45 970	45 892
- varav butik och restaurang	44 470	44 496
Årshyra, mnkr	633	626
Hyresvakansgrad, %	3,9	4,1
Ytvakansgrad, %	5,3	5,9

Nyuthyrning och omförhandling

	2014	2013
Nyuthyrning, kvm	6 700	1 500
Nyuthyrning årshyra, mnkr	32	7
Omförhandlade avtal, kvm	14 100	18 500
Omförhandlad årshyra, mnkr	98	87

Förfallostruktur



på ett fåtal utvalda platser. Det gäller särskilt för NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg.

AB Nordiska Kompaniet

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

I september 1915 öppnade varuhuset sina portar för de första kunderna och NK-fastigheten Stockholm fyller därmed 100 år under 2015.

Varumärket NK

Idag är NK ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland såväl svenska som internationella konsumenter. Den viktiga uppgiften att vårda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NK:s förmåga att stödja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighets-

värden. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare å ena sidan och företagare genom en företagarförening å andra sidan. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv handelsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

Hufvudstaden och företagarföreningen utarbetar tillsammans årligen marknadsplaner för att stärka NK som varumärke och som destination.

Detaljhandelsmarknaden

Utvecklingen av detaljhandel under 2014 har varit positiv och enligt detaljhandelsindex (DHI) ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 4,4 procent medan försäljningen av konfektion ökade med 3,2 procent. Försäljningen i NK-varuhusen överträffade DHI och ökningen under året uppgick till 4,8 procent. Den totala omsättningen

för båda varuhusen steg från dryga 2900 mnkr till drygt 3040 mnkr och 2014 blev därmed ett nytt toppår.

Parkeringsverksamhet

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm, dels parkeringshuset Parkaden på Regeringsgatan mittemot NK-varuhuset med 800 platser, dels Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 nära Centralstationen med 435 platser.

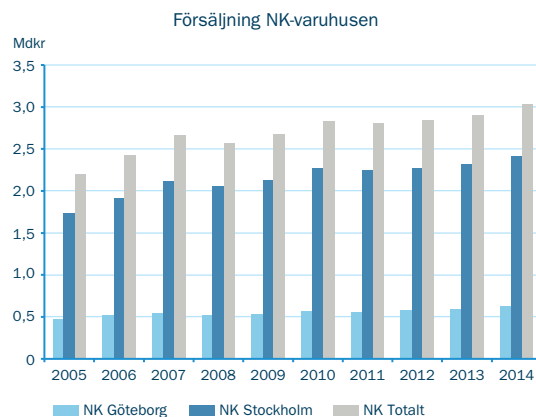
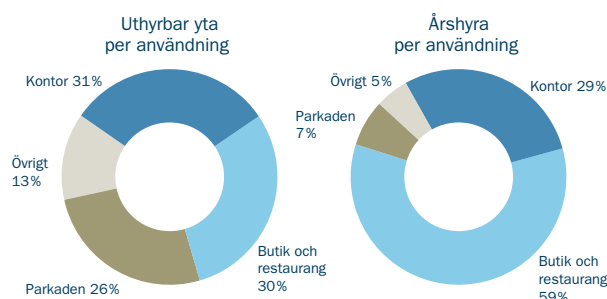
Parkaden, som är ett av Stockholms säkraste parkeringshus, är en viktig servicefunktion för kunderna i Hufvudstadens marknadsområden. Där har det under året installerats ett system för nummerplåtsavläsning, vilket kommer underlätta vid in- och utpassering. Vidare har kameraövervakningssystemet uppdaterats och utökats för att ytterligare öka säkerheten i parkeringshuset.

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2014	2013
Nettoomsättning	626,7	614,8
Underhåll	-12,2	-9,9
Drift och administration	-124,2	-120,1
Övriga kostnader	-67,8	-66,0
Summa kostnader	-204,2	-196,0
Bruttoresultat	422,5	418,8

NK-varuhusen

	2014	2013
NK Stockholm		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	24 026	24 024
Uthyrbar lageryta, kvm	3 540	3 534
Antal avdelningar	99	99
Antal restauranger	8	8
Försäljning inkl moms, mnkr	2 417	2 320
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	9 891	9 900
Uthyrbar lageryta, kvm	1 291	1 285
Antal avdelningar	43	44
Antal restauranger	2	3
Försäljning inkl moms, mnkr	624	582





BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm

NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg består av 3 (4) fastigheter, minskningen förklaras av att det under året genomförts en sammanläggning av två fastigheter. Fastigheterna är belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt, uppdelat på två områden, kvarteret Härbärgat (Fredstan) och Nordstan. Fastigheten i Nordstan består av två byggnader, en mot Östra Hamngatan, Fyran, och en mot Centralstationen, Femman. Hufvudstaden är en av de större enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus samt torg och gågator.

Nordstan är ett av norra Europas ledande affärscentrum med en attraktiv detaljhandel, parkering samt moderna kontor i bästa tänkbara kommersiella läge. Centrumet besöks årligen av fler än 35 miljoner personer, varav varuhuset Femman besöks av fler än 10 miljoner personer. Omsättningen var drygt 4 mdkr varav varuhuset Femman omsätter cirka 800 mnkr och detaljhandeln i Fyran omsätter cirka 375 mnkr.

I varuhuset Femman finns cirka 60 butiker, caféer och restauranger i tre plan. Några av de större butiks- och caféhyresgästerna är H&M, Nilson Group, Dressman, Kicks, Espresso House, Gina Tricot och Indiska.

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Tullverket	9 100
Försäkringskassan	4 600
Advokatfirman Vinge	3 800
Grant Thornton	2 800
Alektum Inkasso	2 600

Butik	Kvm
Cassels	1 900
H&M	1 900
Nilson Group	1 700
KappAhl	1 700
Chilli	1 400

Göteborgs stad planerar omfattande infrastrukturprojekt i centrala Göteborg, och om planerna realiserar innebär det att Hufvudstadens marknadsplatser kommer stärkas.

Beståndets utveckling

Under året har beslut tagits om att starta ett upprustnings- och utvecklingsprojekt i varuhuset Femman. Byggstart planeras under 2015 och innebär att underhållsarbeten samt gestaltningsförändringar kommer genomföras men även att det kommersiella konceptet förändras i syfte att stärka marknadsplatsen över tid.

Hufvudstaden som äger hela kvarteret Härbärgat har startat ett utvecklingsprojekt i syfte att förtäta och skapa nya moderna kontor samt stärka detaljhandeln. Under 2014 utvärderades arkitekttävlingen för kvarteret och Wingårdhs Arkitektkontor anlätades. Detaljplanearbetet är påbörjat och kommer att intensifieras under kommande år. Under hösten 2014 togs beslut i Byggnadsnämnden om att starta ett programarbete för kvarteren kring Fredsgatan för att studera möjlig utveckling i dessa områden.

Under 2014 har lokalanpassningar utförts hos flera hyresgäster i samband med omförhandling samt nytecknande av hyresavtal och lokalerna

Fastighetsbeståndet

	2014	2013
Antal fastigheter	3	4
Uthyrbar yta, kvm	87 361	87 169
– varav kontor	49 803	49 634
– varav butik och restaurang	31 134	31 096
Årshyra, mnkr	272	268
Hyresvakansgrad, %	5,6	5,4
Ytvakansgrad, %	7,4	7,6

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2014	2013
Nettoomsättning	274,1	272,8
Underhåll	-2,9	-4,0
Drift och administration	-49,6	-45,9
Övriga kostnader	-26,6	-27,0
Summa kostnader	-79,1	-76,9
Bruttoresultat	195,0	195,9

Nyuthyrning och omförhandling

	2014	2013
Nyuthyrning, kvm	3 700	2 600
Nyuthyrning årshyra, mnkr	9	6
Omförhandlade avtal, kvm	16 200	5 400
Omförhandlad årshyra, mnkr	44	21

har därmed anpassats efter hyresgästernas förutsättningar och behov. Några av hyresgästerna som tillträtt nya lokaler är Adecco, Speedledger, Advokatfirman Aldo och Grant Thornton.

I Fyran har ett grönt hyresavtal tecknats med Andra AP-fonden i samband med hyresomförhandling.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året utvecklats positivt, med låga vakanser och något stigande hyresnivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 2 000 och 3 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 13 000 kr per kvm och år exklusive

fastighetsskattetillegg. I varuhuset Femman påbörjades under 2014 en total uppgradering av varuhusmiljön, vilket har resulterat i en ökning av vakansen inom affärsområdet.

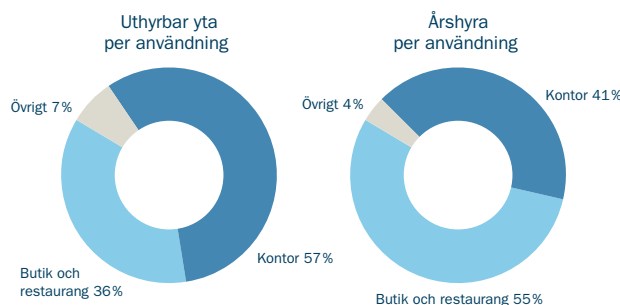
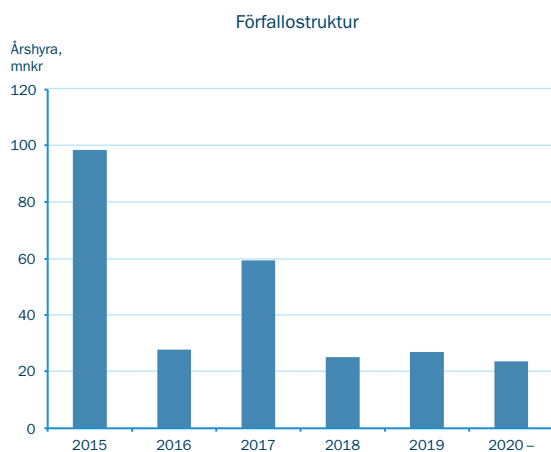
Kunder

Affärsområdets kontorskunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, medieföretag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna uppskattar våra attraktiva och centralt belägna marknadsplatser, och under året har fler nya nationella och internationella aktörer visat intresse för Göteborg. Totalt finns inom affärsområdet 165 kunder. De tio största kunderna hyr 32 000 kvm (31 000), vilket representerar en årshyra på 90 mnkr (88).

Varumärken inom affärsområdet

Femman. Idag är Femman ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpshandel. I projektet av varuhuset Femman utförs även ett konceptutvecklingsarbete för att ytterligare stärka och särskilja vårt varumärke.

Nordstan. Nordstan är ett av norra Europas största inomhuscentrum. Hufvudstaden har som en av de två största enskilda ägarna i Nordstans Samfällighetsförening en andel om cirka 40 procent.





NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg



ESPE

NORDSTAN
Göteborg

Förvaltningsberättelse

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

Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. LE Lundbergföretagen AB, organisationsnummer 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 26 mars 2015.

BOLAGSSTYRNINGS- RAPPORT

Regelverk och bolagsordning

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

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

Aktien och ägarna

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202 996 869 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 275 064 C-aktier med

ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är LE Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver LE Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och inga överträdelseer tillämpliga börsregler har förekommit. Det finns ej heller någon pensionsstiftelse eller annan utfästelse till personalen i fråga om aktieinnehav.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2014. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt eget innehav per den 31 december 2014 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Hela posten förvärvades 2003 till en snittkurs av 27,30 kronor per aktie. Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 12 februari 2015).

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämnings-

dagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på bolagsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till bolagsstämman. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskrivs dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda och avgivna rösterna.

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

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

Årsstämma 2014 hölls den 20 mars 2014. Totalt 385 aktieägare som företrädde 127 423 647 A-aktier och 8 261 295 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 953 553 147 röster, motsvarande 93 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman närvarade styrelsen, medlemmar i koncernledningen och revisorn. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att disponera över till förfogande stående vinstmedel så att 2,75 kr per aktie delades ut till aktieägarna. Stämman beviljade ansvars-

frihet för styrelseledamöterna och VD samt beslutade om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och revisorer för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2015 hålls den 26 mars 2015 i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

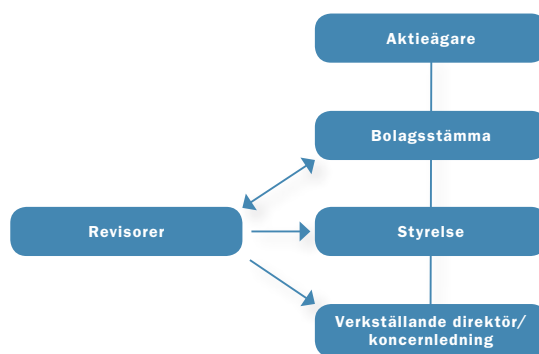
Enligt bolagsordningen ska styrelsen (utöver de ledamöter som enligt lag utses av annan än bolagsstämman) bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs dock av Hufvudstadens huvudägare, LE Lundbergföretagen AB. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, revisor och revisionsarvode. Huvudägarens förslag ska meddelas Hufvudstaden i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till årsstämman och samtidigt presenteras på Hufvudstadens hemsida. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på hemsidan. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2015 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelse från Koden.

Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Hufvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Från företagsledningen ingår endast VD i styrelsen och denne är den ende som är att betrakta som beroende av bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har

Hufvudstadens styrningsstruktur



beroendeställning gentemot den största aktieägaren LE Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 88–89. Som styrelsens sekreterare anlitas en utomstående advokat.

Styrelsens ansvar

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen fattar beslut i frågor avseende koncernens övergripande mål, strategiska inriktning och policyer liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärsmässiga utveckling.
- Fortlöpande utvärdera bolagets operativa ledning och VD:s arbete.

- Ansvara för att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt löpande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering.

- Fastställa bolagets etiska riktlinjer.

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

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

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, utan att denne närvarar, samt godkänner de väsentliga uppdrag VD har utanför bolaget.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2014 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, fastighetsvärdering samt investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är uppgradering av varuhuset Femman i Nordstan, förädling och upprustning av kvarteret Härbärg i Göteborg samt översyn av bolagets finanspolicy. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2013 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelseutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men har valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

Styrelsen har vidare prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Koncernledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen

för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Koncernledningen består, förutom av VD, av de tre affärsområdescheferna samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal. Per den 1 oktober 2014 utsågs en av affärsområdescheferna till vice VD. Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 90–91.

Revision

Enligt bolagsordningen skall bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2014 omvaldes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. George Pettersson är huvudansvarig revisor. Bland George Petterssons större uppdrag kan nämnas Holmen AB, Nobia AB, Sandvik AB och Skanska AB.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion förs om revisionens inriktning och iakttagelser. Interna rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Slutlig granskning av årsbokslut och årsredovisning görs i januari–februari. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 9.

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2014 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2014 om 1 800 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ordföran-

den erhöll 400 000 kronor och de övriga sju ej anställda ledamöterna 200 000 kronor vardera.

Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2014 beslöt stämman att riktlinjer som, med undantag för ett tillägg rörande direkt pension till VD, motsvarar de som beslutades av årsstämman 2013 ska tillämpas. Det vill säga att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts sedan årsstämman 2014. Styrelsen har dock, i enlighet med vad som medges i riktlinjerna, frångått riktlinjerna då det med vice VD ingåtts ett avtal om premiebestämd pension för den delen av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Avtalet motsvarar vad som gäller för VD. Med undantag för ett tillägg rörande möjligheten till premiebestämd pension till vice VD är de riktlinjer som kommer att föreläggas årsstämman 2015 oförändrade. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare läggs ut på bolagets hemsida senast två veckor före årsstämman 2015. Revisorernas yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2014, har följts, finns på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Yttrandet kan även erhållas från bolaget på begäran.

VD:s ersättning föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. VD deltar ej i detta beslut. VD beslutar om ersättning till övriga ledande befattningshavare efter samråd med styrelsens ordförande.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattnings-

Namn	Funktion	Närvaro 2014 ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		6	Ja	Ja
Peter Eggardt		7	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Hans Mertzig		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		7	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

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

havare antagna av årsstämman 2014, se not 8.

Bonus

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

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. För 2014 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 1,7 mnkr (3,1) eller med i genomsnitt 9 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 120 000 kronor per person.

Intern kontroll och riskhantering

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

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

Kontrollåtgärder

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning

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

Uttalande om internrevision

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

VERKSAMHETEN

Affärsidé

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har gått drygt sex år sedan finanskraschen inträffade och det är fortfarande en stor osäkerhet kring den framtida ekonomiska utvecklingen. Euro-området har inte kommit till



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlgatan, Stockholm

DROTTNINGGATAN

Stockholm



baka till den BNP-nivå de hade innan krisen och ett flertal länder har hög arbetslöshet samt en ansträngd skuldsättning. Den geopolitiska osäkerheten har under senare tid tilltagit med bland annat Ryssland – Ukraina konflikten som påverkat handeln negativt. En allt högre tillväxt kan dock noteras i USA och Storbritannien. Den svenska ekonomin har under 2014 utvecklats relativt starkt med en tillväxt om drygt 2 procent. Tjänstesektorn och hushållens konsumtion har bidragit till uppgången medan exporten varit i stort sett oförändrad. Inflationen höll sig på låga nivåer och Riksbanken sänkte styrräntan under hösten till 0 procent.

Genom Sveriges stabila finanser har satsningarna på infrastrukturprojekt kunnat fortsätta. Detta gäller främst storstadsområdena och i synnerhet för Stockholms- och Göteborgsregionen. Den regionala tillväxten i dessa städer har därför gynnats och befolkningsökningen tillhör de högre i Europa. Tack vare en stark tjänstesektor, låga räntor och en stigande aktiemarknad har konsumtionen utvecklats positivt. Turismen har också bidragit till att handeln stärkts ytterligare.

Stockholms kontorshyresmarknad har varit stabil under året. Några bank- och försäkringsinstitutioner har genomfört sina utflyttningar från CBD och fler ska genomföras under kommande år. Marknaden har påverkats av detta ökade utbud av lokaler men det har samtidigt aviserats att omfattande ombyggnadsprojekt ska genomföras i de tomställda fastigheterna. Genom det begränsade tillskottet av andra nya större projekt i de centrala delarna har vakanserna legat kvar på låga nivåer, kring 4–5 procent. I Göteborg har hyresmarknaden för kontor varit fortsatt positiv. Det fanns en god efterfrågan på moderna och effektiva lokaler, vilket inneburit något stigande hyror och vakansnivåer på 3–4 procent.

Efterfrågan på butikshyresmarknaden har både i Stockholm och Göteborg varit stark även detta år, vilket medfört stigande hyresnivåer och i stort sett obefintliga vakanser.

Totalt i koncernen har lokalanpassningar under året utförts på 26 000 kvm. I Femman pågick plane-

ring och projektering av en uppgradering i varuhuset. Ombyggnadsprojektet beräknas påbörjas under våren 2015. Förberedelserna fortgår även för kvarteret Härbärgen. Detaljplanearbetet pågår och arkitekterna Wingårdhs har anlits i projektet. Byggnadsnämnden tog också ett beslut om att starta ett programarbete för Fredstan där Härbärgen ingår. I Bibliotekstan har hyresavtal tecknats med internationella modevarumärken, vilket kommer att stärka marknadsplatsen ytterligare. Koncernens hyresomförhandlingar summerade till en ökning om 6 procent varav butiker ökade med 7 procent och kontor med 5 procent.

Lösamheten från den operativa verksamheten är stabil och Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt god. Nettobelåningsgraden uppgick till 18,6 procent, soliditeten var 58,8 procent och räntetäckningsgraden ökade till 8,5 gånger. Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden uppgick till drygt 155 mdkr vilket överstiger tidigare rekordnivåer. Bolagets fastighetsbestånd ökade i värde under året, vilket förklaras av högre hyror och lägre direktavkastningskrav.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 28 fastigheter (30), minskningen förklaras av att det gjorts två sammanläggningar av fastigheter. Den uthyrbara ytan uppgick till 283 000 kvm i Stockholm och 104 000 kvm i Göteborg, totalt 387 000 kvm (387 500).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2014 var 5,6 procent (4,0) och ytvakansgraden var 7,2 procent (5,7). I Stockholm var hyresvakansgraden 5,7 procent och i Göteborg 5,2 procent.

Under året har 49 400 kvm (38 600) omförhandlats till ett värde av totalt 235 mnkr per år och 19 600 kvm (12 400) nykontrakterats.

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga

värde per den 31 december 2014. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 32 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 32 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2014

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	870 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	435 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	370 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 550 mnkr

bedömts till 27,8 mdkr (25,9). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 708,6 mnkr (1 357,9).

Värderingsmetod

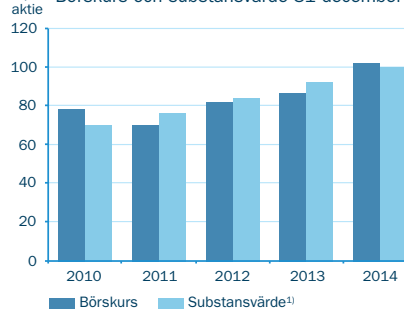
Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation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

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 17.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 20,7 mdkr eller 100 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdesberäkningen har det använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har

Kr/aktie Börskurs och substansvärde 31 december



1) Kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt har från och med 2012-12-31 antagits till 5 procent, tidigare perioder 10 procent.

antagits till 5 procent på skillnaden mellan verkligt värde och skattemänsigt restvärde för fastigheterna och har bedömts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag, vilket kan motivera en viss kompensation, som här har antagits till 5 procent. I tabellen redovisas substansvärdet med olika antaganden om skattesats för uppskjuten skatt.

Substansvärde, 31 december 2014

Mdkr	0 %	5 %	22 %
Redovisat eget kapital	16,7	16,7	16,7
Återföring av bokförd uppskjuten skatt	5,2	5,2	5,2
Substansvärde före skatt	21,9	21,9	21,9
Kalkylmässig uppskjuten skatt	-	-1,2	-5,2
Substansvärde efter skatt	21,9	20,7	16,7
Substansvärde per aktie	106 kr	100 kr	81 kr

Möjligheter och risker

Den svenska finansmarknaden har stabiliserats men det finns fortfarande kvar en osäkerhet inom euro-området. För att öka förtroendet för det finansiella systemet inom EU har regleringarna ökat och det krävs en alltmer omfattande rapportering och avstämning av transaktioner. Vårt fokus är därför att kontinuerligt identifiera verksamhetens riskområden och bedöma bolagets finansiella risker.

Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts bland annat genom lånelöften. Ramen uppgår till 4 mdkr varav 2,1 mdkr var outnyttjat, av dessa är 600 mnkr reserverade för att täcka utestående certifikat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen. Låneförfall under 2015 uppgår till 400 mnkr, se not 25. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån för 3 750 mnkr av en total upplåning om 5 650 mnkr. Räntebindningstiden uppgick till 33 månader och den genomsnittliga effektiva räntan var 2,2 procent. Bolaget har också finansieringsmöjligheter genom ett MTN-program vars ram uppgår till 4 mdkr. Programmet avser långfristig finansiering från 1–15 år. Certifikatprogrammet för kortfristig upplåning uppgår till 2 mdkr. För att minimera

kundförluster görs en kreditbedömning av nya kunder samt en kontinuerlig bevakning av kund- och hyresfordringar.

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

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

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

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Butikshyror för centrala affärlägen har en mer stabil nivå. Hyran för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex. De flesta av hyresavtalen påverkas inte av en sänkning av index. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas.

Fastighetsskatt

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

Hyresförluster vakanta lokaler

Vid en avmattning av konjunkturen är risken för ökad vakansgrad större för Hufvudstadens kontorslokaler än för butikslokalerna. En viss vakansgrad bör alltid finnas för att erbjuda kunder expansionsmöjligheter, möjliggöra ombyggnader och pröva marknadens villighet att acceptera högre hyresnivåer.

Avtalstid

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

Omsättningsbaserade hyror

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

Drift och underhåll

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

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

Koncentration till centrala Stockholm och centrala Göteborg

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

Finansiella risker

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

Känslighetsanalys

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

Redovisade resultat effekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt räntekostnader avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2014, om förändringarna inträffat vid 2014 års ingång.

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

Icke finansiella resultatindikatorer

Ett ansvarsfullt företagande såväl internt som externt är en förutsättning för framgång. Hufvudstaden bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Bolaget försäkras sig om att gällande lagar och avtal följs genom att ställa krav på entreprenörer och underleverantörer. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett aktivt redskap i det dagliga arbetet.

Miljöpåverkan

Hufvudstaden arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan, till exempel genom minskad energianvändning och krav på miljöanpassade produkter. Hållbarhetsinformation för bolaget redovisas enligt standarden Global Reporting Initiative, se vidare i bolagets GRI-komplement på hemsidan.

Aktiemarknadsinformation

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

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

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Framtiden

Betydande insatser har under året genomförts av Europeiska centralbanken men det har inte gett några större effekter på tillväxten. Den geopolitiska situationen har också försämrats och det råder därför en stor osäkerhet kring utvecklingen av euro-områdets ekonomier. USA och Storbritannien redovisar däremot en robustare tillväxt. Svensk ekonomi har klarat sig relativt väl och utsikterna för 2015 bedöms ligga i nivå med utfallet för 2014, vilket skulle innebära en tillväxt på drygt 2 procent. Sveriges stabila finanser ger möjligheter till en fortsatt expansiv finanspolitik förutsatt att den inrikespolitiska instabiliteten kan hanteras. Den starka sysselsättningsutvecklingen tillsammans med påbörjade och kommande satsningar på infrastruktur kommer att gynna tillväxten. Vi ser därför möjligheter till en fortsatt god utveckling i våra marknadsområden. Hyresnivåerna i både Stockholm och Göteborg har varit stabila eller något stigande under 2014 och vår bedömning är att de kommer att för-

bättras något ytterligare. Vakanserna har ännu inte påverkats i någon större grad av bankutflyttningar från Stockholms city. Hufvudstadens vakanser har ökat något under 2014 men ligger fortfarande inom det intervall som kan betraktas som normal vakansnivå, 4–6 procent. Genom att bolaget planerar att igångsätta projekt, främst i Göteborg, så är vår bedömning att vakanserna tillfälligt blir något högre. Det låga ränteläget och en stark arbetsmarknad bidrar till en bibehållen hög köpkraft hos konsumenterna. Detta medför att det finns en potential för stigande hyror för butiker och det finns ett fortsatt stort intresse från internationella modevarumärken att etablera sig i våra marknadsområden.

Bolagets solida finanser och positiva resultatutveckling ger förutsättningar till vidareutveckling av fastigheterna. Under 2015 kommer ett förädlingsprojekt av varuhuset Femman att starta och i kvarteret Härbärgat pågår ett detaljplanearbete i syfte att utöka kontorsvolymen och att stärka detaljhandeln. Projektet förväntas öka attraktiviteten i marknadsområdet och långsiktigt öka lönsamheten.

Det låga ränteläget i kombination med en stabil ekonomisk utveckling har inneburit en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Vår bedömning är att likviditeten i marknaden även fortsättningsvis kommer att vara god och att avkastningsnivåerna är stabila. Det ligger i bolagets intresse att undersöka möjliga kompletterande förvärv.

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,90 kronor per aktie eller totalt 598,2 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 86.

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

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, +/-
Hyresnivå	100 kr per kvm	38 mnkr
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	15 mnkr
Drift och underhåll	10 procent	15 mnkr
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	15 mnkr
Räntenivå ³⁾	1 procentenhet	57 mnkr

1) Beräknad ytvakans med 4 000 kr per kvm.

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

3) Utan hänsyn tagen till räntebindning med derivat. För effekt inklusive derivat se not 2.

NORDISKA KOMPANIET

Regeringsgatan, Stockholm



Resultaträkningar – koncernen

Mnkr	Not	2014	2013
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning	4, 5	1 596,4	1 572,7
Parkeringsverksamhet		68,9	67,7
	3	1 665,3	1 640,4
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-31,9	-32,0
– Drift och administration	6	-248,6	-237,8
– Tomträttsavgälder		-17,0	-16,1
– Fastighetsskatt		-154,2	-152,2
Fastighetsförvaltningens kostnader		-451,7	-438,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	3, 6	-49,8	-49,7
Verksamhetens kostnader		-501,5	-487,8
Bruttoresultat		1 163,8	1 152,6
– varav Fastighetsförvaltning	3	1 144,7	1 134,6
– varav Parkeringsverksamhet	3	19,1	18,0
Central administration		-36,2	-35,7
Rörelseresultat före värdoförändringar	7–11	1 127,6	1 116,9
<i>Värdoförändringar</i>			
– Förvaltningsfastigheter	12	1 708,6	1 357,9
– Räntederivat		-185,8	59,6
Rörelseresultat		2 650,4	2 534,4
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	3,6	8,5
Finansiella kostnader	14	-133,5	-136,3
		-129,9	-127,8
Resultat före skatt		2 520,5	2 406,6
Skatt	16	-519,2	-530,5
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		2 001,3	1 876,1
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		2 001,3	1 876,1
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		9,70	9,10
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)		2,90	2,75

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 596,4 mnkr (1 572,7), vilket motsvarar en ökning med 2 procent. Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt fastigheten Fyran som förvärvades 2013. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 235 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt cirka 6 procent (4). Därutöver har kostnaden för hyresvakanser ökat något och vakansgraden steg från 4,0 procent till 5,6 procent under året. De högre vakanserna beror dels på att några större kontorshyresgäster efter långa avtalsperioder valt att avflytta. Dels av att en genomgripande uppgradering av varuhuset Femman i Nordstan har påbörjats och kommer att pågå fram till 2017.

Omsättningshyrestillägg uppgick till 10,9 mnkr (10,3) varav NK-fastigheterna stod för 10,0 mnkr (9,6). Omsättningen i NK-varuhuset uppgick till totalt cirka 3 040 mnkr (2 900). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 31,9 mnkr (32,0). Driftskostnaderna uppgick till 184,0 mnkr (177,4). De högre driftskostnaderna förklaras av

försäkringsskador och utökad bevakning. Administrationskostnaden uppgick till 64,6 mnkr (60,4). Ökningen förklaras av personalkostnader av engångskaraktär.

Fastighetsskatten har ökat till 154,2 mnkr (152,2). Kostnaden för fastighetsskatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 451,7 mnkr (438,1).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 144,7 mnkr (1 134,6) en ökning med 1 procent.

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 68,9 mnkr (67,7). Kostnaderna uppgick till 49,8 mnkr (49,7) och bruttoresultatet till 19,1 mnkr (18,0).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 708,6 mnkr (1 357,9). Den realiserade värdeförändringen beror på effekten av något lägre direktavkastningskrav samt högre hyror vid nytecknade och omförhandlade hyresavtal. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,5 procent (4,7).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -185,8 mnkr (59,6). Hufvudstaden använder räntederivat för att minska resultatpåverkan av ändringar i räntenivåer genom att uppnå räntebindningstider som beaktar förfallostrukturen på hyresavtalen. Se vidare avsnittet om Ränterisk i not 2.

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 3,6 mnkr (8,5). Finansiella kostnader uppgick till -133,5 mnkr (-136,3). Räntekostnaderna har minskat vilket förklaras av en lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -519,2 mnkr (-530,5), varav -93,8 mnkr (-141,0) utgjorde aktuell skatt och -425,4 mnkr (-389,5) uppskjuten skatt. Aktuell skatt har minskat med 43,8 mnkr efter att Skatteverket har ändrat sitt beslut från 2012 om att inte medge direktavdrag vid grundförstärkningsarbeten. Bakgrunden är att Högsta förvaltningsdomstolen har lämnat ett avgörande på ett förhandsbesked som godkänner direktavdrag.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 2 001,3 mnkr (1 876,1). Det högre resultatet förklaras av realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Balansräkningar – koncernen

Mnkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	27 817,4	25 869,1
Materiella anläggningstillgångar	18	7,0	5,5
Långfristiga fordringar	20	8,4	43,6
Summa anläggningstillgångar		27 832,8	25 918,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	14,6	13,4
Skattefordran		56,7	10,6
Övriga fordringar		0,6	1,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	36,4	27,8
Kassa och bank	23	474,2	504,6
Summa omsättningstillgångar		582,5	557,5
SUMMA TILLGÅNGAR		28 415,3	26 475,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		15 010,3	13 576,2
Summa eget kapital	24	16 694,8	15 260,7
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	4 650,0	4 550,0
Uppskjutna skatteskulder	26	5 356,2	4 930,8
Övriga långfristiga skulder		168,7	17,3
Övriga avsättningar	27	10,6	8,8
Summa långfristiga skulder		10 185,5	9 506,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 000,0	1 200,0
Leverantörsskulder		89,3	89,4
Övriga skulder	28	90,1	98,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	355,6	320,3
Summa kortfristiga skulder		1 535,0	1 708,1
Summa skulder		11 720,5	11 215,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 415,3	26 475,7

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 27 817,4 mnkr (25 869,1). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av realiserade värdeförändringar om 1 708,6 mnkr (1 357,9) och under året gjorda investeringar i fastighetsbeståndet som uppgick till 239,6 mnkr (1 453,7). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 17. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,4 mdkr.

Likvida medel

Likvida medel, summan av kassa och bank samt kortfristiga placeringar, uppgick till 474,2 mnkr (504,6). Hyres-

inbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 850,0 mnkr (2 850,0). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 600,0 mnkr (1 000,0) och obligationslån till 2 200,0 mnkr (1 900,0). Total upplåning uppgick till 5 650,0 mnkr (5 750,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 33 månader (41), kapitalbindningstiden var 32 månader (44) och den genom-

snittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 2,2 procent (2,3). Nettoskulden var 5 175,8 mnkr (5 245,4). Finansiella poster som ingår i nettoskulden framgår av not 2, sidan 74.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 5 356,2 mnkr (4 930,8). Förändringen förklaras av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar.

Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2013-01-01	1 056,4	628,1	12 236,4	13 920,9
Årets resultat			1 876,1	1 876,1
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			1 876,1	1 876,1
Utdelning			-536,3	-536,3
Utgående eget kapital 2013-12-31	1 056,4	628,1	13 576,2	15 260,7
Ingående eget kapital 2014-01-01	1 056,4	628,1	13 576,2	15 260,7
Årets resultat			2 001,3	2 001,3
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			2 001,3	2 001,3
Utdelning			-567,2	-567,2
Utgående eget kapital 2014-12-31	1 056,4	628,1	15 010,3	16 694,8

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman den 20 mars 2014 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen

för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller att möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Under 2014 har inga återköp skett.

Under 2014 lämnades en utdelning om 2,75 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 567 230 497 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinst-disposition uppgår till 598,2 mnkr (se Definitioner, sidan 99 Utdelnings-belopp).

BIBLIOTEKSTAN

Jakobsbergsgatan, Stockholm



Kassaflödesanalys – koncernen

Mnkr	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	2 520,5	2 406,6
Av- och nedskrivningar av tillgångar	7,2	3,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 708,6	-1 357,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat	185,8	-59,6
Övriga förändringar	1,8	0,4
Betald inkomstskatt	-140,0	-101,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	866,7	891,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-14,9	-6,2
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	29,2	65,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	881,0	950,7
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-239,6	-1 453,7
Investering i inventarier	-4,6	-3,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-244,2	-1 457,3
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 600,0	4 100,0
Amortering av låneskuld	-1 700,0	-3 050,0
Utbetald utdelning	-567,2	-536,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-667,2	513,7
Årets kassaflöde	-30,4	7,1
Likvida medel vid årets början	504,6	497,5
Likvida medel vid årets slut	474,2	504,6
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	4,2	9,4
Erlagd ränta	130,8	107,6

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 24,4 mnkr till 866,7 mnkr (891,1). Minskningen förklaras av föregående års lägre betalda skatt till följd av realiserade undervärden på räntederivat. Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 14,3 mnkr (59,6). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 881,0 mnkr (950,7).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -244,2 mnkr (-1 457,3) och avser investeringar i befintligt bestånd och inventarier om 244,2 mnkr (192,3). I föregående års utfall ingick fastighetsförvärv på 1 265,0 mnkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade med 1 180,9 mnkr till -667,2 mnkr (513,7). Upplåningen minskade netto med 100 mnkr jämfört med en ökning med 1 050 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till -30,4 mnkr (7,1).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 474,2 mnkr (504,6) varav kassa och bankmedel var 474,2 mnkr (504,6) och kortfristig placering av överskottslikviditet var 0 mnkr (0). Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40). Hufvudstaden har per 31 december 2014 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr. Vid årsskiftet

var 2,1 mdkr outnyttjat varav 600 mnkr var reserverade för att täcka utestående certifikatlån. Certifikatprogrammet uppgår till 2,0 mdkr varav 600 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgår till 1,4 mdkr. Bolagets MTN-program har en låneram på 4,0 mdkr varav 2,2 mdkr har emitterats. Outnyttjad ram uppgår till 1,8 mdkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Hufvudstaden AB – moderbolaget

Resultaträkningar			
Mnkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning		1 031,3	987,9
Verksamhetens kostnader		-500,7	-429,9
Bruttoresultat		530,6	558,0
Central administration		-36,2	-35,7
Värdoförändringar	12	-185,8	59,6
Rörelseresultat	6-11	308,6	581,9
Resultat från finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		348,8	358,4
Finansiella intäkter	13	3,5	8,3
Finansiella kostnader	14	-132,9	-136,2
		219,4	230,5
Resultat efter finansiella poster		528,0	812,4
Bokslutsdispositioner	15	-108,6	-105,2
Resultat före skatt		419,4	707,2
Skatt	16	-56,3	-157,2
ÅRETS RESULTAT		363,1	550,0

Rapport över totalresultat			
Mnkr	Not	2014	2013
Årets resultat		363,1	550,0
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		363,1	550,0

Balansräkningar			
Mnkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	8 096,7	7 588,9
Materiella anläggningstillgångar	18	4,8	3,6
		8 101,5	7 592,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	2 824,8	3 091,2
Långfristiga fordringar	20	8,4	43,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 833,2	3 134,8
Summa anläggningstillgångar		10 934,7	10 727,3
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	2,5	3,9
Övriga fordringar		6,0	3,2
Skattefordran		55,4	13,7
Fordringar på koncernföretag		394,3	668,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	17,1	22,7
Summa kortfristiga fordringar		475,3	712,3
Kassa och bank	23	474,0	504,4
Summa omsättningstillgångar		949,3	1 216,7
SUMMA TILLGÅNGAR		11 884,0	11 944,0

Balansräkningar forts.			
Mnkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (211 271 933 aktier)		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		1 978,7	1 978,7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 660,4	1 636,4
Årets resultat		363,1	550,0
Summa fritt eget kapital		2 023,5	2 186,4
Summa eget kapital	24	4 002,2	4 165,1
<i>Obeskattade reserver</i>			
	29	823,3	714,6
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	10,5	8,6
Avsättningar för skatter	26	882,3	953,2
Summa avsättningar		892,8	961,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	4 650,0	4 550,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		167,5	16,2
Summa långfristiga skulder		4 818,2	4 566,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 000,0	1 200,0
Leverantörsskulder		54,8	36,3
Skulder till koncernföretag		11,2	19,8
Övriga skulder	28	26,1	40,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	255,4	238,7
Summa kortfristiga skulder		1 347,5	1 535,6
Summa skulder		7 881,8	7 778,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 884,0	11 944,0

Mnkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter	31	1 661,5	1 660,0
Eventuallförpliktelser	31	Inga	Inga

Redogörelse för förändringar i eget kapital

Mnkr	Aktie- kapital	Upp- skriv- nings- fond	Reserv- fond	Balan- serade vinst- medel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2013-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 172,7	4 151,4
Årets resultat				550,0	550,0
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				550,0	550,0
Utdelning i moderbolaget				-536,3	-536,3
Utgående eget kapital 2013-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 186,4	4 165,1
Ingående eget kapital 2014-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 186,4	4 165,1
Årets resultat				363,1	363,1
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				363,1	363,1
Utdelning i moderbolaget				-567,2	-567,2
Fusionsdifferens				41,2	41,2
Utgående eget kapital 2014-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 023,5	4 002,2

Kommentarer

Bruttoresultatet uppgick till 530,6 mnkr (558,0). Minskningen förklaras främst av ökade underhållskostnader och högre avskrivningar. Nettoomsättningen uppgick till 1 031,3 mnkr (987,9).

Finansiella intäkter och kostnader var netto 219,4 mnkr (230,5). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 348,8 mnkr (358,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 474,0 mnkr (504,4). Investeringar i befintligt bestånd och inventarier uppgick till 91,5 mnkr (65,5).

Kassaflödesanalyser

Mnkr	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	528,0	812,4
Av- och nedskrivningar av tillgångar	121,2	93,0
Orealiserad värdeförändring räntederivat	185,8	-59,6
Koncernbidrag	-348,8	-358,4
Övriga förändringar	0,4	0,4
Betald inkomstskatt	-136,3	-106,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	350,3	381,5
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	368,3	364,2
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	9,7	78,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728,3	824,0
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-88,3	-1 328,2
Investering i inventarier	-3,2	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91,5	-1 330,5
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 600,0	4 100,0
Amortering av låneskuld	-1 700,0	-3 050,0
Utbetald utdelning	-567,2	-536,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-667,2	513,7
Årets kassaflöde	-30,4	7,2
Likvida medel vid årets början	504,4	497,2
Likvida medel vid årets slut	474,0	504,4
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	3,9	8,9
Erlagd ränta	130,3	107,6

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundberg-koncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2014 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 12 februari 2015. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 26 mars 2015.

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

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

Försättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

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

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

Bedömningar och uppskattningar

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

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknads avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmissiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avståms med externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om cirka +/- 5 procent anges kring det bedömda marknadsvärdet. Om Hufvudstadens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet ges en förklaring till orsaken till avvikelser.

Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 17.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och ändrade IFRS som trätt i kraft 2014, såsom IFRS10, IFRS11 och IFRS12, har inte gett någon effekt på koncernens redovisning.

Nya IFRS

Ett antal nya och ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

Klassificering mm

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

Koncernredovisning

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

Redovisning av intäkter och kostnader

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning innefattar hyresintäkter samt vidaredebiterade kostnader, till exempel fastighetsskatt och mediakostnader. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Interna hyror och kostnader

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Leasing

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

Fortsättning Not 1, sidan 71.

Ersättningar till anställda

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

Beträffande koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den så kallade ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2014 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatt

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

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

Finansiella instrument

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna i följande kategorier: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar. De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier: Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller andra finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avskilt reglerade posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Hufvudstaden har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värdförändringar och redovisas separat.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt så kallad Fair Value Option). Derivat klassificeras som att de innehåller handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

I denna kategori ingår räntederivat.

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

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

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, kassa och bank, lånefordringar samt övriga fordringar.

Andra finansiella skulder

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

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

Derivatinstrument

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

Nedskrivning av finansiella instrument

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar fastighetsförvaltning

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

Avskrivningar parkeringsverksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader parkeringsverksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 20–30 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden undersöker även löpande om det finns andra indikatorer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

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

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

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

Nedskrivningar

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

Aktiekapital

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

Resultat per aktie

Beräkningen av resultatet per aktie baseras på årets resultat i koncernen och på det vägda genomsnittliga antalet aktier under året.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Erhållna koncernbidrag redovisas inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som investeringar i aktier i dotterföretag.

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

Fusioner redovisas enligt BFAR 1999:1.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjning förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnads-kostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras ej i moderbolaget.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

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

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

Information om fastigheternas verkliga värden per balansdagen lämnas i not 17.

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

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

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategoriens procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågavarande kategoriens procentsats tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 17.

Not 2. Finansiella risker

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

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

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Därutöver har bolaget ett certifikatprogram och ett MTN-program. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 5 650 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 33 månader (41), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 32 månader (44) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,2 procent (2,3). Nettoskulden var 5 175,8 mnkr jämfört med 5 245,4 mnkr vid utgången av 2013. Koncernen hade per 2014-12-31 långfristiga lånelöften om 4 mdkr, varav 2,1 mdkr var outnyttjat. Av dessa var 600 mnkr reserverade för att täcka utestående certifikat. Därutöver fanns certifikatprogram om 2 mdkr, varav 1,4 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 4 mdkr, varav 1,8 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2014-12-31

Förfalloår	Räntebetalingar, mnkr	Varav swap, mnkr	Nominellt belopp, mnkr ¹⁾	Andel, %
2015, kv 1	30,7	13,1	200,0	4
2015, kv 2	30,4	13,1	-	-
2015, kv 3	30,1	13,1	200,0	4
2015, kv 4	30,1	13,1	-	-
2016	116,9	52,1	900,0	15
2017	95,7	41,3	2 650,0	47
2018	39,8	19,1	1 200,0	21
2019	4,3	3,3	500,0	9
Totalt	378,0	168,2	5 650,0	100

1) Kapitalbindning avseende certifikatlånen har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt derivatinstrument med negativt värde om 149,1 mnkr.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultat effekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet, upplåning och lånelöften. Placering av överskottslikviditet görs i finansiella instrument med kort räntebindningstid, vilket begränsar koncernens exponering för placeringarnas ränterisk.

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på

hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden i normalfallet ska vara 12–48 månader. Upplåning görs normalt till rörlig ränta och för att uppnå önskad räntebindningstid används derivatinstrument. Per 2014-12-31 är koncernens räntebindningstid 33 månader. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevoly och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2015 med +/- 37 mnkr (38). Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdeförändring i räntederivat med 121 mnkr (132) i resultatet.

Räntebindningstid, 2014-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2015	900,0	16	1,2
2016	500,0	9	2,1
2017	1 500,0	26	1,8
2018	1 800,0	32	2,6
2019	950,0	17	2,9
Totalt	5 650,0	100	2,2

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden vilka per årsskiftet hade ett samlat bokfört värde om 518,0 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

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

Koncernens tio största hyresgäster representerar 25 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 8 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncentration av kreditrisk, 2014-12-31^{1) 2)}

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	94	3 837	0,3
100 – 499	116	34 017	2,2
500 – 999	121	90 699	5,8
1 000 – 2 499	149	230 593	14,9
2 500 – 4 999	85	293 953	18,9
5 000 – 9 999	49	316 594	20,4
10 000 –	25	582 277	37,5
Totalt	639	1 551 970	100,0

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

2) Årshyra per 2014-12-31.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad (till exempel finansiella tillgångar som innehas för handel) baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs här genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument. För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder etcetera vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en mycket kort löptid. Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde.

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument										
Mnkr	Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen									
	Derivat		Kund- och lånefordringar		Övriga skulder		Icke finansiella poster		Summa redovisat värde	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
KONCERNEN										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar		36,6	8,4	7,0					8,4	43,6
Kortfristiga fordringar			35,4	38,4			16,2	3,9	51,6	42,3
Likvida medel			474,2	504,6					474,2	504,6
Långfristiga skulder	149,1				4 680,2	4 576,1			4 829,3	4 576,1
Kortfristiga skulder					1 270,6	1 431,2	259,8	276,9	1 530,4	1 708,1
MODERBOLAGET										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar		36,6	8,4	7,0					8,4	43,6
Kortfristiga fordringar			23,3	26,7			2,3	3,1	25,6	29,8
Likvida medel			474,0	504,4					474,0	504,4
Långfristiga skulder	149,1				4 678,9	4 574,8			4 828,0	4 574,8
Kortfristiga skulder					1 169,1	1 354,5	167,3	161,3	1 336,4	1 515,8

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. För obligationslån med fast ränta uppgår undervärdet till -46,4 mnkr. Verkligt värde för samtliga instrument som har värderats till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 7, det vill säga; värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Not 3. Segmentinformation

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2014 och jämförelseåret 2013.

Fastighetsförvaltning

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	KONCERNEN							
<i>Intäkter och kostnader¹⁾</i>								
Nettoomsättning	695,6	699,7	626,7	614,8	274,1	258,2	1 596,4	1 572,7
(varav omsättningshyrestillägg)	(0,9)	(0,7)	(10,0)	(9,6)	(-)	(-)	(10,9)	(10,3)
Underhåll	-16,8	-18,1	-12,2	-9,9	-2,9	-4,0	-31,9	-32,0
Drift och administration	-74,8	-73,9	-124,2	-120,1	-49,6	-43,8	-248,6	-237,8
Tomträttsavgifter	-0,2	-0,2	-16,8	-15,9	-	-	-17,0	-16,1
Fastighetsskatt	-76,6	-76,6	-51,0	-50,1	-26,6	-25,5	-154,2	-152,2
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	527,2	530,9	422,5	418,8	195,0	184,9	1 144,7	1 134,6
Parkeringsverksamhet			19,1	18,0			19,1	18,0
Central administration							-36,2	-35,7
<i>Värdeförändringar</i>								
Förvaltningsfastigheter							1 708,6	1 357,9
Räntederivat							-185,8	59,6
Rörelseresultat							2 650,4	2 534,4
Finansiella intäkter och kostnader							-129,9	-127,8
Resultat före skatt							2 520,5	2 406,6
<i>Tillgångar</i>								
Förvaltningsfastigheter	13 312,5	12 373,1	10 045,1	9 366,7	4 459,8	4 129,3	27 817,4	25 869,1
Hyresfordringar	1,1	0,7	0,6	2,6	0,2	0,2	1,9	3,5
<i>Investeringar</i>								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	92,7	80,0	86,3	76,3	65,2	1 301,0	244,2	1 457,3

1) För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sid 94.

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet		
Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.		
Mnkr	2014	2013
KONCERNEN		
Nettoomsättning	68,9	67,7
Hyreskostnader	-40,6	-40,8
Drift och administration	-8,3	-8,3
Avskrivningar	-0,9	-0,6
Bruttoresultat	19,1	18,0
Totala tillgångar uppgick till 14,4 mnkr (3,6).		

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag										
Mnkr	Jan–Mar		Apr–Jun		Jul–Sep		Okt–Dec		Jan–Dec	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
KONCERNEN										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	397,4	372,9	394,7	388,0	394,8	391,8	409,5	420,0	1 596,4	1 572,7
Underhåll	-4,4	-8,5	-10,0	-2,4	-6,1	-9,5	-11,4	-11,6	-31,9	-32,0
Drift och administration	-63,0	-64,3	-58,0	-53,4	-60,4	-50,5	-67,2	-69,6	-248,6	-237,8
Övriga kostnader	-42,2	-36,6	-42,5	-38,1	-43,2	-38,1	-43,3	-55,5	-171,2	-168,3
Fastighetsförvaltningens kostnader	-109,6	-109,4	-110,5	-93,9	-109,7	-98,1	-121,9	-136,7	-451,7	-438,1
Övrig verksamhet, netto	4,4	4,7	4,8	4,5	3,1	2,5	6,8	6,3	19,1	18,0
Bruttoresultat	292,2	268,2	289,0	298,6	288,2	296,2	294,4	289,6	1 163,8	1 152,6
Central administration	-8,9	-8,4	-9,0	-8,5	-9,0	-8,5	-9,3	-10,3	-36,2	-35,7
<i>Värdeförändringar</i>										
Förvaltningsfastigheter	60,9	73,2	578,5	434,2	54,5	44,4	1 014,7	806,1	1 708,6	1 357,9
Räntederivat	-54,5	39,0	-59,8	50,6	-34,4	-1,5	-37,1	-28,5	-185,8	59,6
Finansiella intäkter och kostnader	-31,3	-29,8	-33,7	-32,6	-32,9	-33,0	-32,0	-32,4	-129,9	-127,8
Skatt	-64,1	-76,3	-170,1	-164,3	-59,9	-65,7	-225,1	-224,2	-519,2	-530,5
Periodens resultat efter skatt	194,3	265,9	594,9	578,0	206,5	231,9	1 005,6	800,3	2 001,3	1 876,1

Not 5. Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare							
Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter, som består av kontor, butiker, lager samt övriga lokaler. Återstående löptid är mellan 1 och 10 år.							
<i>Förfallostruktur¹⁾²⁾³⁾</i>							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020–	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	86	67	71	39	28	28	319
Butiker	170	78	83	16	9	14	370
Övrigt	499	203	175	47	18	30	972
Totalt	755	348	329	102	55	72	1 661
Andel, %	45,5	21,0	19,8	6,1	3,3	4,3	100,0
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	110,5	108,8	171,7	114,1	64,8	163,0	732,9
Butiker	259,8	179,0	151,2	29,5	26,9	50,2	696,6
Övrigt	43,6	22,1	26,4	7,0	4,2	10,8	114,1
Totalt	413,9	309,9	349,3	150,6	95,9	224,0	1 543,6
Andel, %	26,8	20,1	22,6	9,8	6,2	14,5	100,0
1) Inklusivt kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderas.							
2) Exklusivt vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.							
3) Exklusivt bostadskontrakt.							

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Avskrivningar per tillgångsslag</i>				
Förvaltningsfastigheter	-1)	-1)	104,7 ²⁾	91,7
Materiella anläggningstillgångar	3,1	2,5	2,0	1,7
Totalt	3,1	2,5	106,7	93,4
<i>Avskrivningar per funktion</i>				
Fastighetsförvaltningen	2,2	1,9	106,7 ²⁾	93,4
Parkeringsverksamhet	0,9	0,6	-	-
Totalt	3,1	2,5	106,7	93,4

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

2) Därutöver har nedskrivningar gjorts med 14,8 mnkr.

Not 7. Medelantal anställda

	2014	2014	2013	2013
Medelantal anställda		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	97	61	93	61
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86
<i>Helägda dotterbolag</i>				
Parkaden AB	3	67	3	67
Totalt koncernen	100	61	96	61
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86

Av koncernens 27 chefer (26) är 9 kvinnor (9) eller 33 procent (35). I moderbolagets styrelse ingick 7 män (7) och 2 kvinnor (2). Inom koncernen finns ytterligare en manlig styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2014	Varav bonus	2013	Varav bonus	2014	Varav bonus	2013	Varav bonus
<i>Löner och andra ersättningar</i>								
Arvode till styrelsens ordförande	400		388		400		388	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 425		1 381		1 400		1 356	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	4 331	255	4 868	831	4 331	255	4 868	831
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	8 790	589	9 218	784	8 790	589	9 218	784
Ersättning och förmåner till övriga anställda	44 731	848	43 621	1 474	43 536	834	42 289	1 455
Totalt	59 677	1 692	59 476	3 089	58 457¹⁾	1 678	58 119¹⁾	3 070
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>								
Styrelsens ordförande	126		122		126		122	
Övriga styrelseledamöter	489		352		481		344	
Verkställande direktör	1 915		1 792		1 915		1 792	
Övriga ledande befattningshavare	3 125		3 284		3 125		3 284	
Övriga anställda	15 844		14 666		15 472		14 276	
Totalt	21 499		20 216		21 119		19 818	
<i>Pensionskostnader</i>								
Verkställande direktör	2 420		1 452		2 420		1 452	
Övriga ledande befattningshavare	1 607		1 996		1 607		1 996	
Övriga anställda	9 083		5 536		9 007		5 469	
Totalt	13 110		8 984		13 034		8 917	

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

Fortsättning Not 8, sidan 77.

Kostnadsförda styrelsearvodet avseende 2014 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 400 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Bengt Braun, Peter Egardt, Hans Mertzig, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Louise Lindh till 200 000 kronor vardera. Verkställande direktören Ivo Stopner uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete. Inom koncernen ingår även Arne Lundin som styrelseledamot i Parkaden AB. Arne Lundin erhölet ett styrelsearvode om 25 000 kronor.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2014 beslöt stämman att följande riktlinjer ska tillämpas:

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

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

Bonus för verkställande direktören kan maximalt utgå med tre månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare och med nuvarande löneläge komma att uppgå till 2,7 mnkr.

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

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

befattningshavarens sida ska uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall ska avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

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

Gällande riktlinjer har följts under 2014. Styrelsen har dock, i enlighet med vad som medges i riktlinjerna, frångått riktlinjerna då det med vice verkställande direktören ingåtts ett avtal om premiebestämd pension för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Avtalet motsvarar vad som gäller för den verkställande direktören. Med undantag för ett tillägg rörande direkt pension till vice verkställande direktör är de riktlinjer som kommer att föreläggas årsstämman 2015 oförändrade.

Koncernens anställda inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas preliminära konsolideringsnivå uppgick per 2014-12-31 till 144 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

För verkställande direktören och koncernledning fanns under året ett bonusprogram, som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål enligt beskrivning ovan. Även övriga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer tillkommer även personlig bedömning med individuella mål. Bonus utgår med maximalt en halv månadslön, dock lägst 15 000 kronor för heltidsanställda. För chefer utgår bonus med maximalt en månadslön.

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

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall. Bonusutfallet 2014 har påverkats av en kostnad avseende 2013 på 91 347 kronor.

Not 9. Arvodet och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1,0	1,0	1,0	1,0
Andra uppdrag	0,4	0,6	0,4	0,6
Totalt	1,4	1,6	1,4	1,6

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Årsavgifter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
- 1 år	17,8	12,3	12,2	7,9
1 år – 5 år	3,0	4,4	-	0,2
5 år –	3,9	3,9	0,3	0,3

Ingångna avtal avser tomträttsavgälder, arrendeavgifter samt hyresavtal med extern hyresvärd.

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Underhåll	31,4	31,2	121,3	92,3
Drift och administration	235,9	232,1	83,5	80,7
Tomträttsavgälder	17,0	16,1	8,8	8,1
Fastighetsskatt	154,2	152,2	107,2	103,0
Av- och nedskrivningar	3,1	2,5	121,5	93,4
Personalkostnader	96,7	90,3	95,0	88,5
Totalt	538,3	524,4	537,3	466,0

Not 12. Värdeförändringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	1 708,6	1 357,9		
Realiserade värdeförändringar i räntederivat	-185,8	59,6	-185,8	59,6
Totalt	1 522,8	1 417,5	-185,8	59,6

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteutgifter på banktillgodohavande	3,5	4,5	3,4	4,3
Ränteutgifter på kortfristiga placeringar	-	3,9	-	3,9
Ränteutgifter, övriga	0,1	0,1	0,1	0,1
Totalt	3,6	8,5	3,5	8,3

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

Not 14. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader till kreditinstitut	94,5	114,8	94,5	114,8
Räntekostnader, swap	31,9	14,0	31,9	14,0
Räntekostnader, övriga	7,1	7,5	6,5	7,4
Totalt	133,5	136,3	132,9	136,2

Av de finansiella kostnaderna avser 99,5 mnkr (122,3) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2014	2013
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-51,6	9,8
Förändring av periodiseringsfond	-57,0	-115,0
Totalt	-108,6	-105,2

Not 16. Skatt

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-132,6	-141,3	-132,6	-141,3
Skatt hänförlig till tidigare år	38,8	0,3	38,8	-0,1
<i>Uppskjutet skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-66,9	-58,4	-3,8	-2,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-379,2	-298,7	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	40,9	-13,2	40,9	-13,2
Effekt avsättning pensioner	0,4	0,1	0,4	0,1
Effekt avsättning obeskattade reserver	-20,6	-19,3	-	-
Total skatt	-519,2	-530,5	-56,3	-157,2
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	<i>2 520,5</i>	<i>2 406,6</i>	<i>419,4</i>	<i>707,2</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-554,5	-529,5	-92,3	-155,6
Skatt hänförlig till tidigare år	38,8	0,3	38,8	-0,1
Ej skattepliktiga intäkter	0,3	0,2	0,3	0,2
Ej avdragsgilla kostnader	-0,6	-0,5	-0,5	-0,5
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	-	0,1	-	0,1
Schablonintäkt periodiseringsfond	-2,2	-1,3	-2,2	-1,3
Övrigt	-1,0	0,2	-0,4	-
Total skatt	-519,2	-530,5	-56,3	-157,2

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen. Skatteverket genomför en taxeringsrevision av mervärdesskatt avseende 2011 i Hufvudstaden AB.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN		
Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.		
Mnkr	2014	2013
Förvaltningsfastigheter, koncernen	27 817,4	25 869,1

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Mnkr	Förvaltningsfastigheter	
	Ägda hela året	
2014		
Ingående verkligt värde		25 869,1
Investering i fastigheterna		239,6
Orealiserad värdeförändring		1 708,6
Utgående verkligt värde		27 817,4

	Förvaltningsfastigheter	
	Köpta	Ägda hela året
2013		
Ingående verkligt värde	-	23 057,5
Anskaffningsvärde	1 265,0	-
Investering i fastigheterna	1,9	186,8
Orealiserad värdeförändring	2,0	1 355,9
Utgående verkligt värde	1 268,9	24 600,2

Samtliga fastigheter har genererat hyresintäkter under året. För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

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

Värderingsmetod

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

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag. Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2009 varierat från 4,5 procent till 5,3 procent och uppgick 2014-12-31 till 4,5 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre.

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

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 5 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad har under perioden 2005-2014 varierat mellan 3 och 8 procent och uppgick per 2014-12-31 till 5,6 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 400-500 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2014-12-31 låg på motsvarande nivå.

Fortsättning Not 17, sidan 79.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

Kontor och butik	Intervall (vägt snitt)
Driftnetto (kr/kvm)	1 270 – 5 840 (3 400)
Vakans (%)	2 – 6 (5)
Direktavkastningskrav Stockholm (%)	4,2 – 4,8 (4,4)
Direktavkastningskrav Göteborg (%)	4,5 – 5,3 (4,8)
Direktavkastningskrav totalt (%)	4,5

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi AB, NAI Svefa AB och Newsec Advice AB. De externa värderingarna omfattar 11 fastigheter och motsvarar 32 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 32 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Achilles 1, Hästhuvudet 13, Hästskon 10, Järnplåten 28, Kvasten 9, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 18, Skåren 9 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,9 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 8,9 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadsituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 27,8 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,4 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultatet därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, +/-
Hysesintäkter	100 kr per kvm	870 mdkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	435 mdkr
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	370 mdkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 550 mdkr

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2014	2013
Taxeringsvärden byggnader	8 885,6	8 885,6
Taxeringsvärden mark	6 584,2	6 925,2
	15 469,8	15 810,8

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2014	2013
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	8 096,7	7 588,9

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	3 406,4	2 563,0
Övertaget via fusion	292,1	–
Årets investeringar	88,3	843,4
Årets utrangeringar	-15,0	–
Utgående anskaffningsvärden	3 771,8	3 406,4
Ingående avskrivningar	-904,7	-826,8
Övertaget via fusion	-5,8	–
Årets avskrivningar	-90,9	-77,9
Årets nedskrivningar	-14,8	–
Årets utrangeringar	15,0	–
Utgående avskrivningar	-1 001,2	-904,7
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 091,1	1 104,9
Årets avskrivningar	-13,8	-13,8
Utgående uppskrivningar	1 077,3	1 091,1
Utgående planenligt restvärde	3 847,9	3 592,8

Mark

Mnkr	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	954,7	469,9
Övertaget via fusion	252,7	–
Årets investeringar	–	484,8
Utgående anskaffningsvärde	1 207,4	954,7
Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	4 248,8	3 996,1

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

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

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2014	2013
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	18 271,7	16 394,9

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

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2014	2013
Taxeringsvärden byggnader	5 906,4	5 727,4
Taxeringsvärden mark	4 907,4	4 756,4
	10 813,8	10 483,8

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	31,5	31,1	17,1	18,0
Årets investeringar	4,9	3,6	3,5	2,3
Utrangeringar	-4,4	-3,2	-4,4	-3,2
Utgående anskaffningsvärde	32,0	31,5	16,2	17,1
Ingående avskrivningar	-26,0	-26,8	-13,5	-15,0
Årets avskrivningar	-3,1	-2,5	-2,0	-1,7
Utrangeringar	4,1	3,2	4,1	3,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25,0	-26,0	-11,4	-13,5
Utgående planenligt restvärde	7,0	5,5	4,8	3,6

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2014, mnkr
MODERBOLAGET						
<i>Aktier i dotterbolag</i>						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,6
						2 824,5
<i>Aktier i vilande bolag</i>						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	0,0
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	0,0
Förvaltnings AB Normalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	0,0
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						2 824,8
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
<i>Ägda av AB Citypalatset</i>						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
<i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>						
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5
Övriga koncernföretag totalt						243,4

Fastighets AB Kåkenhusen (556834-3460) och Inom Vallgraven Fastighets AB (556722-5643) har den 12 februari 2014 fusionerats med Hufvudstaden AB. Hela resultatet från dotterbolagen har överfört till moderbolaget. Resultat- och balansräkningar i dotterbolagen framgår på nästa sida. I övrigt är ägandet oförändrat jämfört med föregående år. I koncernen finns inga utländska dotterbolag.

Fortsättning Not 19, sidan 81.

Mnkr	Fastighets AB	Inom Vallgraven
	Kåkenhusen	Fastighets AB
<i>Resultaträkningar per 2014-02-12</i>		
Nettoomsättning	5,9	0,0
Kostnader	0,3	0,0
Rörelseresultat	6,2	0,0
<i>Balansräkningar per 2014-02-12</i>		
Förvaltningsfastigheter	271,3	1,8
Uppskjuten skatt	33,4	-
Övriga tillgångar	34,1	0,1
Summa tillgångar	338,8	1,9
Eget kapital	47,7	0,1
Övriga skulder	291,1	1,8
Summa eget kapital och skulder	338,8	1,9
<i>Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag</i>		
	Moderbolaget	
Mnkr	2014	2013
Ingående redovisat värde	3 091,2	3 091,1
Fusionerade dotterbolag	-266,4	-
Lämnat koncernbidrag	-	0,1
Utgående redovisat värde	2 824,8	3 091,2

Not 20. Långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående bokfört värde	43,6	6,7	43,6	6,7
Värdeförändring räntederivat	-36,6	36,6	-36,6	36,6
Årets förändring	1,4	0,3	1,4	0,3
Utgående bokfört värde	8,4	43,6	8,4	43,6

Not 21. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Kundfordringar	12,7	9,9	0,9	1,9
Hysesfordringar	1,9	3,5	1,6	2,0
Totalt	14,6	13,4	2,5	3,9

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

Hysesfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,5 mnkr (0,7). Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgick till 2,7 mnkr (5,0).

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna hyresintäkter	16,9	18,1	11,5	13,8
Förutbetalda kostnader	19,1	8,4	5,2	7,6
Upplupna ränteutgifter	0,4	1,3	0,4	1,3
Totalt	36,4	27,8	17,1	22,7

Not 23. Kassa och bank

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Banktillgodohavanden	474,2	504,6	474,0	504,4
Totalt	474,2	504,6	474,0	504,4

På banktillgodohavanden erhåller bolaget ränta enligt en rörlig räntesats, baserad på bankernas dagliga placeringsränta.

Not 24. Eget kapital**KONCERNEN****Övrigt tillskjutet kapital**

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Utdelning

Under 2014 lämnades en utdelning om 2,75 kronor per aktie eller totalt 567 230 497 kronor. För 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 2,90 kronor per aktie eller totalt 598 171 206 kronor.

Kapitalhantering

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

Aktiekapital

Mnkr	2014	2013
<i>Fördelning på aktieserier</i>		
A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0	1 015,0
C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr	41,4	41,4
Totalt	1 056,4	1 056,4

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är registrerade på Nasdaq Stockholm. Serie A har en röst per aktie. Serie C har 100 röster per aktie. Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och skulder.

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

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

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

MODERBOLAGET**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

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

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

Fritt eget kapital

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

Not 25. Räntebärande skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	2 850,0	2 850,0	2 850,0	2 850,0
Obligationslån	1 800,0	1 700,0	1 800,0	1 700,0
Totalt	4 650,0	4 550,0	4 650,0	4 550,0
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Obligationslån	400,0	200,0	400,0	200,0
Certifikatslån	600,0	1 000,0	600,0	1 000,0
Totalt	1 000,0	1 200,0	1 000,0	1 200,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	4 000,0	4 000,0	4 000,0	4 000,0

Huvudstaden har per 31 december 2014 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr. Lånelöftena är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 2,5 mdkr utnyttjat, vilket inkluderar 600 mnkr som reserverats för att täcka utestående certifikat.

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

Information om kapitalbinding, lånevillkor och effektiv ränta.

Upplåning 2014-12-31

Förfalloår	Koncernen och moderbolaget			
	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Banklån ²⁾	Obligationer ³⁾	Certifikat ⁴⁾
2015	0,7	–	400,0	–
2016	1,2	–	300,0	600,0
2017	0,5	2 650,0	–	–
2018	2,2	200,0	1 000,0	–
2019	3,4	–	500,0	–
Totalt		2 850,0	2 200,0	600,0

1) Samtliga lån är denominerade i SEK.

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

3) Som 2) eller fast ränta med årsvis kupong.

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

Ränteswappar 2014-12-31

Förfalloår	Koncernen och moderbolaget			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2016	1,5	0,3	500,0	11,4
2017	1,6	0,3	1 500,0	52,4
2018	1,7	0,3	1 300,0	59,5
2019	1,9	0,3	450,0	25,8
Totalt			3 750,0	149,1

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

En beskrivning av finanspolicyn, risker och ränteeponering finns i not 2.

Not 26. Uppskjutna skatteskulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	5 191,5	4 745,4	917,4	947,0
Räntederivat	-32,8	8,1	-32,8	8,1
Obeskattade reserver	199,8	179,2	–	–
Pensionsavsättning	-2,3	-1,9	-2,3	-1,9
Summa	5 356,2	4 930,8	882,3	953,2

Per balansdagen 2014-12-31 finns det i koncernen underskottsavdrag på 0 mnkr (0,4).

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
KONCERNEN			
2014			
Förvaltningsfastigheter	4 745,4	446,1	5 191,5
Räntederivat	8,1	-40,9	-32,8
Obeskattade reserver	179,2	20,6	199,8
Pensionsavsättning	-1,9	-0,4	-2,3
	4 930,8	425,4	5 356,2
2013			
Förvaltningsfastigheter	4 388,3	357,1	4 745,4
Räntederivat	-5,1	13,2	8,1
Obeskattade reserver	159,9	19,3	179,2
Pensionsavsättning	-1,8	-0,1	-1,9
	4 541,3	389,5	4 930,8

Fortsättning Not 26, sidan 83.

Fortsättning Not 26.

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Övertaget via fusion	Balans per 31 december
MODERBOLAGET				
2014				
Förvaltningsfastigheter	947,0	3,8	-33,4	917,4
Räntederivat	8,1	-40,9	-	-32,8
Pensionsavsättning	-1,9	-0,4	-	-2,3
	953,2	-37,5	-33,4	882,3
2013				
Förvaltningsfastigheter	944,3	2,7	-	947,0
Räntederivat	-5,1	13,2	-	8,1
Pensionsavsättning	-1,8	-0,1	-	-1,9
	937,4	15,8	-	953,2

Not 27. Övriga avsättningar

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring för verkställande direktör, vice verkställande direktör samt tidigare befattningshavare.

Not 28. Övriga skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Momsavräkning	41,5	64,4	24,8	38,7
Övrigt	48,6	34,0	1,3	2,1
Totalt	90,1	98,4	26,1	40,8

Not 29. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2014	2013
<i>Akkumulerade avskrivningar utöver plan</i>		
Ingående balans	55,6	65,4
Årets avskrivningar	51,7	-9,8
Utgående balans	107,3	55,6
Periodiseringsfonder	716,0	659,0
Totalt	716,0	659,0
Summa obeskattade reserver	823,3	714,6

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna räntekostnader	34,1	34,8	34,1	34,8
Förutbetalda hyresintäkter	259,8	276,9	167,3	161,3
Övriga upplupna kostnader	61,7	8,6	54,0	42,6
Totalt	355,6	320,3	255,4	238,7

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 653,1	1 653,1	1 653,1	1 653,1
(varav inteckningar i dotterbolags fastigheter)			(906)	(906)
Andra långfristiga fordringar	8,4	6,9	8,4	6,9
Totalt	1 661,5	1 660,0	1 661,5	1 660,0

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

Not 32. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från LE Lundberg-företagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med LE Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2014 uppgick till 400 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 19.

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

ESPRESSO

NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg

BRUNNSGATAN

Stockholm



Förslag till vinstdisposition

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

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

Balanserad vinst	1 660 359 107 kr
Årets resultat	363 096 782 kr
	<hr/>
	2 023 455 889 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,90 kronor per aktie	598 171 206 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	1 425 284 683 kr
	<hr/>
	2 023 455 889 kr

1) Se Definitioner, sidan 99, Utdelningsbelopp.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 februari 2015

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Bengt Braun
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Hans Mertzig
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2015

KPMG AB

George Pettersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50–86.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att

göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 februari 2015

KPMG AB

George Pettersson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare LE Lundbergföretagen. Vidare ingår

verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2014 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande.

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.



Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c, tekn dr h c.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i LE Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och Industrade AB.
Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB.
Styrelseledamot i LE Lundbergföretagen AB, AB Industrivärden och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1949412 aktier (eget och via närstående bolag).



Claes Boustedt
f 1962. Civilekonom.
Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i LE Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i LE Lundberg Kapitalförvaltning AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1000 aktier.



Bengt Braun
f 1946. Civilekonom, jur kand.
Ledamot sedan 2000.
Styrelseordförande i Euro Comfort Holding GmbH.
Vice styrelseordförande i Bonnier AB.
Styrelseledamot i Bonnier Holding AB, Bonnier Corporation, TV4, MTV OY och Mertzig Asset Management AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef i Bonnier AB.
Innehav i Hufvudstaden: 3750 aktier.

Revisorer

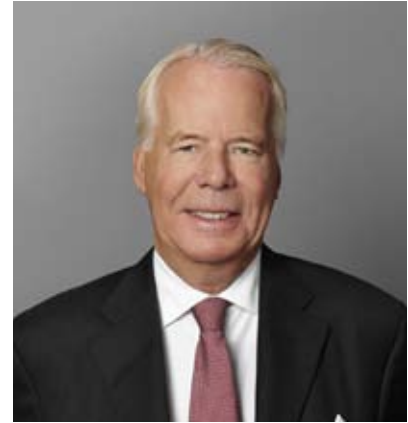
KPMG AB med George Pettersson *f 1964, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.*



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



Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Vice verkställande direktör i Fastighets
AB LE Lundberg.
Styrelseledamot i LE Lundbergföretagen AB,
Holmen AB och
Fastighets AB LE Lundberg.
Innehav i Hufvudstaden: 29 166 aktier.



Hans Mertzig
f 1941. Ekonom.
Ledamot sedan 2000.
Verkställande direktör i Mertzig
Asset Management AB.
Styrelseledamot i Stiftelsen Riksbankens
Jubileumsfond.
Ordförande i Stiftelsen Riksbankens
Jubileumsfonds Finanskommitté.
Tidigare erfarenhet bland annat som
kapitalförvaltare i Ramsbury AB
samt Stiftelsen för Kunskaps- och
Kompetensutveckling (KK-stiftelsen).
Innehav i Hufvudstaden: –



Sten Peterson
f 1956. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Byggnads AB
Karlsson & Wingsjö.
Styrelseledamot i LE Lundbergföretagen AB,
Fastighets AB LE Lundberg och
Byggnads AB Karlsson & Wingsjö.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.



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



Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot
sedan 1999, inga andra väsentliga
uppdrag utanför koncernen.
Innehav i Hufvudstaden:
3 300 aktier (inklusive familj) och
100 000 köpoptioner.
Ivo Stopner inklusive familj har
inga väsentliga aktieinnehav
eller delägarskap i företag som bolaget
har betydande affärsförbindelser med.

Sekreterare

Mattias Karlsson *f 1965. Advokat vid Mannheimer Swarling Advokatbyrå AB. Styrelsens sekreterare sedan 2008.*

Koncernledning

Ivo Stopner

*f 1962. Civilingenjör. Verkställande direktör,
anställd 1990. Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier
(inklusive familj) och 100 000 köpoptioner.
Ivo Stopner inklusive familj har inga väsentliga
aktieinnehav eller delägarskap i företag som bolaget har betydande
affärsförbindelser med.*

Ki Hummelgren

*f 1968. Chef Personal,
anställd 2008. Innehav i Hufvudstaden: 20 000 köpoptioner.*

Magnus Jacobson

*f 1958. Civilekonom. Chef Ekonomi/Finans,
anställd 2002. Innehav i Hufvudstaden: 50 000 köpoptioner.*

Daniel Massot

*f 1970. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg,
anställd 2009. Innehav i Hufvudstaden: 30 000 köpoptioner.*

Anders Nygren

*f 1970. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling,
anställd 2006. Innehav i Hufvudstaden: 10 000 köpoptioner.*

Mattias Nygårds

*f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Västra City,
anställd 2011 (tidigare anställd 2005–2009).
Innehav i Hufvudstaden: 40 000 köpoptioner.*

Bo Wikare

*f 1963. Civilingenjör. Vice verkställande direktör sedan oktober 2014,
Chef Affärsområde Stockholm Östra City,
anställd 1994. Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier och
40 000 köpoptioner.*



Hufvudstadens koncernledning. Från vänster: Magnus Jacobson, Ivo Stopner, Ki Hummelgren, Bo Wikare, Mattias Nygårds, Anders Nygren och Daniel Massot.

BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm



Flerårsöversikt – koncernen

Resultaträkningar					
Mnkr	2014	2013	2012	2011	2010
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning	1 596	1 573	1 472	1 369	1 321
Parkeringsverksamhet	69	68	70	68	71
	1 665	1 640	1 542	1 437	1 392
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-280	-270	-263	-283	-263
Tomträttsavgälder	-17	-16	-16	-16	-13
Fastighetsskatt	-154	-152	-128	-126	-124
Fastighetsförvaltning	-451	-438	-407	-425	-401
Parkeringsverksamhet	-50	-50	-49	-48	-47
	-502	-488	-457	-473	-448
Bruttoresultat	1 164	1 153	1 085	965	944
– varav Fastighetsförvaltning	1 145	1 135	1 065	945	920
– varav Parkeringsverksamhet	19	18	20	20	24
Central administration	-36	-36	-34	-32	-31
<i>Värdetförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	1 709	1 358	621	1 245	1 490
Räntederivat	-186	60	-25	-99	51
Rörelseresultat	2 650	2 534	1 646	2 079	2 455
Finansiella intäkter och kostnader	-130	-128	-161	-122	-103
Resultat före skatt	2 520	2 407	1 486	1 956	2 352
Skatt	-519	-531	454	-521	-619
Årets resultat	2 001	1 876	1 939	1 435	1 733
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Fastigheter	27 817	25 869	23 058	22 251	20 148
Övriga anläggningstillgångar	15	49	11	12	13
Omsättningstillgångar	583	558	585	432	378
Summa tillgångar	28 415	26 476	23 653	22 695	20 539
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	16 695	15 261	13 921	12 487	11 526
Räntebärande skulder	5 650	5 750	4 700	4 375	3 600
Övriga skulder och avsättningar	6 070	5 465	5 032	5 833	5 413
Summa eget kapital och skulder	28 415	26 476	23 653	22 695	20 539
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	27,8	25,9	23,1	22,3	20,1
Taxeringsvärde, mdkr	15,5	15,8	12,9	12,9	12,6
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	387	387	367	365	358
Hyresvakansgrad, %	5,6	4,0	3,7	3,9	5,1
Ytvakansgrad, %	7,2	5,7	5,4	5,9	6,8
Investeringar i fastigheter, mnkr	240	1 454	186	945	533
Driftnetto, kr per kvm ¹⁾	2 958	2 956	2 900	2 637	2 579
Finansiella nyckeltal					
Överskottsgrad, %	69,9	70,3	70,4	67,1	67,8
Avkastning på eget kapital, %	12,5	12,9	14,7	12,0	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,2	12,8	9,3	13,1	17,2
Soliditet, %	58,8	57,6	58,9	55,0	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	8,5	8,3	6,4	7,0	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,6	20,3	18,2	18,1	16,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	881	951	518	559	691
Årets kassaflöde, mnkr	-30,4	7,1	150,8	-1,2	-77,0
Medelantal anställda i koncernen	100	96	94	93	92
Data per aktie					
Årets resultat, kr ²⁾	9,70	9,10	9,40	6,96	8,40
Utdelning, kr	2,90 ³⁾	2,75	2,60	2,45	2,30
Utdelningsandel, %	29,9	30,2	27,7	35,2	27,4
Eget kapital, kr	80,94	73,99	67,49	60,54	55,88
Fastigheternas verkliga värde, kr	134,86	125,42	111,79	107,88	97,68
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,27	4,61	2,51	2,71	3,35
Årets kassaflöde, kr	-0,15	0,03	0,73	-0,01	-0,37
Substansvärde, kr ⁴⁾	100,00	92,00	84,00	76,00	70,00
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	101,6	86,15	81,95	70,05	78,55
P/E-tal, ggr	10,5	9,5	8,7	10,1	9,3
Börskurs serie A/eget kapital, %	125,5	116,4	121,4	115,7	140,6
Direktavkastning, %	2,9	3,2	3,2	3,5	2,9
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Gemensnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Samtliga emitterade aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933

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

2) Ingen utspädningsseffekt finns.

3) Enligt styrelsens förslag.

4) Kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt har från och med 2012-12-31 antagits till 5 procent, tidigare perioder 10 procent.

För Definitioner, se sidan 99.

Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2014		2013		2014		2013		2014		2013		2014		2013	
	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Bruttohyror inkl debiterade förbrukningsavgifter	742,0	4 919	726,9	4 815	654,2	4 400	642,7	4 303	291,9	3 341	289,5	3 321	1 688,1	4 363	1 659,1	4 282
(varav fastighetsskattetillegg)	71,6	475	73,0	484	43,4	292	43,4	291	24,3	278	24,4	280	139,3	360	140,8	363
Hyresförluster vakanta lokaler	-45,6	-302	-28,0	-185	-27,7	-186	-26,8	-179	-18,0	-206	-16,3	-187	-91,3	-236	-71,1	-183
Kundförluster	-0,8	-5	0,8	5	0,2	1	-1,1	-7	0,2	2	-0,4	-5	-0,4	-1	-0,7	-2
Nettoomsättning	695,6	4 612	699,7	4 635	626,7	4 215	614,8	4 117	274,1	3 137	272,8	3 129	1 596,4	4 126	1 587,3	4 097
Underhåll	-16,8	-111	-18,1	-120	-12,2	-82	-9,9	-66	-2,9	-33	-4,0	-46	-31,9	-82	-32,0	-83
Drift	-48,2	-320	-47,5	-315	-101,1	-680	-96,6	-647	-34,7	-397	-34,8	-399	-184,0	-476	-178,9	-462
Administration	-26,6	-176	-26,4	-175	-23,1	-155	-23,5	-157	-14,9	-171	-11,1	-127	-64,6	-167	-61,0	-157
Tomträttsavgälder	-0,2	-1	-0,2	-1	-16,8	-113	-15,9	-106	-	-	-	-	-17,0	-44	-16,1	-42
Fastighetsskatt	-76,6	-508	-76,6	-507	-51,0	-343	-50,1	-335	-26,6	-304	-27,0	-310	-154,2	-399	-153,7	-397
Summa fastighetskostnader	-168,4	-1 116	-168,8	-1 118	-204,2	-1 373	-196,0	-1 311	-79,1	-905	-76,9	-882	-451,7	-1 168	-441,7	-1 141
Bruttoresultat	527,2	3 496	530,9	3 517	422,5	2 842	418,8	2 806	195,0	2 232	195,9	2 247	1 144,7	2 958	1 145,6	2 956

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
31 december								
Antal fastigheter	16	17	9	9	3	4	28	30
Yta, kvm	150 843	150 962	148 685	149 356	87 361	87 169	386 889	387 487
Hyresvakansgrad, %	7,0	3,3	3,9	4,1	5,6	5,4	5,6	4,0
Ytvakansgrad, %	8,9	4,5	5,3	5,9	7,4	7,6	7,2	5,7
Antal uthyrbara garageplatser	165	169	1 276	1 276	51	51	1 492	1 496

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
31 december 2014								
Kontor	102 414	485,0	45 970	180,9	49 803	110,9	198 187	776,8
Butik och restaurang	36 317	233,5	44 470	376,8	31 134	150,3	111 921	760,6
Lager och övrigt	6 387	12,8	18 903	33,9	4 395	8,4	29 685	55,1
Garage	4 626	6,2	39 039	41,4	1 250	1,8	44 915	49,4
Bostäder	1 099	2,0	303	0,3	779	0,8	2 181	3,1
Totalt	150 843	739,5	148 685	633,3	87 361	272,2	386 889	1 645,0

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
31 december 2014								
Kontor	11 544	47,8	5 039	19,7	3 422	6,4	20 005	73,9
Butik och restaurang	185	0,9	490	2,4	1 921	7,2	2 596	10,5
Lager och övrigt	1 159	2,1	2 030	2,6	1 033	1,4	4 222	6,1
Garage	496	0,5	351	0,3	50	0,3	897	1,1
Bostäder	101	0,2	-	-	-	-	101	0,2
Totalt	13 485	51,5	7 910	25,0	6 426	15,3	27 821	91,8

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)}							
31 december 2014							
ANTAL KONTRAKT	2015	2016	2017	2018	2019	2020-	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	45	30	40	28	19	20	182
Butiker	29	29	18	4	2	10	92
Övrigt	310	106	76	31	8	22	553
Summa	384	165	134	63	29	52	827
Andel, %	46,4	20,0	16,2	7,6	3,5	6,3	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	19	26	17	7	3	6	78
Butiker	76	37	58	10	3	3	187
Övrigt	146	68	64	15	6	8	307
Summa	241	131	139	32	12	17	572
Andel, %	42,1	22,9	24,3	5,6	2,1	3,0	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	22	11	14	4	6	2	59
Butiker	65	12	7	2	4	1	91
Övrigt	43	29	35	1	4	-	112
Summa	130	52	56	7	14	3	262
Andel, %	49,6	19,8	21,4	2,7	5,3	1,2	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	86	67	71	39	28	28	319
Butiker	170	78	83	16	9	14	370
Övrigt	499	203	175	47	18	30	972
Totalt	755	348	329	102	55	72	1 661
Andel, %	45,5	21,0	19,8	6,1	3,3	4,3	100,0
ÅRSHYRA, mnkr							
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	64,6	39,1	97,2	84,1	54,2	112,8	452,0
Butiker	47,8	85,3	23,6	14,1	4,6	37,5	212,9
Övrigt	16,4	8,1	5,9	5,9	0,2	5,1	41,6
Summa	128,8	132,5	126,7	104,1	59,0	155,4	706,5
Andel, %	18,2	18,8	17,9	14,7	8,4	22,0	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	33,4	61,5	32,3	9,6	2,5	30,5	169,8
Butiker	136,4	77,3	112,2	10,8	3,7	8,7	349,1
Övrigt	17,1	11,0	18,8	1,0	3,7	5,7	57,3
Summa	186,9	149,8	163,3	21,4	9,9	44,9	576,2
Andel, %	32,5	26,0	28,3	3,7	1,7	7,8	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	12,5	8,2	42,2	20,4	8,1	19,7	111,1
Butiker	75,6	16,4	15,4	4,6	18,6	4,0	134,6
Övrigt	10,1	3,0	1,7	0,1	0,3	-	15,2
Summa	98,2	27,6	59,3	25,1	27,0	23,7	260,9
Andel, %	37,6	10,6	22,7	9,6	10,4	9,1	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	110,5	108,8	171,7	114,1	64,8	163,0	732,9
Butiker	259,8	179,0	151,2	29,5	26,9	50,2	696,6
Övrigt	43,6	22,1	26,4	7,0	4,2	10,8	114,1
Totalt	413,9	309,9	349,3	150,6	95,9	224,0	1 543,6
Andel, %	26,8	20,1	22,6	9,8	6,2	14,5	100,0

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2014, mnkr
Affärsområde Stockholm Östra City					
<i>Förvaltningsområde Kungsgatan</i>					
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/2001	327,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	369,0
Kåkenhusen 40 ¹⁾	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4-10	4 934	1921/2011	1926/28/30/32/84/85/89/91	1 020,0
Oxhuvudet 18 ²⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 191,0
<i>Summa</i>		11 830			2 907,0
<i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</i>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	198,0
Kvasten 6 ²⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	377,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	211,0
Norrmalm 2:63 ³⁾	Norrmalmstorg		1992	1993	13,2
Packarhuset 4 ²⁾⁴⁾	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 017,0
Pumpstocken 10 ²⁾	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78 91/2000	1865/97/1901/29/84 96/97/2006	783,4
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	170,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	164,0
Rännilen 18 ²⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	407,0
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39 2007	1902/42/64/90/2002	627,0
Skären 9	Smålandsgatan 18-20, Norrlandsgatan 8-10	2 195	1917	1984/2001	599,0
Vildmannen 7 ²⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	221,0
<i>Summa</i>		17 663			4 787,6
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		29 493			7 694,6
Affärsområde Stockholm Västra City					
<i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i>					
Hästen 19 ^{2, 6)} och 20 ^{5, 6)} , Spektern 14 ^{5, 6)}	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	2 428,0
<i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 10:9 ⁶⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	628,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ⁷⁾	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	512,0
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁸⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	150,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	250,0
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	120,0
Medusa 1 ²⁾⁹⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	71,0
Orgelpipan 7 ¹⁰⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	726,0
Svärdfisken 2 ²⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	180,0
<i>Summa</i>		12 075			1 497,0
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		30 391			5 065,0
Affärsområde Göteborg					
<i>Förvaltningsområde Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	228,0
Inom Vallgraven 12:11 ¹¹⁾	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45-47, Fredsgatan 2–4	2 127	1967/ 2010/11	1875/1929/30	152,4
Nordstaden 8:24 ¹²⁾	Postgatan 26–32 och 39-43, Nordstadstorget 2-8, Spannmålgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2012	1972/2005/11	2 023,0
Nordstaden GA:5 ¹³⁾	Nordstadstorget med flera				306,8
Totalt Affärsområde Göteborg		18 962			2 710,2
TOTALT		78 846			15 469,8

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 971	1 866			239				7 076
6 418	1 809			1 028				9 255
17 115	3 338	1 673		602				22 728
20 807	5 078			2 001	1 612		5	29 503
49 311	12 091	1 673		3 870	1 612		5	68 562
2 845	800			285	792			4 722
2 808	3 427	243		232	206			6 916
2 458	593	144		256				3 451
		194						194
10 864	3 269	704		437				15 274
7 789	3 845	495		73		192	1	12 395
2 022	741							2 763
1 630	869	539		2				3 040
5 199	948	444		292				6 883
7 843	2 139			501	910			11 393
7 710	1 642			411	1 106			10 869
1 935	1 517			21		907	1	4 381
53 103	19 790	2 763		2 510	3 014	1 099	2	82 281
102 414	31 881	4 436		6 380	4 626	1 099	7	150 843
11 470	21 934	2 092		3 540			17	39 053
5 164	9 684	207		1 291			2	16 348
	2 696	515		8 680	24 482		1	36 374
4 014	351			604				4 969
7 583	378	263		871				9 095
2 775				8				2 783
1 283	242	271		103		303		2 202
9 956	3 693	1 969		1 334	13 450		1	30 403
3 725	175		1 893	558	1 107			7 458
29 336	4 839	2 503	1 893	3 478	14 557	303	1	56 910
45 970	39 153	5 317	1 893	16 989	39 039	303	21	148 685
10 430	3 115	404		1 107	1 250			16 306
2 111	1 634			473		779		4 997
37 262	25 087	894		2 763			52	66 058
49 803	29 836	1 298		4 343	1 250	779	52	87 361
198 187	100 870	11 051	1 893	27 712	44 915	2 181	80	386 889

1) Under året har en sammanläggning skett av Käkenhusen 38 och Käkenhusen 39 till Käkenhusen 40.

2) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

3) Fastigheten innehas genom arrende.

4) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

5) Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,3 mnkr och är bunden till den 1 maj 2022. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 0,6 mnkr och är bunden till den 1 oktober 2015. Avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 43 mnkr.

6) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

7) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatgaraget. Hästskon 10 är en tomträtt och avgälden efter den 31 augusti 2014 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark ingår med 226 mnkr. Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2013.

8) Fastigheten är byggnadsminne.

9) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

10) Orgelpipan 7 är en tomträtt och avgälden efter den 31 oktober 2014 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark ingår med 295 mnkr.

11) Under året har en sammanläggning skett av Inom Vallgraven 12:2 och Inom Vallgraven 12:8 till Inom Vallgraven 12:11.

12) I fastigheten ingår tidigare Nordstaden 8:26 vilken förvärvats genom fastighetsreglering med tillträde 2013-03-07.

13) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gägator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31 000 kvm.

BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm



Definitioner och ordlista

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

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

Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken.

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra och inkluderar bedömd marknadshyra på uthyrda lokaler.

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

CBD. Central Business District. En stads mest centrala del för kommersiella kontors- och butiksfastigheter.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

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

Direktavkastning fastigheter. Driftnetto i förhållande till verkligt värde på fastigheter.

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

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

Fastigheternas redovisade värde per aktie. Fastigheternas redovisade värde i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

Genomsnittligt antal utestående aktier. Medelvärde till antalet utestående aktier under året.

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

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanser.

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

Investeringar. Utgifter avseende förbättringsåtgärder som tillför framtida ekonomiska fördelar aktiveras. Ombyggnadskostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

Jämförbart bestånd. Under året avyttrade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter medtages och föregående år justeras för motsvarande period.

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

MTN-program. Medium Term Note är ett obligationsprogram med en löptid om 1 – 15 år.

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisnings-termer kallas detta för verkligt värde.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

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

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat samt jämförelsestörande poster, belastat med 22 procent (26,3 respektive 28) 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 eller förlängt hyresavtal med befintlig hyresgäst, vars tidigare avtal löpt ut under året.

Omsättningshyrestillägg. Hyra utöver garanterad minimihyra, som baseras på en butiks nettoomsättning.

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

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

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive realiserade värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Skatt. Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

Soliditet. Eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

Sysselsatt kapital. Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjuten skatteskulder.

Särskilda projekt. Utgifter för förädling och utveckling av fastighetsbeståndet. I resultaträkningen avses den del av utgiften som kostnadsförts.

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

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

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

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg vid årets slut uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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



KLARABERGSGATAN

Stockholm

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 26 mars 2015 klockan 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit samt på bolagets webbplats www.hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 20 mars 2015, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier tillfälligtvis måste låta omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman, vilken registrering måste vara genomförd den 20 mars 2015,

- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 20 mars 2015, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-762 90 00, fax 08-762 90 01 eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

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

adress senast den 20 mars 2015. Fullmaktsformulär tillhandahålles på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,90 kronor per aktie, totalt 598,2 mnkr, lämnas för år 2014 med avstämningsdag den 30 mars 2015 och beräknad utbetalningsdag den 2 april 2015.

Adressändring

Aktieägare, som är juridisk person eller ej är folkbokförd i Sverige, och som har ändrat namn, adress eller kontonummer, bör snarast anmäla ändringen via kontoförande institut till Euroclear Sweden AB.

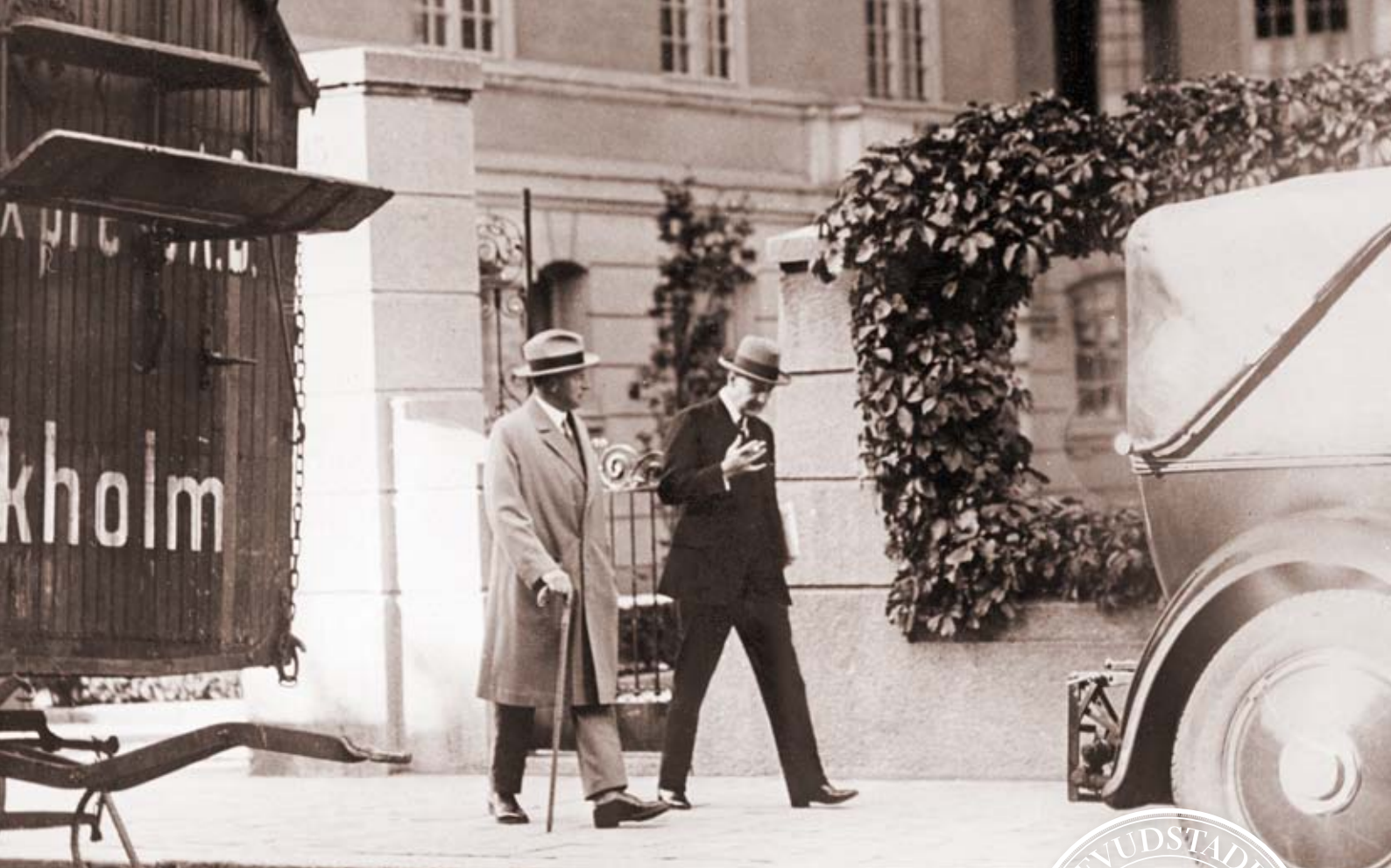
Kalendarium

Delårsrapport jan – mar 2015	5 maj 2015
Halvårsrapport jan – jun 2015	20 augusti 2015
Delårsrapport jan – sep 2015	4 november 2015
Bokslutskommuniké för 2015	11 februari 2016
Årsredovisning för 2015	mars 2016

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, <i>verkställande direktör</i>
Telefon 08-762 90 00, ivo.stopner@hufvudstaden.se
Magnus Jacobson, <i>chef Ekonomi/Finans</i>
Telefon 08-762 90 00, magnus.jacobson@hufvudstaden.se

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



HUFVUDSTADEN 1915 – 2015

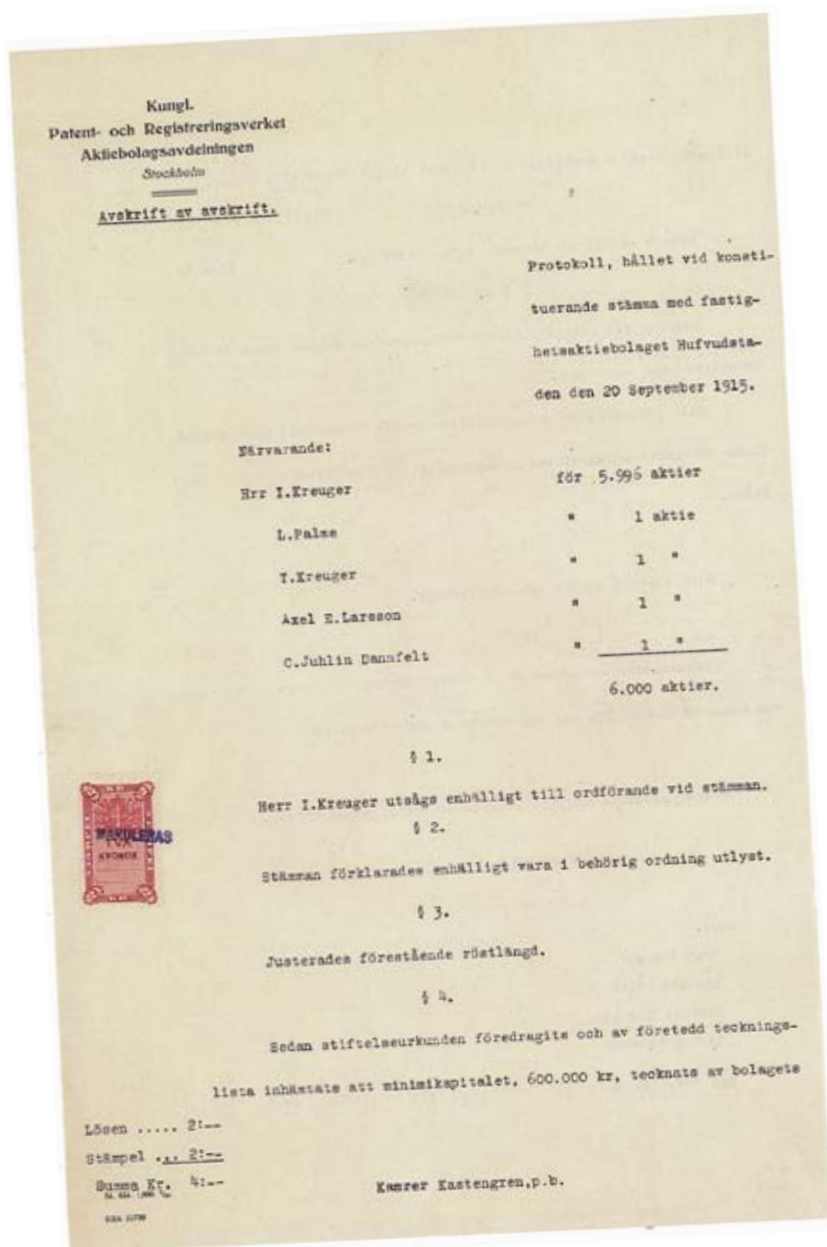


I hundra år har Hufvudstaden haft sin bas kring Kungsträdgården, Norrmalmstorg, Stureplan och Kungsgatan. Men före NK och Bibliotekstan satsade bolaget även på bostadshus på Östermalm, jordbruk i Järfälla, kontor i Liljeholmen, hotell i Göteborg, biografier i hela landet, fritidsbyar i Skåne och fastigheter i Tokyo, London och Paris. Hufvudstaden har genom åren brottats med två världskrig, hårda statliga regleringar, rivningsraseri, depressioner och börsras. Men tack vare en sund ekonomi har bolaget ofta tagit chansen till viktiga förvärv just i svåra tider när ingen annan velat köpa. Med ett långsiktigt perspektiv har man dessutom kunnat vänta några decennier på den sista pusselbiten i kvarteret. Följ med på färden genom Hufvudstadens första sekel!

1915 – 1920

Hufvudstaden grundas

Måndagen den 20 september 1915 bildas Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden på ett kontor i Sveriges Privata Centralbanks nybyggda bankhus vid Gustav Adolfs torg 18. Ordförande Ivar Kreuger noteras för 5996 aktier, de övriga fyra grundarna får varsin aktie. Första tanken var att kalla bolaget Holmia – efter Stockholm – men man fastnar för Hufvudstaden och ändrar namnet i det förberedda protokollet. Idén är att köpa bostads- och affärsfastigheter och med stordriftens fördelar förvalta dem effektivt och ekonomiskt.



Ivar Kreuger (1880 – 1932).

Ivar Kreuger

När Ivar Kreuger grundar Hufvudstaden har han redan blivit mångmiljonär som tändsticksmagnat och framgångsrik byggare – av bland annat Stockholms Stadion, NK:s varuhus och grunden till Stockholms stadshus.



Stockholms Stadion byggdes på rekordtid 1911–12.

Efter sin ingenjörsexamen vid KTH har han sugit upp affärsidéer under sju års utlandspraktik. Med sig från USA har han inte bara rättigheter på en revolutionerande byggmetod med armerad betong utan också kunskaper om finansvärldens fantastiska möjligheter.

Kvasten 6 och Röda kvarn

Fastigheten Kvasten 6 på Biblioteksgatan 5 blir det första av Hufvudstadens nybyggda hus som står klart. Redan i januari 1915 hade Ivar Kreuger och hans affärspartner Paul Toll köpt och rivit den gamla kåken på tomten. De fyra våningarna fylls med kontor och butiker och strax före nyår 1915 invigs den moderna biografen Röda Kvarn. Två år senare öppnar restaurang Cecil, som blir först i Stockholm med jazzmusik och länge är stadens flottaste innekrog. Hufvudstaden säljer Cecil på 1950-talet, men behåller fastigheten som nu har ingått i bolagets innehav i hundra år.



Röda Kvarn inrymdes i Hufvudstadens första nybyggda hus.

Krigstider

Sverige står utanför första världskriget, men 1917 börjar även Stockholm att påverkas på allvar. Stängda gränser medför brist på vissa matvaror, vilket leder till svält och demonstrationer. Bostadsbristen har också blivit akut, eftersom husbyggandet har stannat av samtidigt som inflyttningen från landsbygden och flyktingströmmarna har ökat. Hyrorna stiger så kraftigt att riksdagen inför en lag som i praktiken förbjuder hyreshöjningar – vilket gör situationen hopplös för fastighetsägare som inte kan ta ut något för fördubblade kostnader för bränsle och reparationer.

Ett unikt köpläge

I Stockholms innerstad ägs de allra flesta husen av privatpersoner, ofta änkor eller stärbhus som får svårt att driva och underhålla husen under de extrema krigsförhållandena. Många försöker sälja sina fastigheter. För Hufvudstaden – som under krigsåren inte kan få tag i material och arbetare för att bygga nya – innebär det en möjlighet att kraftigt öka sitt fastighetsinnehav. 1917 blir ett unikt år i bolaget: man förvärvar inte mindre än 24 fastigheter, nästan en varannan vecka. Hit hör flera hus i Bibliotekstan, som Rännilen 8 på Birger Jarlsgatan 11. Redan nu är Hufvudstaden Stockholms största privata fastighetsbolag.

Viksjö gård

För att klara bränsleförsörjningen under kriget köper Hufvudstaden under första världskriget ett åkeri och den stora gården Viksjö säteri mellan



Under krisåret 1917 förvärvade Hufvudstaden 24 fastigheter i Stockholm.

Hässelby och Jakobsberg. Ved, koks och kol är ransonerat, men tack vare ved från gårdens skogsmarker lyckas man förse hyresgästerna med värme och varmvatten under krisvintrarna. Även under andra världskriget samlar Hufvudstaden enorma mängder ved på Viksjö gård. På 1960-talet säljs gårdens marker och bebyggs med småhus.



Ivar Kreuger tog gärna med filmstjärnor i sin motorbåt Loris.

1921 – 1932



1920-talsbiografen Skandia på Drottninggatan, tecknad av arkitekten Gunnar Asplund.



SF satsade på en stor filmstad i Råsunda.

Spekulationsbubblan spricker

Efter första världskrigets krisår blir det kraftig inflation och våldsamma spekulationer i svensk ekonomi. Snart spricker bubblan. Sverige drabbas av deflation, jordbruk läggs ned och industrier går omkull. Nybildade filmbolaget SF är nära att knäckas av kostnaderna för den nybyggda Filmstaden i Råsunda, men räddas av att Hufvudstaden köper SF:s biofastigheter i 16 städer.

Professionell styrelse

Ivar Kreuger har formellt lämnat Hufvudstadens styrelse. Vd Lennart Palme har tvingats avgå. Kreugers förtrogne medarbetare och kusin Nils Ahlström blir styrelseordförande, men från 1923 rekryteras skickliga direktörer och politiker till en mer professionell företagsledning. Hit hör byggmästaren C W Andrén, Erik Hjorth från Skånska Cement, förre landshövdingen Sven Lübeck, Handelsbankens Allan Cederborg och finansborgarrådet Carl Juhlin-Dannfelt. Alla har som merit att de är omvitnat sparsamma.

Skandia

1920-talets vackraste svenska biograf byggs i Hufvudstadens fastighet på Drottninggatan 82. Skandia blir i arkitekten Gunnar Asplunds händer en påkostad nyklassicistisk pärla som landets ledande konstnärer utsmyckar med antika motiv.

Kungsgatan

Den blivande paradgatan Kungsgatan har 1911 brutits fram genom Brunkebergsåsen från Stureplan mot Hötorget. Hufvudstaden är snabbt ur startgroparna, och köper ett stort antal tomter. Bland annat vid Norrlandsgatan, där Kungsgatan 4–10 bebyggs, med Radiotjänst som en av hyresgästerna – och inte minst kring korsningen med Sveavägen.

Hufvudstaden köper fastigheter i hörnkvartaren Järnplåten och Hästhuvudet, men det första hela kvarteret som förvärvas i korsningen Kungsgatan – Sveavägen är Oxhuvudet. Här invigs 1931 Centrumhuset, en hypermodern koloss i mörkt tegel som rymmer en exklusiv galleria med 14 butiker – noga utvalda av Hufvudstaden – och inte mindre än 60 kontorsrum åt filmbolaget SF.



Centrumhuset, det väldiga tegelpalatset i hörnet Kungsgatan – Sveavägen, invigdes 1931.

Tändstickspalatset

I mitten av 1920-talet kommer Hufvudstaden åter igång med nybyggen i egen regi. I den nyanlagda stadsdelen Röda bergen i Vasastan uppför bolaget nära 200 bostadslägenheter. Ännu större uppmärksamhet får det eleganta Tändstickspalatset, som 1926 – 28 byggs åt Ivar Kreuger på Västra Trädgårdsgatan 15. Väggar i vägg, i nummer 17, har Hufvudstaden sitt huvudkontor ända in på 1960-talet.



Tändstickspalatset – Ivar Kreugers högkvarter.



Kreugers kista fördes från Paris till Stockholm i mars 1932.

Kreugerkraschen

I mars 1932 är spelet slut för Ivar Kreuger; ingenjören, finansmannen och företagsledaren hittas död i Paris. Han var en av världens största låntagare och långgivare, men kunde inte längre rulla miljonskulder framför sig.

Kreugerimperiets kollaps får enorma konsekvenser för stora företag och småsparare. För Hufvudstaden medför den en ovisst framtid och rättsprocesser mot företagets ledning. Brottsutredarna beslagtar till och med Hufvudstadens handkassa, så medarbetarna får själva skramla ihop till växel när hyresgästerna betalar sina månadshyror.

hyror och ökade vakanser. Hufvudstaden styrs försiktigt av vd Hugo Hintze, som för säkerhets skull säljer flera tomter längs Kungsgatan och bara bygger en ny fastighet – ett bostadshus på Drottninggatan 90.

Krig och kris

Andra världskriget gör att Hufvudstaden inte kan bygga sitt nya huvudkontor vid Norrmalmstorg. Precis som under förra kriget blir det ransonerings- och svårt att skaffa bränsle. Bolaget löser det genom att köpa ved i Ångermanland och lagra den på sin gård i Viksjö. Bada varmt får man bara göra på julafton, vilket medför enorma insatser från stadens fastighetsköpare som får elda hela dygnet.

Hyreskontroll

Bostadsbristen är tillbaka och efter ett par krigsår är läget kaotiskt, med skenande hyror. Riksdag och regering ingriper med hyresstopp och regleringar som innebär att alla höjningar ska beslutas centralt. Därmed kan fastighetsägarna inte ta ut de ökade kostnaderna för värme, reparationer, räntor och skatter. Följden blir en allt trögare hyresmarknad och eftersatt underhåll.



Under 1930-talskrisen fick Hufvudstaden sälja flera fastigheter på Kungsgatan.



Fredsdagen 7 maj 1945 firades i virvlande konfetti på Kungsgatan.

Fred och restriktioner

Den 7 maj 1945 är kriget äntligen slut – och firande börjar utanför Radiotjänst i Hufvudstadens hus på Kungsgatan 8. Men restriktionerna inom byggsektorn ligger kvar i mer än tio

år. Mycket material är ransonerat, och det är svårt att få byggnadstillstånd i Stockholm. Det går inte heller att riva gamla hus, för det finns ingenstans att evakuera hyresgästerna.

1951 – 1970



Tunnelbanebygget förändrade Stockholms city för alltid.



Hufvudstadens hus på Regeringsgatan revs i slutet av 1960-talet.

Tunnelbanan

Inget har präglat efterkrigstidens Stockholm mer än byggandet av tunnelbanan. Den är förutsättningen för stadens expansion – och förevändningen för att riva stora delar av innerstaden. 1940-talets byggteknik och markförhållandena gör att man inte alltid kan borra tunnlar, utan byggarna får riva bebyggelsen och schakta sig ned till nivån där spåren och stationerna skulle läggas. Som i korsningen



En politisk strid rasade länge kring kvarteret Järnplåten.

Kungsgatan–Sveavägen, där Hufvudstaden har fastigheter i tre av hörnen.

Cityprojektet – exproprieringar – rivningar

Bygget av tunnelbanan övergår i en sanering av Stockholms city, som blir snabbare och brutalare för varje år. Hela kvarter stryker med, slumkåkar och adelspalats om vartannat, och stadens tvångsmedel är starka. Ett tjugotal av Hufvudstadens fastigheter står på dödslistan. De flesta på Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan rivs, medan många kring Biblioteksgatan räddas i sista stund när en planerad trafikled genom området stoppas.

Järnplåten

Kvarteret Järnplåten i korsningen Kungsgatan – Sveavägen hamnar under 1950-talet i centrum för striden mellan myndigheterna och privata fastighetsbolag. Stockholms stad kräver att allt som byggs under citysaneringen uppförs med kommunal tomträtt, men Hufvudstaden lyckas efter flera års kamp få köpa loss den sista biten som fattas i Järnplåten. Trumfkortet i förhandlingarna är att tunnelbanan behöver en uppgång just här. Och efter ytterligare flera års diskussioner med minister Gunnar Sträng får Hufvudstaden bebygga sig ned till tomten. Fastigheten med NK-ägda K-varuhuset invigs 1959.



I hörnet Sveavägen–Kungsgatan invigdes äntligen en ny fastighet 1959.

Fritidsområden

När Stockholms fastighetsmarknad är hårt reglerad och osäker på 1960-talet satsar Hufvudstaden på den nya fritidsboomen. I Bosjökloster i centrala

Skåne projekteras 800 hus i ett naturskönt område vid Ringsjön. Men försäljningen går trögt och stannar vid knappt hundra hus.



Hufvudstadens utsända inspekterar den blivande semesterbyn i Skåne.



Nya huvudkontoret stod klart vid Norrmalmstorg 1964.

Norrmalmstorg 14

Efter 25 års väntan står Hufvudstadens huvudkontor klart i hörnet av Norrmalmstorg och Biblioteksgatan 1964. Först kom kriget emellan, sedan byggregrektioner. Och när bygget väl kom igång stötte grävvarna på en underjordisk flod som fyllde hela grunden med vatten. Dykare kopplades in – liksom arkeologer som fann rester av sänkta 1600-talsfartyg på den forna havsbotten.

1971 – 1997

Skrotad cityplan

Efter Stockholms stads våldsamma rivningar och almstriden i Kungsträdgården 1971 vänder opinionen i Stads- huset. Pengarna börjar ta slut och allt fler inser att det finns ett värde även i äldre fastigheter. När rivningshotet officiellt är borta kan Hufvudstaden åter rusta sina hus kring Biblioteksgatan och Birger Jarlsgatan.



Rivning hotade länge Biblioteksgatan...



Våren 1963 körde bilarna för sista gången längs Biblioteksgatan som blev gågata.

Marknadshyror

1972 fattas ett politiskt beslut med stor betydelse för Hufvudstaden. De statliga hyresregleringarna som infördes 1942 släpps på alla lokaler som inte är bostäder. När hyrorna i stället blir en förhandlingsfråga mellan fastighetsägare och hyresgäster kan båda parter börja ställa krav på varandra. För Hufvudstaden börjar på allvar arbetet med att sätta kunden i fokus och att erbjuda lokaler som motiverar höjda hyresnivåer.

Uppröjning i diversebutiken

Lars Öberg, som 1976 blir vd för Hufvudstaden, börjar 1970 som bolagets utvecklingschef, men sysslar lika mycket med avveckling av den ganska spretiga diversebutik som bolaget av olika skäl har drivit. Fritids-satsningarna upphör, byggbolag avyttras och det helägda filmbolaget SF säljs till Dagens Nyheter.

Bygg-Oleba

När Hufvudstaden 1979 köper företaget Bygg-Oleba ingår flera välskötta fastigheter, som Orgelpipan 7 vid Klarabergsgatan och det anrika Räntrmästarhuset i hörnet av Skeppsbron och Slussplan. Och inte minst



...men huset med Wienercaféet överlevde.

Femmanhuset i Nordstan i Göteborg, med kontorsvåningar och landets då största köpmannavaruhus.



Köpcentrumet Nordstan invigdes 1972.

Satsning på Göteborg

Under 1970-talet satsar Hufvudstaden på två kvarter vid Södra Hamngatan i Göteborg. I kvarteret Härbärgen står en ny kontorsfastighet färdig 1975 och i kvarteret Slusskvarnen invigs 1986 Hufvudstadens nya hotell. Hotellet, som drivs av Sheraton, är dock inget som ger vinst eller passar i bolagets kärnverksamhet, så det avyttras 1999.

Tokyo

I samarbete med Statsföretag och Ingenjörsvetenskapsakademien får Hufvudstaden chansen att uppföra ett



Efter murens fall byggde Hufvudstaden en fastighet i Berlin.



Sweden Center i Tokyo blev början på utlandssatsningen.

Sverigehus i Tokyo. Åttavåningshuset invigs 1972, och Hufvudstaden blir snart helägare till fastigheten. Restaurangen i bottenvåningen drivs av en krögare som har rekommenderats av kung Carl Gustaf efter ett besök på dennes krog i Osaka. Fastigheten säljs i slutet av 1990-talet med god förtjänst.

Trans Match

För att kunna köpa fastigheter utomlands behöver man som regel riksbankens tillstånd att föra ut pengar ur Sverige. 1984 kan Hufvudstaden på ett enklare sätt förvärva utländska fastigheter – genom att köpa Swedish Matches fastighetsbolag Trans Match.

I dess innehav finns hus i Amsterdam, Lissabon och Oslo, samt ett anrikt palats vid Place Vendôme i Paris, en gång ägt av Ivar Kreuger. I köpet ingår också ett nybyggt kontorshus vid Kungsträdgården.

London, Paris och Berlin

Sedan valutareglerna släppts 1987 blir det enklare att investera utomlands. Hufvudstaden identifierar London och Paris som de intressantaste marknaderna och förvärvar under tillfälligt svag hyresmarknad flera centralt belägna fastigheter. Dessa rustas enligt svensk standard – något som förvånar lokala byggare.



Hufvudstadens styrelse det turbulenta året 1997.

Öresund kliver in

När marknaden inser att det tidigare korsägandet mellan Volvo, Skanska och Hufvudstadens moderbolag Custos håller på att upplösas, slår investmentbolaget Öresund till. 1995 blir Öresund huvudägare till Custos och kontrollerar därmed Hufvudstaden, som delas upp i en internationell och en svensk del. Tanken är att sälja det utländska fastighetsinnehavet; vd Olov Agri som i tio år har argumenterat för en fortsatt utlandssatsning avgår kort efter beslutet 1997.



Vid Place Vendôme i Paris ägde Hufvudstaden ett pompigt palats med anor från 1600-talet.

Efter murens fall 1989 blir även Berlin attraktivt, och Hufvudstaden uppför ett hus där. För att bekosta den kraftiga utlandssatsningen och upprätthålla aktieutdelningen säljer bolaget bland annat sina bostadshus i Stockholm, varav en del såldes till Nobelstiftelsen.

Kungsgatan och Norrmalmstorg rustas

Kungsgatan har sedan spårvagnarna försvann 1967 gradvis förfallit och mist sin ställning som paradgata. För att återge den forna paradgatan sin glans gör Hufvudstaden och andra stora fastighetsägare gemensam sak med Stockholms stad och satsar på en ambitiös uppryckning av gatumiljön. Trottoarer, skyltar, fasader, broar – allt får en rejäl ansiktslyftning. I samma anda moderniseras även Norrmalmstorg i början av 1990-talet.

World Trade Center

Tillsammans med SIAB och Lundbergs får Hufvudstaden uppdraget att bygga den stora terminalen över SJ:s spårområde vid centralen. World Trade Center som invigs 1990 rymmer 46 000 kvadratmeter kontor, butiker, hotell med mera. Hufvudstaden blir år 2000 ensam ägare till fastigheten, men säljer den 2006.

Fastighets- och finanskris

Hösten 1990, samma vecka som Hufvudstaden fyller 75 år, slår krisen till mot den svenska fastighets- och finansmarknaden. Den galopperande låneekonomin har sprungit in i väggen; bankerna blöder, riksbanken

höjer räntan till 500 procent, fastighetsbolag går omkull – men Hufvudstaden tar sig igenom krisen nästan utan en skräma. Anledningen är att bolaget inte har ryckts med i lånekarusellen, utan envist behållit sin höga soliditet.



World Trade Center vid Stockholms central uppfördes av Hufvudstaden, SIAB och Lundbergs.

1998 – 2015



Fredrik Lundberg blev huvudägare och styrelseordförande i juni 1998.

Lundbergs tar över

Under våren 1998 köper en ny intressent in sig i Hufvudstaden: Lundbergs. I juni förvärvas även de röststarka aktier som har ägts av investmentbolaget Öresund. Därmed har Lundbergs en klar majoritet i Hufvudstaden och övertar Custos gamla roll som tydlig huvudägare.

Satsning på Stockholm och Göteborg

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden byter hösten 1998 namn till Hufvudstaden AB, och antar en ny affärsplan som går ut på att enbart fokusera på högkvalitativa lokaler för kontor och butiker i Stockholm. Ett år senare fastslås att även centrala Göteborg ingår i planen.



Kärnområdet har i hundra år varit kvarteren mellan Norrmalmstorg och Stureplan.

NK

Under 1998 förvärvar Hufvudstaden majoriteten i NK Cityfastigheter, och köper ut bolaget från börsen. Därmed blir man inte bara ägare till två anrika varuhus i Stockholm och Göteborg, plus butiksgallerior i ytterligare fyra städer. Lika viktigt är att man bygger upp värdefulla kunskaper om detaljhandel – en nisch som får ökad betydelse för varje år. Hufvudstaden flyttar även sitt huvudkontor från Norrmalmstorg 14 till NK-huset.

Ivo Stopner vd

I mars 1999 tillträder civilingenjören Ivo Stopner som ny vd för Hufvud-



Ivo Stopner tog över som vd 1999.

staden, efter Tomas Billing som haft posten ett par år. Stopner kom till företaget 1990 och har bland annat varit Sverigechef och ansvarat för affärsområdet kontor. Under hans ledning antas en ny affärsplan som fastslår att Hufvudstaden ska fokusera på tre områden: centrala Stockholm, centrala Göteborg och NK.



1998 gjorde Hufvudstaden det strategiskt viktiga köpet av NK.



Den eftertraktade vita funkispärLAN vid Norrmalmstorg inköptes och moderniserades kring år 2000.

Norrmalmstorg 1

Efter 70 år kommer för första gången en av Stockholms mest eftertraktade fastigheter ut på marknaden. Norrmalmstorg 1 byggdes 1931 av Torsten Kreuger och har ända sedan dess ägts av hans familj. Hufvudstaden får hösten 2000 möjlighet att köpa Norrmalmstorg 1 och inleder snart en grundlig renovering av den centralt belägna funkispärLAN. Huset är inflyttningsklart 2004; bland de nya



hyresgästerna finns Danske Bank och spanska modekedjan Zara.

IT-bubblan spricker

IT-bubblan blåstes upp i flera år, men när den spricker i början av 2000-talet orsakar den en lågkonjunktur som slår hårdare mot Hufvudstaden än fastighetskrisen tio år tidigare. Stört dykande börskurser och omfattande konkurser skakar om hyresmarknaden i centrala Stockholm, där företag under några år tävlat om att få sitta på rätt adress. Hyresnivåerna halveras generellt, och Hufvudstaden får ett par år med större vakanser tills lågkonjunkturen är över.



På renoverade Skandia bjuder Hufvudstaden anställda och hyresgäster på klassiska filmupplevelser.

Renodling av innehavet – bort med blandfastigheter

De flesta av Hufvudstadens renodlade bostadsfastigheter avyttrades under 1990-talets satsningar på utlandet. Kring 2004 säljs bolagets sista blandfastigheter med bostäder, butiker och kontor, vid S:t Paulsgatan och korsningen S:t Eriksgatan – Fleminggatan. Biograferna Victoria i Göteborg och Röda Kvarn i Stockholm byggs om till butiker, medan Hufvudstaden, SF och länsstyrelsen rustar Skandia på Drottninggatan – den sista av många biografer i bolagets historia.



I kvarteret Härbärgat i Göteborg planeras en stor omdaning.

Kompleta kvarter i Stockholm och Göteborg

I början av 2000-talet lyckas Hufvudstaden komplettera flera centrala kvarter genom att köpa in de sista felande pusselbitarna – som man väntat på i 50, 70 eller till och med 90 år. Det gäller bland annat Pumpstocken och Rännilen mellan Biblioteksgatan och Birger Jarlsgatan – och Härbärgat (Inom Vallgraven 12) i Göteborg.



Pradas etablering var ett tecken på den lyckade satsningen på Bibliotekstan.

Bibliotekstan i Stockholm

Begreppet Bibliotekstan lanseras 2010 för kvarteren kring Biblioteksgatan mellan Norrmalmstorg och Stureplan. Här ska Stockholms attraktivaste shoppingområde skapas, med trevlig gatumiljö och lockande restauranger och caféer. Framför allt arbetar Hufvudstaden målmedvetet med att locka internationella prestigevarumärken till butikslokalerna. Satsningen bär frukt och inom ett par år har flera världs-

Fredstan i Göteborg

Med sikte på Göteborgs 400-årsjubileum 2021 har Hufvudstaden tagit initiativ till en modernisering av stadens kommersiella centrum. I kvarteret Härbärgat – mellan Nordstan och NK – arbetar bolaget med att skapa ett landmärke som ska innehålla moderna och flexibla lokaler. Fastigheten är samtidigt tänkt att bli en portal till ett attraktivt område för shopping och kontor kring gågatan



Nya planer smids för ett nytt kommersiellt centrum i hjärtat av Göteborg.

märken etablerat sig i Bibliotekstan; bland annat italienska Prada som 2013 öppnar sin butik i hörnet av Birger Jarlsgatan och Mäster Samuelsgatan.

Fredsgatan. Med en blinkning till Bibliotekstan i Stockholm är arbetsnamnet Fredstan.

Hufvudstaden tackar alla organisationer och fotografer som bistått oss med fotografier i avsnitten Hufvudstaden 100 år, 1915–2015 i denna årsredovisning (sid 4–6 och 103–121). Samtliga fotografier är återgivna i Hufvudstadens stora jubileumsbok Hufvudstaden 100 år som kommer att ges ut av bokförlaget Max Ström under 2015. I boken kommer alla bildkällor att anges.

Samtid och framtid

Jeppe Wikström i samtal med Ivo Stopner och Fredrik Lundberg

Hur skulle ni beskriva Hufvudstaden med några få nyckelord?

Fredrik Lundberg – Centrala lägen, Stockholm, Göteborg, kvalitet – det gäller både byggnader och organisation.

Ivo Stopner – Vi förenar kvalitet och långsiktig lönsamhet. Och så en känsla, något som är unikt, något som skiljer sig från mängden.

Det känns som om er framgång styrs av ganska mjuka variabler – trender, beteenden hos konsumenter och hyresgäster.

Fredrik – Hufvudstaden driver en kundorienterad verksamhet, vilket är nödvändigt om bolaget ska kunna attrahera de mer krävande och internationella kunderna.

Ivo – Vi har gått från att vara teknikorienterade till mer kundorienterade. Fastighetsbeståndet är helt inriktat mot kommersiella lokaler. När vi köpte NK 1998 började vi tänka detaljhandel på ett helt annat sätt. Vi insåg att vi måste ha personal med ett eget nätverk och som kan prata med butiksinnehavarna på deras sätt. Deras sätt att tänka skiljer sig ganska mycket från hur man tänker när det gäller kontor.

Detta att många företag söker flexibla kontor måste vara en utmaning för ett fastighetsbolag med så många anrika byggnader?

Ivo – Vi anpassar hela tiden vårt bestånd. Vi uppgraderar kontinuerligt våra kontor, både vad gäller teknik, planlösning och design. Mer än 80 procent av våra kontorsytor är nu anpassade för att motsvara de krav som ställs på moderna kontor. Även våra riktigt gamla hus har vi anpassat så att de uppfyller en modern standard.

Fredrik – Det intressanta är att vissa hyresgäster vill ha flexibla kontor och öppna planlösningar, medan andra vill ha en klassisk stil med mellanväggar och tunga dörrar. Det finns en marknad för båda typerna av kontor och Hufvudstaden kan erbjuda olika typer av lokaler.

När ni inte kan förvärva nya fastigheter har ni istället byggt till och byggt om?

Ivo – Ja, Stockholm växer så det knakar –

och vi börjar se det i Göteborg också – och man inser att marken verkligen är begränsad. Infrastruktursatsningarna

skapar nya marknadsplatser, och plötsligt finns det möjligheter att utveckla de befintliga husen. Där ser vi en stor möjlighet framöver.

Fredrik – Inom ramen för en gammal byggnad kan man skapa mycket nytt, med påbyggnader, men också genom modernisering, inte minst med ny teknik.



Vad karakteriserar en fastighet som skulle vara intressant för ett eventuellt förvärv?

Fredrik – Framför allt läget. Sedan hur fastigheten är strukturerad och byggd, alltså om det går att skapa moderna och ändamålsenliga lokaler. Det är endast så vi kan skapa kundnytta, och därmed ta betalt.

Ivo – Numera är det så att varje företag bygger ett varumärke. Även huset man arbetar i ska visa hur man vill bli uppfattat som företag. Man vill vara stolt över huset.

Har uppfattningen av ett bra läge förändrats de senaste tjugo åren?

Fredrik – De flesta lägen som var bra förr är också bra i dag, men det har tillkommit nya lägen i och med att Stockholm växer. Ta centralstationsområdet i Stockholm som exempel. Det läget är mycket bättre i dag än vad det var för tjugo år sedan.

Ivo – Ja, och även i Göteborg ser vi att nya områden blir heta. Nu vill företagen in till det riktiga city, det vill säga runt Nordstan och runt NK.



Ivo Stopner

Vilka är de stora utvecklingsmöjligheterna för Hufvudstaden?

Ivo – Vi har hundra procent av våra fastigheter i två regioner, båda bland de snabbast växande i Europa. De infrastruktursatsningar som man håller på att besluta om, eller har beslutat om, borgar för att regionerna kommer att utvecklas väl även framöver. Samtidigt öppnar politikerna för en något förändrad syn på tillbyggnad, vilket ger oss

möjligheter att skapa projekt i våra befintliga fastigheter vilket vi inte hade för kanske tio år sedan. En annan möjlighet är att fortsätta utveckla detaljhandeln. För många av våra hyresgäster är näthandeln inte ett hot, utan en möjlighet.

Fredrik – Som jag ser det ska Hufvudstaden fortsätta på den inslagna vägen. Det finns ingen anledning att vi ska revidera vår strategi. Vi ska göra investeringar i befintliga fastigheter och addera nya fastigheter i den takt som möjligheter uppstår och vår finansiella situation tillåter. Med andra ord kommer bolaget förmodligen att växa i volym – det kommer att finnas fler kvadratmeter att hyra ut om tio år än vad det finns i dag och attraktivare med högre värde.

Hufvudstaden har en för branschen mycket låg belåningsgrad.

Ivo – Jag har fått lära mig sedan barnsben att man inte ska sitta i knät på sina finansärer. Just nu, när det är låga räntor, och allting ter sig ganska positivt, då kan man kanske tycka att vi skulle kunna ha mer lån. Men det man lätt glömmer bort är att det inte

bara är räntan som ska betalas. Man ska amortera också. Lånen ska ju betalas tillbaka. Det är andras pengar.

Ni har legat långt fram när det gäller hållbarhetstänkande de senaste tio – femton åren.

Ivo – Eftersom vi är oerhört långsiktiga i allt vi gör bygger vi in lösningar som håller lång tid. Vi gör mätningar på hur väl vi lyckas, och vi deltar i olika typer av undersökningar. I dessa placerar vi oss både nationellt och internationellt bland de främsta fastighetsbolagen – i vissa mätningar i topp.

Vad är viktigt att tänka på för nästa generation i Hufvudstaden? Vad skulle ni ge för råd till era efterträdare i bolaget?

Fredrik – Jag kan inte komma på något bättre än att fortsätta med den strategi som Hufvudstaden har. Fortsätta med god service och kvalitet och fortsätta med koncentrationen till centrum i Stockholm och Göteborg. Det går inte att ge någon annan framtidsvision än att fortsätta jobba med samma koncept, efter de värderingar och med de prioriteringar som bolaget har i dag.

Ivo – Jag vill tillägga att vi också har andra stora tillgångar. Vi har en sund företagskultur, som är värderingsstyrd. Våra medarbetare anstränger sig lite extra, är otroligt engagerade och lyhörda för det som händer i omvärlden. Sist men inte minst – alla är väldigt kvalitetsmedvetna. Till antalet anställda är vi ett litet bolag. Men vi har fastigheter värda närmare 28 miljarder kronor, och många av dem ligger på de finaste och mest prestigefyllda adresserna.

Hur vågar Lundbergs ha så här mycket pengar investerade i Hufvudstaden? Börsvärdet på ert innehav uppgår nu till cirka 10 miljarder kronor.

Fredrik – Aktieägarna har historiskt sett haft en mycket god avkastning på sina pengar. Och jag tror att det finns goda förutsättningar att få det även i framtiden. Det är ju en väldigt trevlig kombination – god utdelning, fin värdestegring och inte särskilt stor risk.

Hufvudstaden har också konkurrenter. Hur förhåller ni er till dem?

Ivo – Det är klart att vi alltid har ett öga på konkurrensen. Men även om vi är konkurrenter kan vi också samverka kring utvecklingen av city, i både Stockholm och Göteborg. För kanske tjugo år sedan var det mycket svårare. Då var det en mer splittrad fastighetsägarbild med små och stora fastighetsägare om vartannat. Nu finns det ett antal stora, som har ungefär samma mål och dessutom starka balansräkningar så att de liksom vi kan investera i marknadsplatserna. Så å ena sidan är konkurrensen hård mellan oss, å andra sidan sker en förädling av city, som är otroligt viktig, och där drar vi alla åt samma håll.

Hufvudstaden har funnits i ett sekel, med i stort sett samma affärsidé. Hur blir då fortsättningen?

Fredrik – Hufvudstaden har en otroligt stark värdegrund med kundnytta i centrum. En bra företagskultur är en enorm styrka. I Hufvudstadens fall har den växt fram under lång tid och den kommer att finnas kvar även med nya generationer framöver. 100 år är en väldigt bra början. De som sitter här om trettio år kommer att konstatera att Hufvudstaden är ett fantastiskt fint företag. Även när vi inte längre är med!



Fredrik Lundberg

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

Parkeringsverksamhet

Parkaden AB

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 47-55

Telefon 08-762 92 00
E-post info@parkaden.se
Hemsida www.parkaden.se

NK-varuhusen

NK Stockholm

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18-20

Telefon 08-762 80 00
Telefax 08-762 80 01
Hemsida www.nk.se

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

411 07 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon 031-710 10 00
Telefax 031-710 11 89
Hemsida www.nk.se

Varumärken inom koncernen

norrholmstorg 1




BIBLIOTEKSTÅN
EVOLVED SINCE 1885

BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN




Nordstån

VARUHuset
Femman



BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm



HUFVUDSTADEN