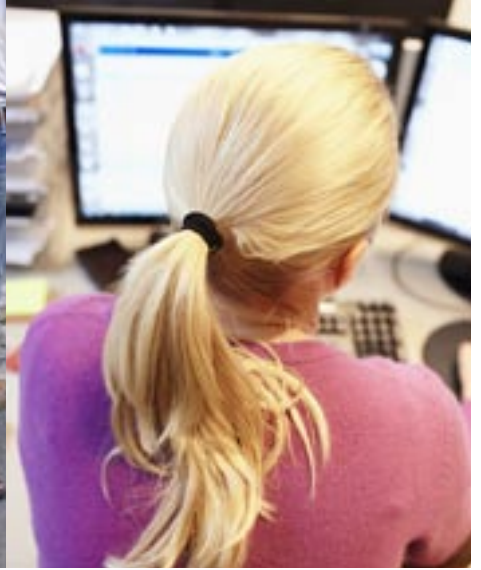


HUFVUDSTADEN
2009





NK, Hamngatan, Stockholm.

Innehåll

Årsstämma och rapportdatum	4
Affärsidé, mål och strategier.....	5
VD har ordet.....	6
Fem år i sammandrag.....	11
Aktiekapital och ägarstruktur.....	12
Ansvarsfullt företagande.....	14
Organisation och medarbetare	17
Fastighetsmarknaden.....	20
Fastighetsutveckling.....	25
Affärsområde Stockholm Östra City.....	30
Affärsområde Stockholm Västra City	36
Affärsområde Göteborg.....	42
Affärsområden i siffror	46
Bolagsstyrningsrapport.....	48
<i>Formella finansiella rapporter:</i>	
Förvaltningsberättelse.....	52
Koncernens resultaträkningar med kommentarer.....	56
Koncernens balansräkningar med kommentarer	58
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital.....	60
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer.....	62
Moderbolaget.....	64
Noter.....	66
Förslag till vinstdisposition	84
Revisionsberättelse.....	85
Styrelse och revisorer.....	86
Företagsledning.....	88
Fastighetsförteckning.....	90
Definitioner.....	93
Adresser	94

Året i korthet

- Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 5 procent till 915 mnkr (875). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror och lägre underhållskostnader.
- Årets resultat uppgick till -357 mnkr (-449), motsvarande -1,73 kronor per aktie (-2,18). Resultatförändringen beror främst på nettot av årets orealiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet samt upplösning av uppskjuten skatt jämfört med föregående år.
- Soliditeten uppgick till 55 procent (56), nettobelåningsgraden till 16 procent (16) och räntetäckningsgraden var 7,0 ggr (5,5).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,10 kronor per aktie (1,90).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 18,1 mdkr (19,1), vilket ger ett substansvärde om 62 kronor per aktie (66).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 6,2 procent (5,3) och exklusive pågående projekt 4,0 procent (2,9).

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 25 mars 2010 klockan 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman införs i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samt på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 19 mars 2010, 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 19 mars 2010,
- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 19 mars 2010, gärna före kl 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. Dokumenten får inte vara äldre än ett år. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 19 mars 2010. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,10 kronor per aktie, totalt 433,2 mnkr, lämnas för år 2009 med avstämningsdag den 30 mars 2010 och beräknad utbetalningsdag den 6 april 2010.

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.

Ekonomisk information

Delårsrapport jan–mar 2010.....	3 maj 2010
Halvårsrapport jan–jun 2010.....	25 augusti 2010
Delårsrapport jan–sep 2010.....	10 november 2010
Bokslutskommuniké för 2010.....	10 februari 2011
Årsredovisning för 2010.....	mars 2011

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, *verkställande direktör*
Telefon 08-762 90 00, ivo.stopner@hufvudstaden.se
Magnus Jacobson, *chef Ekonomi/Finans*
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.

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, affärsmannskapet 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 mer värden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål

- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 433,2 mnkr, vilket motsvarar 75 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten översteg 40 procent vid utgången av 2009 och uppgick till 55 procent.

Verksamhetsmål

- Bruttoresultatet från verksamheten ökade med 4 procent under året. Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 10 procent under året.
- Hufvudstaden kom på första plats för andra året i rad och har de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet. Flera projekt genomfördes under året, bland annat har lokalanpassningar av cirka 17 000 kvm kontorsyta för nya och gamla hyresgäster genomförts. Det största projektet har varit en total ombyggnad av fastigheten Rännilen 18 i Bibliotekstan och som kommer att färdigställas under första delen av 2010.
- Vid den årligen återkommande undersökningen där Hufvudstaden mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsmiljö, var svarsfrekvensen mycket hög. Resultatet var betydligt högre än genomsnittet för liknande undersökningar hos andra företag och visar bland annat att Hufvudstaden är en mycket attraktiv arbetsgivare med väl motiverade medarbetare.

VD har ordet

Framtidstron är tillbaka

Till en början präglades 2009 av en stor osäkerhet avseende finanskrisens fortsatta utveckling, både internationellt och i Sverige. Men centralbankernas samordnade stimulansåtgärder, med bland annat kraftigt sänkta räntor världen över, medförde att den ekonomiska situationen stabiliserades och att framtidstron långsamt började återvända.

I Sverige, som i grunden har en stabil och sund ekonomi, stärktes de ekonomiska utsikterna successivt under året. Många hushåll fick ökade disponibla medel och konsumtionen kunde bibehållas på en hög nivå, vilket gynnade Hufvudstadens marknadsplatser inom detaljhandeln.

Även företagen började under hösten återigen planera för en ekonomi i tillväxt och varslen bromsade in. Börsen vände upp under mars månad och 2009 avslutades med en total uppgång om 47 procent. Fastighetsmarknaden var inledningsvis mycket avvaktande, men vaknade till liv under hösten med en ökad transaktionsvolym som följd. Det blev allt tydligare att vi sannolikt hade det värsta bakom oss.

Tack vare Hufvudstadens starka finansiella ställning kunde vi ägna all kraft åt kärnverksamheten och ytterligare stärka vår konkurrenskraft i centrala Stockholm och centrala Göteborg. Både resultatet och nettoomsättningen från den löpande verksamheten ökade jämfört med föregående år och utvecklingen av fastighetsbeståndet fortsatte i oförminskad takt.

Hufvudstadens marknader är starka trots lågkonjunktur

Den regionala ekonomiska utvecklingen var förhållandevis stark i både Stockholm och Göteborg, vilket medförde att hyresmarknaden klarade sig bättre än vad många befarat.

Marknadshyrorna för moderna kontor i Stockholms city var under året visserligen utsatta för en viss press nedåt, men uppgick ändå vid årets slut till mellan 3 500 och 4 500 kr per kvm i bästa läge. Hufvudstaden tecknade flera avtal på högre nivåer vid både nyuthyrning och omförhandling. Även om vakanserna successivt steg något uppgick de vid årsskiftet endast till cirka 7–8 procent i Stockholms CBD. Hufvudstadens vakanser i Stockholm, exklusive projekt var vid årets slut 4 procent.

I Göteborg var hyresnivåerna för moderna kontor i stort sett oförändrade och uppgick till mellan 1 600 och

2 300 kr per kvm i bästa läge. Vakanserna rörde sig endast obetydligt uppåt och låg även där under 10 procent. Hufvudstadens vakanser i Göteborg, var vid årets slut under 3 procent.

Hufvudstaden omförhandlade under 2009 avtal till ett värde om cirka 210 mnkr, vilket motsvarar drygt 20 procent av den totala kontraktsvolymen. Omförhandlingarna utvecklades positivt och hyresökningen blev 9 procent.

Positiv utveckling för detaljhandeln

Den höga inhemska konsumtionen och den ökade turismen bidrog till att detaljhandeln utvecklades starkt. NK:s kvalitetsrea i början på året slog alla tidigare rekord och den starka julhandeln medförde att omsättningen i NK-varuhuset överträffade 2008 och var i nivå med rekordåret 2007. Även detaljhandeln i Hufvudstadens övriga bestånd stärktes.

NK-nyckeln blev utsedd till Sveriges främsta lojalitetsprogram, vilket är viktigt i den allt mer ökande konkurrensen om kunderna. Extra glädjande är att antalet nyckelkunder, som står för drygt 50 procent av omsättningen, fortsatte att öka och uppgick vid årets slut till drygt 120 000.

Fastighetsmarknaden stabiliserar

Fastighetsmarknaden kännetecknades under första halvåret av fortsatt stor osäkerhet och av att väldigt få fastighetsaffärer genomfördes. Intresset från utländska aktörer var svagt. Bankerna var fortsatt restriktiva med utlåning till fastighetssektorn och fastighetsvärdena fortsatte att sjunka på grund av stigande avkastningskrav och sjunkande hyror.

Som en följd av fortsatt onormalt låga räntenivåer i kombination med tilltagande optimism avseende hyresmarknadens utveckling, stärktes under hösten intresset för den svenska fastighetsmarknaden. Avkastningskraven planade ut på en historiskt sett normal nivå 5,0–5,75 procent i Stockholms bästa lägen. I Göteborg var motsvarande nivå 5,5–6,25 procent.

Hufvudstadens nedskrivningsbehov av fastighetsvärdena minskade under hösten och uppgick under andra halvåret till cirka 0,2 mdkr, att jämföra med en nedskrivning om cirka 1,0 mdkr under första halvåret. Marknadsvärdet för Hufvudstadens fastighetsbestånd bedömdes vid årets slut uppgå till 18,1 mdkr.

Fortsatta satsningar i egna fastigheter

I Bibliotekstan, i hörnet av Birger Jarlsgatan/Smålandsgatan, genomför vi en totalrenovering av Stockholms allra första kontorsfastighet. Fastigheten som är klar för inflyttning under våren 2010 kommer att hålla högsta möjliga standard vad gäller modernitet och effektivitet. I samband med detta skapar vi fler attraktiva butiksytor i kvarteret, vilket stärker hela detaljhandelsområdet.

I Göteborg har vi påbörjat ett utvecklingsprojekt i Femmanhuset, Nordstan. En befintlig bygggrätt medger en påbyggnad om cirka 4600 kvm moderna kontor i bästa läge och med en unik utsikt över Göteborgs centrala delar. Intresset för lokalerna är stort och givet att erforderlig detaljplaneändring kommer till stånd startar projektet under våren 2010. På sikt medför detta att vår konkurrenskraft i Göteborg stärks samtidigt som vår intjäningsförmåga ökar.

Ansvarsfullt företagande ger nöjda kunder

En viktig grund för Hufvudstadens verksamhet är det långsiktiga perspektivet. Vi ska agera omdömesgillt och ansvarsfullt i alla sammanhang – från ekonomiskt risktagande till hur vi utvecklar och sköter våra fastigheter. Det gäller också vår miljö- och klimatpåverkan. I takt med en ökad medvetenhet generellt i samhället, har vi märkt ett tilltagande intresse från våra hyresgäster avseende bolagets miljöarbete.

Normalmstorg 1 har certifierats enligt Green Building konceptet. Vi har fortsatt att sänka vår energianvändning som har gått ned under flera år i rad och informationen till hyresgästerna har utökats.

Våra satsningar inom kvalitet och kundvård har gett resultat. Vi har för andra året i rad placerat oss främst i den årliga kundnöjdhetsmätningen bland de ledande fastighetsbolagen i Sverige. Särskilt inspirerande är att vi förbättrat vårt resultat inom miljöavsnittet.

Årets resultat och fokus 2010

Årets resultat har utvecklats positivt. Bruttoresultatet från verksamheten blev 944 mnkr, en ökning med cirka 4 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av högre hyror i samband med omförhandlingar, främst från butiker. Resultatet efter skatt blev -357 mnkr vilket inkluderar orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet



om -1 239 mnkr. Eftersom Hufvudstaden har en stark finansiell ställning påverkar inte den negativa värdeutvecklingen den operativa verksamheten.

Vi ser att de ekonomiska utsikterna har förbättrats något, men fastighetsbranschen påverkas sent av förändringar i konjunkturen, varför det sannolikt kommer att dröja något innan fastighetsbolagen återigen kan se tillväxt

i hyror och efterfrågan.

Fokus under 2010 kommer främst inriktas på att hålla ner vakanserna och att på ett optimalt sätt genomföra omförhandlingarna så att den framtida intjäningsförmågan påverkas positivt. Satsningar på Bibliotekstans detaljhandel kommer intensifieras så att området blir ännu attraktivare för nyetableringar av högklassiga svenska och utländska varumärken.

Under året kommer vi att driva flera projekt i både Stockholm och Göteborg varvid stor vikt kommer att läggas på kostnadseffektiveringar i samband med upphandling och genomförande. Kompletterande fastighetsförvärv kan inte uteslutas.

Hufvudstaden och framtiden

Stockholm city växer och regionens attraktionskraft ökar. Capital of Scandinavia har blivit ett vedertaget begrepp även utanför Sveriges gränser. Hufvudstaden har verkat här i nästan hundra år, vi kan marknaden och är beredda att satsa i många år framöver. Vi har de finansiella förutsättningarna och ett genuint intresse av att bidra till utvecklingen av både Stockholm och Göteborg så att den kommer dess invånare och besökare tillgodo.

Slutligen vill jag tacka Hufvudstadens alla medarbetare för deras stora engagemang och jag ser fram emot det nya årets utmaningar med stor tillförsikt. Vi känner alla en stolthet över att jobba på Hufvudstaden och vi drivs av viljan att för varje år bli ännu lite bättre.

Stockholm i februari 2010

Ivo Stopner
Verkställande direktör



Kungsgatan invigdes 1911 och är en av de klassiska adresserna i Stockholm. Gatans sträckning från Sveavägen till Stureplan skulle med lite fantasi kunna liknas vid Londons Regent Street med sina kvarterslösa kompakta stenhus och svagt välvda gatuprofil. Adressen har ett mycket attraktivt butiks- och kontorsläge. Bilder: Kungsgatan/Sveavägen, Stockholm.





Alla hörnen korsningen Soeavägen/Kungsgatan har T-baneuppgångar. Nära grannar är konserthus, biograf, hotell, restauranger, caféer, varuhus, butiker, salutorg och saluhallar. Bilder: Kungsgatan/Soeavägen, Stockholm.

Fem år i sammandrag – koncernen

Resultaträkningar					
Mnkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 305	1 282	1 213	1 097	1 096
Parkeringsverksamhet	67	65	63	56	57
	1 372	1 348	1 276	1 153	1 152
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-248	-260	-235	-254	-281
Tomträttsavgälder	-16	-16	-16	-16	-10
Fastighetsskatt	-117	-119	-115	-93	-93
Fastighetsförvaltning	-381	-395	-366	-363	-385
Parkeringsverksamhet	-47	-46	-45	-45	-44
	-428	-441	-411	-408	-428
Bruttoresultat	944	907	865	745	724
– varav Fastighetsförvaltning	924	887	847	734	711
– varav Parkeringsverksamhet	20	20	18	11	13
Central administration	-29	-32	-31	-32	-31
Värdetförändringar					
Förvaltningsfastigheter	-1 239	-1 629	2 598	2 648	996
Räntederivat	-26	-127	16	–	–
Rörelseresultat	-350	-881	3 449	3 361	1 689
Finansiella intäkter och kostnader	-128	-144	-127	-140	-140
Resultat före skatt	-478	-1 025	3 322	3 221	1 550
Skatt	121	576	-928	-904	-435
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt ¹⁾	–	–	7	1 106	220
Årets resultat	-357	-449	2 401	3 423	1 334
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18 125	19 083	20 531	17 409	16 276
Övriga anläggningstillgångar	14	12	69	31	69
Omsättningstillgångar	461	489	349	3 080	144
Summa tillgångar	18 600	19 584	20 949	20 520	16 489
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	10 226	10 950	11 809	11 785	8 615
Räntebärande skulder	3 400	3 400	3 400	3 365	3 525
Övriga skulder och avsättningar	4 974	5 234	5 740	5 370	4 349
Summa eget kapital och skulder	18 600	19 584	20 949	20 520	16 489
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	18,1	19,1	20,5	17,4	16,3
Taxeringsvärde, mdkr	11,8	11,9	11,9	9,0	10,6
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	354	354	354	351	408
Hyresvakansgrad, %	6,2	5,3	3,3	6,5	7,1
Ytvakansgrad, %	7,4	5,9	4,6	8,1	8,7
Investeringar i fastigheter, mnkr	281	182	524	181	76
Försäljningar av fastigheter, mnkr	–	–	6,6	1 106	–
Driftnetto, kr per kvm ²⁾	2 610	2 506	2 411	2 091	1 964
Finansiella nyckeltal					
Bruttomarginal, %	68,8	67,3	67,8	64,7	60,6
Avkastning på eget kapital, %	-3,4	-3,9	20,4	33,6	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,4	-5,7	22,3	23,9	16,5
Soliditet, %	55,0	55,9	56,4	57,4	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	5,5	6,2	5,1	5,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,4	15,6	15,8	19,3	21,7
Belåningsgrad fastigheter, %	18,8	17,8	16,6	19,3	21,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	664	696	119	608	579
Årets kassaflöde, mnkr	-14	153	245	-52	79
Medelantal anställda i koncernen	88	87	88	119	122
Data per aktie					
Årets resultat, kr ³⁾	-1,73	-2,18	11,64	16,60	6,47
Ordinarie utdelning, kr	2,10 ⁴⁾	1,90	1,75	1,60	1,45
Extra utdelning, kr	–	–	–	10,00	–
Utdelningsandel (ordinarie), %	–	–	15,0	9,6	22,4
Eget kapital, kr	49,58	53,09	57,25	57,14	41,77
Fastigheternas verkliga värde, kr	87,87	92,52	99,53	84,40	78,91
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,22	3,38	0,58	2,95	2,81
Årets kassaflöde, kr	-0,07	0,74	1,19	-0,25	0,38
Substansvärde, kr	62,00	66,00	73,00	71,00	53,00
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	54,25	55,25	62,00	77,50	52,00
P/E-tal, ggr	–	–	5,3	4,7	8,0
Börskurs/eget kapital, %	109,4	104,1	108,3	135,6	124,5
Direktavkastning (ordinarie), %	3,9	3,4	2,8	2,1	2,8
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Samtliga emitterade aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933

1) Dotterbolag avyttrat under 2006 redovisas i resultaträkningen i posten Resultat från avvecklad verksamhet.

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

3) Ingen utspädningseffekt finns.

4) Enligt styrelsens förslag.

För Definitioner, se sidan 93.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till idag har därefter tre nyemissioner, fyra apportemissioner, nio fondemissioner samt fyra aktiesplittar genomförts. Tre konvertibla förlagslån har getts ut. Samtliga lån är konverterade eller återlösta. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2009 till 1056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är noterade på listan för stora företag på NASDAQ OMX 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.

Enligt beslut på årsstämman 2001 har i bolagsordningen intagits 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.

Utestående aktier

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 206265933, varav 197990869 utgjorde A-aktier och 8275064 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 5006000 A-aktier.

Återköp

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier. Mandatet förnyades vid årsstämman 2009. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5006000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2009 har inga aktier återköpts.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 19057. 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 SEB Trygg Liv med 11,4 procent av antalet utestående aktier och 2,3 procent av rösterna. I januari 2010 meddelade SEB Trygg Liv att de avyttrat merparten av sina aktier.

Per den 31 december 2009 ägde institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier tillsammans 184940433 aktier motsvarande 89,7 procent av totalt antal utestående aktier och 97,0 procent av antalet röster. Av dessa var 52 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 143 728 429 aktier motsvarande 69,7 procent av antalet utestående aktier och 93,0 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier uppgick till 71. Deras innehav uppgick till 40 812 004 aktier motsvarande 19,8 procent av antalet utestående aktier och 4,0 procent av antalet röster. Därutöver fanns tre svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare ökade under året med 80. Andelen utländskt ägande minskade under året från 22,2 till 20,1 procent av totalt antal utestående aktier.

Ägarstruktur per 31 december 2009

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %	
1 –	500	14 092	73,9	1 994 645	0,9
501 –	5 000	4 284	22,5	6 066 396	2,9
5 001 –	10 000	242	1,3	1 830 683	0,9
10 001 –	20 000	146	0,8	2 124 672	1,0
20 001 –	50 000	112	0,6	3 629 686	1,7
50 001 –	100 000	55	0,3	3 995 006	1,9
100 001 –		126	0,6	186 624 845	88,3
		19 057	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden				5 006 000	2,4
Totalt				211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

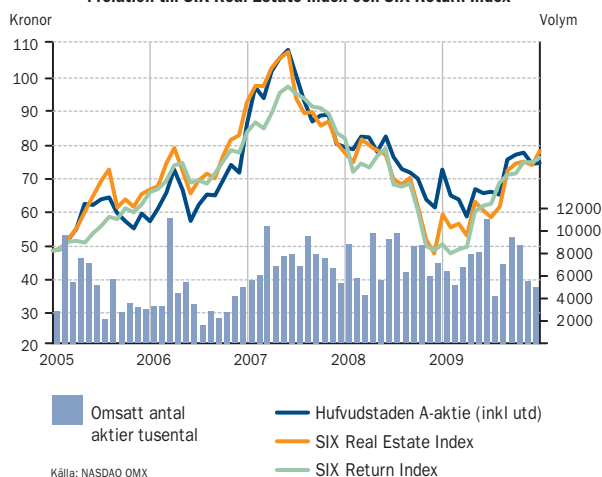
Börsvärde

Vid utgången av 2009 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 11941 mnkr. I diagrammet på motstående sida visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

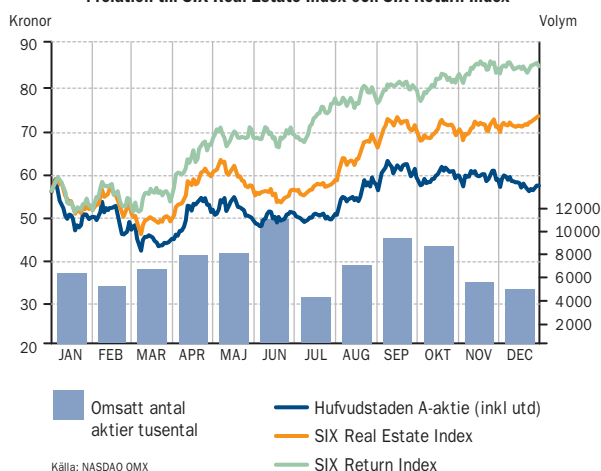
Utdelningspolitik

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 2009 föreslås en utdelning om 2,10 kronor per aktie, motsvarande 75 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 93 Utdelningsbelopp).

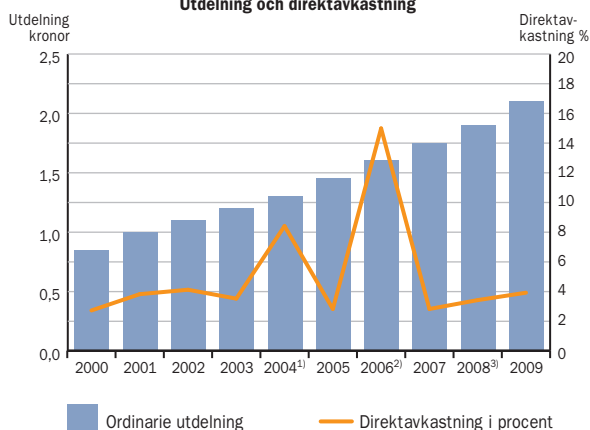
Aktiekursens utveckling samt omsättning från 1 januari 2005 i relation till SIX Real Estate Index och SIX Return Index



Aktiekursens utveckling samt omsättning under 2009 i relation till SIX Real Estate Index och SIX Return Index



Utdelning och direktavkastning



- 1) År 2004 gavs en extra utdelning om 2,70 kr
 2) År 2006 gavs en extra utdelning om 10,00 kr
 3) Enligt styrelsens förslag

De tio största renodlade börsnoterade fastighetsbolagen per 31 december 2009

	Börsvärde, mnkr
Castellum	12 470
Hufvudstaden	11 941
Atrium Ljungberg	8 926
Fabege	7 653
Wallenstam	7 596
Kungsleden	6 716
Wihlborgs Fastigheter AB	5 092
Klövern	3 814
Sagax	2 876
Heba Fastighets AB	2 270

Källa: NASDAQ OMX

De största ägargrupperna per 31 december 2009

	Serie A,	Serie C,	Totalt	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
	antal aktier	antal aktier	antal aktier	Kapital	Röster	Kapital	Röster
Lundbergs	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	23 463 007	0	23 463 007	11,4	2,3	11,1	2,3
State Street Bank and Trust	4 819 643	0	4 819 643	2,3	0,5	2,3	0,5
Mellon Fonder	4 331 278	0	4 331 278	2,1	0,4	2,1	0,4
JP Morgan fonder med Chase Bank	4 168 349	0	4 168 349	2,0	0,4	2,0	0,4
Danske Capital Sverige	3 102 410	0	3 102 410	1,5	0,3	1,5	0,3
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti	2 613 315	0	2 613 315	1,3	0,3	1,2	0,3
SIX SIS AG	2 443 367	0	2 443 367	1,2	0,2	1,2	0,2
Övriga aktieägare	67 849 500	97 384	67 946 884	32,9	7,6	32,0	7,5
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

Källa: Euroclear Sweden

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

Ansvarsfullt företagande

Ett ansvarsfullt företagande är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Genom att skapa förtroende hos kunderna, stärks vårt varumärke och därigenom uppnås ökad tillväxt i företaget. Hufvudstaden strävar mot en hållbar utveckling med hänsyn till såväl ekonomiska som miljömässiga och sociala faktorer.

Långsiktigt ansvar

Hufvudstaden är en av de ledande fastighetsaktörerna i centrala Stockholm och centrala Göteborg. Det finns därmed ett stort intresse av att samarbeta med såväl Stockholms och Göteborgs stad som andra aktörer för att göra våra två största städer både attraktivare och säkrare för människor och företag. Bolaget bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för både arkitektur och byggnadernas funktion samt omgivande miljö.

Hufvudstaden har hela sin verksamhet i Sverige och bedömer därför risken som liten att det finns något i verksamheten som står i konflikt med FN:s deklaration om mänskliga rättigheter. Vid upphandling av entreprenader krävs en skriftlig försäkran från entreprenören att gällande lagar följs och att de anställda har avtalsenliga villkor. Hufvudstaden behåller normalt en övergripande kontroll genom att aktivt leda projekt som genomförs i företaget.

Hufvudstadens arbete styrs av de fyra grundläggande värderingarna lyhördhet, ärlighet, engagemang och kvalitet. Dessa präglar hela vår verksamhet och ska synas i vår kommunikation, såväl internt som externt. I personalpolicyn beskrivs hur vi verkar för jämställdhet och mot diskriminering och vår miljöpolicy anger hur vi arbetar för ett miljömässigt hållbart samhälle.

Hufvudstaden vill bidra till en bättre social situation för sämre lottade medmänniskor i vår närmiljö genom att stödja organisationer som aktivt verkar för att förbättra deras livsvillkor.

Kvalitet och miljö

En av Hufvudstadens strategier för att uppnå företagets mål är att våra kvalitets- och miljösystem säkerställer högsta möjliga kvalitet på samtliga produkter och tjänster. Detta mäts främst i den årliga undersökningen Nöjd Kund Index (NKI). Bolagets kvalitetsarbete har sin grund i strukturerade processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten.

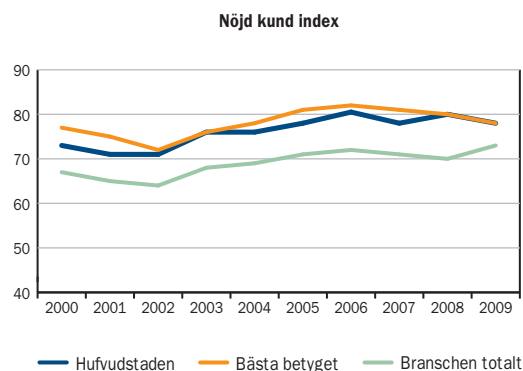
Miljöarbetet ingår som en naturlig del i det dagliga arbetet och ansvarig är chefen för Fastighetsutveckling

som ingår i företagsledningen. Arbetet styrs utifrån miljöpolicy och prioriterade områden är energi- och vattenanvändning, avfallshantering, materialval och farliga ämnen. Hufvudstaden bedriver inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och har inga pågående miljötvister.

Hufvudstadens miljöarbete har analyserats och godkänts för investering i Swedbank Robur Miljöfond. Bolaget har medverkat i ett flertal miljöundersökningar och har bland annat av Environmental Real Estate Survey of Maastricht University fått ett mycket gott omdöme för vårt samlade miljöarbete.

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden har de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdheten. Det är femte gången som Hufvudstaden placerar sig på första plats i undersökningen där flertal andra ledande fastighetsbolag deltar. I 2009 års undersökning hade Hufvudstaden de högsta värdena inom service, lokalernas läge samt image.



Miljöpolicy

Vision

Hufvudstaden ska styra och utveckla verksamheten i riktning mot ett miljö- och klimatmässigt hållbart samhälle.

Mål

- Minska miljö- och klimatpåverkan.
- Hushålla med jordens resurser.
- Minimera användning och utsläpp av skadliga ämnen.
- Bidra till återvinning av material och förbrukade produkter.

Strategier för att uppnå målen

- Kontinuerligt utbilda medarbetare inom miljö- och klimatfrågor.
- Ha ett tydligt miljöledningssystem som säkerställer hög kvalitet.
- Tillämpa försiktighets- och hushållningsprincipen.
- I möjligaste mån välja miljövänlig teknik och miljömärkta produkter.
- Förebygga miljöproblem och följa gällande miljölagstiftning.
- Ställa tydliga krav på leverantörer och entreprenörer.
- Samverka med våra kunder och övriga samarbetspartners i deras miljöarbete.

Uppföljning av kvalitets- och miljömål 2009

Kvalitets- och miljöarbete

Kvalitetsarbetet utvecklas kontinuerligt inom de fastlagda och inarbetade områdena Uthyrning, Lokalanpassning och Förvaltning med dess under- och stödprocesser.

Miljöarbetet har intensifierats och ett miljøråd har bildats med representanter från olika delar av organisationen. Under året har Hufvudstaden certifierat fastigheten Norrmalmstorg 1, enligt Green Building Program. Det praktiska miljöarbetet har huvudsakligen koncentrerats till de miljöpåverkande områdena miljöanpassat byggande, avfallshantering och energianvändning som beskrivs närmare nedan.

Miljöanpassat byggande

I byggprojekten skapar vi långsiktiga flexibla byggnadstekniska lösningar som minimerar resursslöseri vid skifte av hyresgäster. Valet av produkter görs utifrån lång livslängd och hög kvalitet. Ny miljövänlig teknik utvärderas fortlöpande och under året har samtliga projektledare utbildats i energifrågor kring belysning.

Hufvudstaden har en aktiv roll i Byggvarubedömningen (BVB) som är fastighetsbranschens gemensamma verktyg för miljöbedömning av byggvaror i byggande och förvaltning. Målet är att säkerställa att endast miljögranskade och godkända byggvaror används.

Avfallshantering

Avfallet i Hufvudstadens fastigheter kommer huvudsakligen från hyresgästers verksamhet och från egen byggverksamhet. Hufvudstaden eftersträvar principen att sortering i första hand ska ske där avfallet uppkommer. Den totala mängden sorterat avfall från Hufvudstadens kunder uppgick under 2009 till drygt 2061 ton, vilket i stort sett är oförändrat jämfört med föregående år.

Byggavfall från bolagets ombyggnadsprojekt och lokalanpassningar sorteras enligt fastställda rutiner på arbetsplatsen och skickas vidare för återvinning till avfalls- och restprodukthanteringsföretag.

Energianvändning

I verksamheten pågår ett prioriterat arbete att minska energianvändningen och därmed också sänka koldioxidutsläppen. Energianvändningen i Hufvudstadens fastigheter består uteslutande av el, fjärrvärme och fjärrkyla. Hufvudstadens koldioxidutsläpp från energianvändningen har minskat med 175 ton under året. Den totala energianvändningen i Hufvudstadens fastigheter har under åren 2001 – 2009 minskat med -17 procent. Under 2009 minskade den totala energianvändningen exklusive projektförbrukning med 1 procent. Denna minskning har kunnat ske trots en fortsatt konvertering från cellkontor till öppna landskap samt ökad persontäthet och därmed högre effektuttag. Energideklarationer enligt EU:s direktiv om energieffektivisering har upprättats för Hufvudstadens samtliga fastigheter. Verksamhetens geografiska koncentration gör att antalet tjänsteresor är mycket begränsade.

Energi- och vattenförbrukning¹⁾

	2009	2008	2007	2006	2005
El, MWh	44 265	46 761	46 261	46 133	44 470
Fjärrvärme, MWh	17 496	17 502	19 105	19 806	21 773
Fjärrkyla, MWh	6 269	4 521	4 453	4 910	4 491
Summa, MWh	68 030	68 783	69 819	70 849	70 734
Vatten, kbm	221 940	246 676	238 571	237 735	227 795
CO ₂ , ton	7 120	7 295	8 880	8 914	

1) För jämförbart bestånd och exklusive projekt.

Information om energi- och miljöfrågor till våra hyresgäster

Information om Hufvudstadens löpande miljöarbete och energifrågor har under det gångna verksamhetsåret förmedlats vid särskilda informationsträffar och kundmöten. Information finns också tillgänglig för kunderna i deras servicepärm samt på Hufvudstadens internetbaserade servicenät.

Kvalitets- och miljömål 2010

- Fortsätta utvecklingen av kvalitets- och miljöarbetet.
- Effektivisera energianvändningen med 3 procent.
- Minska Hufvudstadens koldioxidutsläpp med 5 procent.
- Ytterligare certifiering av fastigheter enligt Green Building Program.
- Genomföra miljöutbildning för samtliga medarbetare.
- Öka andelen sorterat avfall.
- Förbättra informationen om energi- och miljöfrågor till våra hyresgäster.



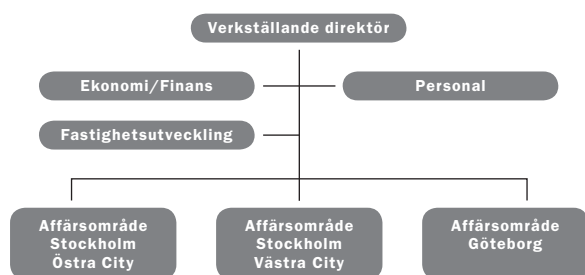
Medarbetare på Hufvudstadens kontor på Regeringsgatan. NK, Stockholm.

Organisation och medarbetare

Organisation

Hufvudstadens mål är att ha branschens mest professionella medarbetare. Under det gångna året har utbildningsinsatser och seminarieprogram genomförts för att ytterligare öka engagemanget, yrkeskunnandet och affärsmannaskapet. Vi kommer, under 2010, att fortsätta arbetet med att stärka Hufvudstadens position som en attraktiv arbetsgivare.

Den operativa verksamheten är organiserad i tre affärsområden, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City (där även NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg ingår) samt Göteborg. Därutöver har vi stabsfunktionerna Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal som stödjer den operativa organisationens verksamhet. Vi driver även en egen parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB.



Vid utgången av 2009 arbetade 90 personer i koncernen, varav 86 i moderbolaget och 4 i dotterbolaget Parkaden AB. Vid årsskiftet var fördelningen 49 procent kvinnor och 51 procent män. Av koncernens chefer är 32 procent kvinnor. Medelåldern i koncernen var 45 år för kvinnor och 43 år för män. Genomsnittlig anställningstid var 8 år.

Värderingsstyrd företagskultur

På Hufvudstaden strävar vi mot en tydlig och väl förankrad gemensam värdegrund, som ska genomsyra allt vi gör. Värderingarna är ett viktigt fundament för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål. De är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande. Våra kärnvärden är: lyhördhet, ärlighet, engagemang och kvalitet. Arbetet med företagsgemensamma värderingar sker kontinuerligt från introduktion av nyanställda till återkommande informationstillfällen.

Företagets värderingar och policys finns samlade i personalhandboken, vilken ger vägledning för medarbetarnas agerande såväl i vardagen som i särskilda situationer.

Attraktiv arbetsplats

Inom Hufvudstaden är det viktigt att medarbetarna tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten. Det mäts i den årliga medarbetarundersökningen, där frågor kring trivsel, ledarskap och attityder belyses. Undersökningen 2009 hade, i likhet med tidigare år, en mycket hög svarsfrekvens. Resultatet visade bland annat att Hufvudstaden är en jämställd arbetsplats med ett bra ledarskap. Antalet medarbetare som är stolta över att arbeta på Hufvudstaden har varit högt under flera år och ökade ytterligare något detta år.

Engagerade medarbetare

Engagerade, kompetenta, serviceinriktade och nöjda medarbetare i alla delar av verksamheten, är en förutsättning för att uppnå företagets mål. En viktig faktor för att skapa denna företagskultur är våra utvecklingsamtal. Under samtalen diskuteras mål och måluppfyllelse, kompetensutveckling och liknande frågor, varefter en individuell handlingsplan för nästkommande år upprättas. Vi har under 2009 genomfört seminarieprogram för samtliga medarbetare med temat "att verka på Hufvudstaden". Syftet med seminarieprogrammen är att arbeta med företagsgemensamma värderingar och öka medarbetarnas samsyn i en rad olika frågor. För att ytterligare öka delaktigheten har det under året funnits ett bonusprogram som omfattar alla medarbetare.

Kompetensutveckling

I vår strävan att hålla en hög kvalitetsnivå satsar vi på kompetensutveckling inom alla delar av organisationen. Vi vill att våra medarbetare ska utnyttja sin fulla potential och därigenom stärkas i sina roller.

Hufvudstaden erbjuder varje medarbetare kompetensutveckling genom individuella utbildningar anpassade efter anställningstid, befattning, yrkesinriktning etc. Framst inriktas de individuella programmen på affärsmannaskap och kundbemötande.

Ledarskap

Att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper är en prioriterad fråga. Hufvudstadens ledarskap ska präglas av mod och föredömligt agerande samt vara framåtriktat och inspirerande. Vi arbetar med korta beslutsvägar och tydliga mandat långt ut i organisationen. Senaste årens satsning på att utveckla ledarskapet, bland annat genom ett internt chefsnätverk,

har blivit en viktig framgångsfaktor. Satsningarna hjälper oss att säkerställa tillväxten av duktiga ledare. Ett annat verktyg är den återkoppling som sker i samband med den årligen återkommande medarbetarundersökningen.

Etik och jämställdhet

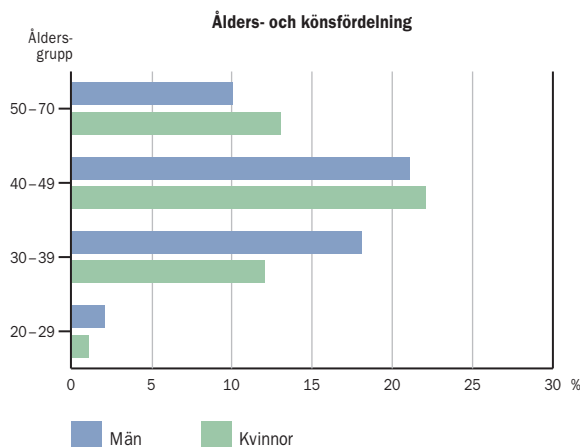
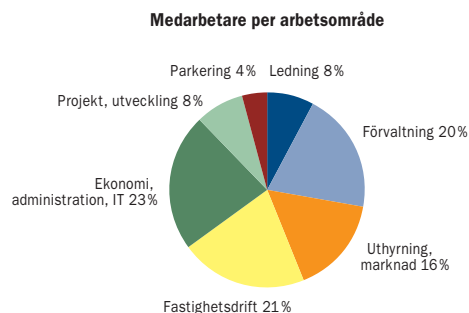
Hufvudstaden arbetar aktivt mot all slags diskriminering eller mobbning på grund av kön, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning. Att kvinnor och män ges samma utvecklingsmöjligheter är en självklarhet, liksom att osakliga löneskillnader ska motverkas. Medarbetarundersökningen har under flera år visat att vi har ett av våra bästa resultat inom området jämställdhet.

Hälsa

Vi arbetar förebyggande med hälsa genom regelbundna hälsokontroller, kontinuerliga friskvårdsaktiviteter och en sjukvårdsförsäkring för samtliga medarbetare. Det har under året genomförts en kartläggning av medarbetarnas hälsa genom individuella hälsoprofiler. Vi ser resultatet av våra satsningar inom detta område i bland annat en mycket låg sjukfrånvaro och en trivsamt arbetsmiljö. Arbetsmiljöarbetet utvecklas kontinuerligt i en grupp bestående av representanter från olika delar i organisationen, där till exempel hälsorelaterade aktiviteter planeras och genomförs. Medarbetarna uppger i medarbetarundersökningen att de mår bra och har en bra balans mellan arbete och fritid.

Rekrytering

Inom Hufvudstaden har vi en tydlig rekryteringspolicy där vi strävar efter att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering. Av årets 12 rekryteringar har närmare hälften tillsatts av internt sökande. Det är också uttalat att vi i den mån det är möjligt ska låta medarbetare få växa inom organisationen. Detta bidrar till att Hufvudstaden har en låg personalomsättning. Vi kan därför bygga vår verksamhet på gedigen erfarenhet och kompetens. För att attrahera nya talanger på arbetsmarknaden har vi under året fortsatt att profilera oss genom att delta på arbetsmarknadsdagar. Vi har också positiva erfarenheter från utbyte med högskolor och att ta emot studenter under deras praktikperioder.





NK, Regeringsgatan, Stockholm.

Fastighetsmarknaden

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

Sveriges ekonomiska tillväxt har länge varit koncentrerad till storstadsområdena där Stockholm intagit en särställning. Under 2009 har Stockholm och Göteborg påverkats av den internationella finanskrisen och en svag konjunkturutveckling. BNP-utvecklingen i världsekonomin var svag under året, resursutnyttjandet blev lägre än normalt och arbetslösheten steg. Försämringen i Stockholm var dock mindre än för landet som helhet. Göteborg och Västsverige drabbades något hårdare, främst beroende på problemen inom fordonsindustrin och förväntade neddragningar inom tjänstesektorn. Under slutet av året inleddes dock en återhämtning.

Expansiva regioner

I Sverige, liksom i övriga Europa, präglas fastighetsmarknaden av att befolknings- och näringslivstillväxten till stor del koncentreras till storstadsregionerna. Stockholmsområdet har tillhört en av de starkast växande regionerna inom EU och har länge haft rollen som motor i Sveriges ekonomi. Här bor 20 procent av landets invånare och regionen svarar för närmare 30 procent av Sveriges bruttonationalprodukt. I Stockholmsområdet finns en industristruktur med en hög andel IT-, telekom-, bioteknik-, finans- och tjänstenäringsgar.

Stockholm har utvecklats till Nordens ekonomiska och finansiella centrum. Bank- och finanssektorn sysselsätter omkring 50 000 personer i drygt 2 000 företag. Här finns även ett av världens största informations- och kommunikationskluster och ett av Europas ledande bioteknikkluster. Andelen utlandsägda företag ökar och i länet arbetar närmare 170 000 personer i mer än 4 000 utlandsägda företag.

Göteborgsregionen får en allt större betydelse för utvecklingen i västra Sverige. Inom en radie av 30 mil finns 50 procent av Skandinavien industrikapacitet. Den internationella närvaron är påtaglig. De utlandsägda företagen har ökat till cirka 2 200 på några år. Konjunkturbarometern för Göteborgsregionen visar att framför allt transportmedelsindustrin under året påbörjat en återhämtning. Bygg- och uppdragsverksamheten har

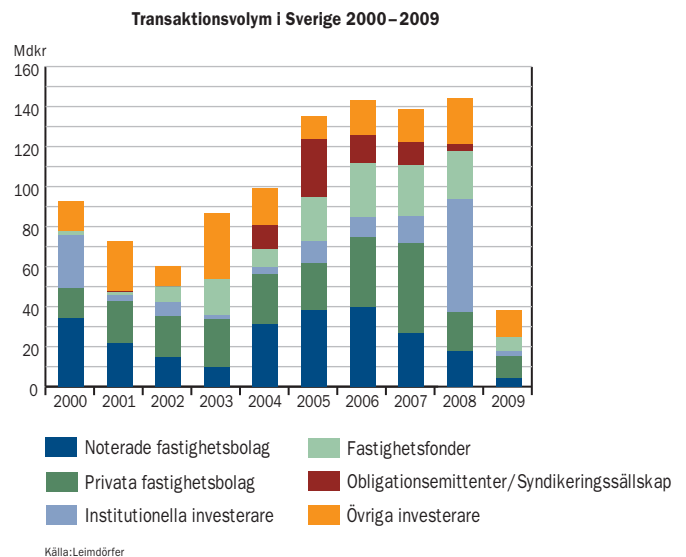
dock haft en fortsatt låg efterfrågan. Arbetsmarknaden i Göteborgsregionen har på grund av den svaga konjunkturutvecklingen försämrats och sysselsättningen minskat.

Investerarmarknaden

Under senare år har vi haft en historiskt stark efterfrågan på fastighetsinvesteringar i Sverige. Hög likviditet, låga transaktionskostnader och en transparent marknad har, utöver den förväntade långsiktiga ekonomiska utvecklingen i Sverige, gjort den svenska fastighetsmarknaden attraktiv i förhållande till många andra marknader. Transaktionsaktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har dock sjunkit markant under 2009. Under året har svenska och utländska investerares omsättning av svenska fastigheter minskat kraftigt jämfört med cirka 140 mdkr 2008. Finanskrisen har gjort det svårt för högbelånade aktörer att genomföra affärer. De mest aktiva köpkategorierna under året har varit institutioner och lågt belånade privata fastighetsaktörer. Den genomsnittliga transaktionsstorleken har också varit betydligt lägre jämfört med de fyra senaste åren.

Svårigheterna att finansiera fastighetsaffärer har tillsammans med förväntningar om svagare hyresutveckling och ökande vakanser bidragit till sjunkande marknadsvärden.

Direktavkastningskraven på kontorsfastigheter i Stockholm och Göteborg ökade mellan 1998 och 2003. Sedan 2003 har direktavkastningskraven sjunkit till följd av stark efterfrågan, sjunkande räntenivåer och förvänt-





Källa: Leimdörfer

Större fastighetsägare i Stockholms city.

ningar om en starkare hyresmarknad. Med början 2008 har direktavkastningskraven åter börjat stiga. Denna utveckling har fortsatt, främst under första kvartalet 2009. Ökningen var särskilt kraftig för fastigheter i perifera lägen och fastigheter av lägre kvalitet.

De fastighetsförvärv som under året genomfördes i Stockholms och Göteborgs mest centrala lägen visade att direktavkastningskraven generellt justerats upp något. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i dessa lägen uppgick i Stockholm till mellan 5,0 och 5,75 procent och i Göteborg till mellan 5,5 och 6,25 procent.

Svenska investerare har under senare år varit de mest aktiva köparna i Stockholm CBD. Transaktionsvolymen har under 2009 dock hållits tillbaka på grund av ett begränsat utbud. Främst är det investerare med förändrade strategiska bedömningar som legat bakom årets försäljningar.

De största kommersiella fastighetsägarna i Stockholm CBD

	kvm
Vasakronan	286 000
Hufvudstaden	263 000
AMF Pension	186 000
Diligentia	166 000
Fabege	103 000
SEB Trygg Liv	95 000

Källa: Leimdörfer

Hyresmarknaden i Stockholm

Vakanserna för kontorslokaler i Stockholms centrala delmarknader ökade något under året främst beroende på en negativ sysselsättningsutveckling under första halvåret. Efterfrågan var också lägre under 2009 än under föregående år framför allt i ytterstadsområdena. Efterfrågan på butikslokaler i bästa läge var fortsatt stabil. Överlåtelsebeloppen för butikslokaler har minskat. Resultatet blev en något svagare hyresmarknad med utplanande butikshyror och något sjunkande kontorshyror.

Kontor

I Stockholm innanför tullarna finns ett kommersiellt fastighetsbestånd omfattande cirka 5 miljoner kvm kontor, varav 1,7 miljoner kvm inom CBD. Investeringarna i nya kontorsprojekt var låga under året och omfattade cirka 50 000 kvm. Aktiviteten var dock hög avseende uppgraderingen av äldre lokaler. Utbudet av moderna hyreslediga lokaler var oförändrat under 2009. Bland större projekt i city kan nämnas området kring Centralen och Västra City med Stockholm Waterfront, The View och Bocken vid Regeringsgatan, till- och ombyggnaden av Salénhuset, ett nytt kontorshus vid Kungsbron och kvarteret Pennfaktaren vid Vasagatan. Flera projekt i centrala Stockholm och direkt utanför tullarna återstår dock att hyra ut.

Efterfrågan på kontorsytor avsåg främst centrala lägen inom tullarna och inom närförorter i direkt

anslutning till tullarna och allmänna kommunikationer. Efterfrågan styrs alltmer över från traditionella cellkontor till yteffektiva kombikontor eller öppna landskap, varigenom kostnaden per anställd kan sänkas samtidigt som företagsinterna kontakter underlättas. Marknads- hyrorna för moderna kontor sjönk något under året. Inom Bibliotekstan, området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan, noterades hyror mellan 4 000 och 4 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I angränsande områden vid Stureplan, Hötorget, Drottninggatan, Hamngatan, Regeringsgatan och Vasagatan hyrdes kontor ut för mellan 3 000 och 4 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Vakansgraderna uppgick under året till mellan 7 och 8 procent (6–7) i CBD samt till mellan 6 och 35 procent (7–35) på malmarna och i närförorter som Kista, Lilje- holmen, Alvik, Värtahamnen och Nacka Strand.

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna var hög under året samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. Den goda efterfrågan berodde i sin tur på att hushållen, trots sämre konjunktur, fortsatte spendera inom sällanköps- och dagligvaruhandel. Detaljhandels positiva utveckling

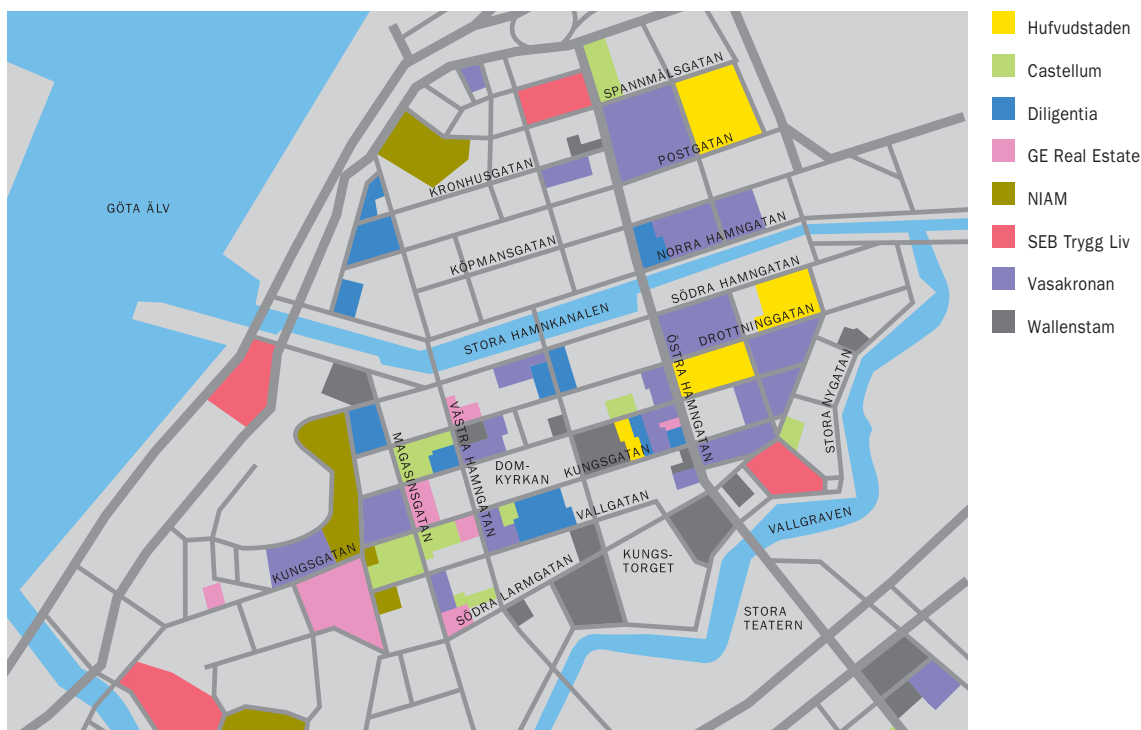
beror på att konsumenternas disponibla inkomster ökat. De mest eftertraktade butiksstråken finns i Bibliotekstan runt Biblioteksgatan samt vid Norrmalmstorg, Hamngatan, Stureplan, Kungsgatan, Drottninggatan och delar av Grev Turegatan. Bibliotekstan intar, tillsammans med NK-varuhuset och Hamngatan, en särställning som det mest exklusiva butiksläget. Här utgår hyror för primär försäljningsyta på mellan 12 000 och 17 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Ett stort antal detaljhandelsprojekt pågår och planeras i Stockholmsområdet. Dessa förväntas på sikt öka försäljningsytan med cirka 500 000 kvm eller nära 40 procent, varav cirka 50 000 kvm innanför tullarna.

Under året invigdes fyra nya eller ombyggda köp- centrum, utbyggda Kista Galleria, Sollentuna Centrum, Liljeholmstorget och Lindhagen.

Hyresmarknaden i Göteborg

Hyresmarknaden för kontor i Göteborgs centrala delar präglades av svagt stigande vakanser och stabila hyres- nivåer under året. Göteborg stärkte ytterligare sin ställning som den intressantaste marknaden i Sverige efter Stockholm. Inom kontorssegmentet finns ett stort intresse för effektiva och moderna lokaler i centrala lägen trots att efterfrågan på kontorslokaler i regionen som helhet utvecklats svagt under året.



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Större fastighetsägare i Göteborg.

Kontor

Stor-Göteborg är en av de största kontorsmarknaderna i Norden med en sammanlagd kontorsyta om 3,3 miljoner kvm. I Göteborgs city finns ett kommersiellt fastighetsbestånd omfattande 1,5 miljoner kvm kontorslokaler, varav 0,9 miljoner kvm inom CBD.

Investeringarna i nya kontorsprojekt var betydande under året. Tingsrätten, samt hyres- och arrendenämnden flyttar in i en nybyggd fastighet vid Ullevi Park i början av 2010. Samtidigt lämnas cirka 10 000 kvm på Postgatan. Området mellan de två Ulleviarenorna utvecklas även med fastigheter ämnade för polisen och kriminalvården. Ett projekt som påbörjats är en byggrätt i Gårda som beräknas ge 16 000 kvm kontor. Planer finns även för ett större kontorshus vid Gullbergsvass. I Nordstan pågår ett detaljplanearbete med på-, om- och inbyggnader. Det största pågående projektet på Norra Älvstranden är Lindholmospiren 3 där 18 000 kvm kontor färdigställs under 2010.

Hyresnivåerna i Göteborgs centrala delar var stabila under 2009. Framtiden är dock något osäker främst beroende på att vakansgraderna kan komma att stiga samt att stora nybyggnadsprojekt genomförs i stadens centrala delar. Ytterligare betydande kontorsprojekt kan bli aktuella om den ekonomiska situationen skulle förbättras. Nyproduktion av kontorslokaler har planerats för cirka 5 mdkr under de närmaste åren. Om dessa genomförs har dock blivit mer osäkert, bland annat

beroende på utvecklingen för fordonsindustrin. I de mest attraktiva lägena uppgick marknadshyran till mellan 1 600 och 2 300 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsporsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Vakanserna i Göteborg CBD låg under året på mellan 6 och 7 procent (5–7).

Butiker

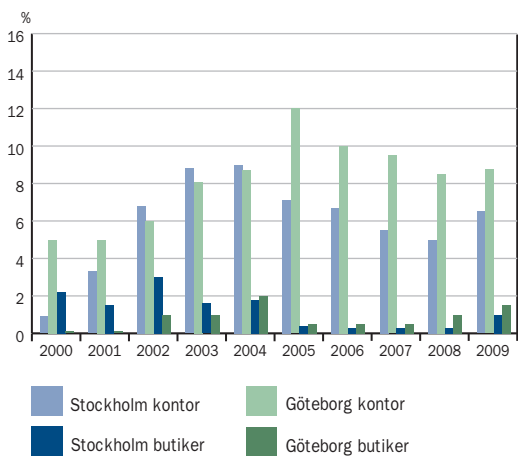
Hyrorna för butiker i bästa läge var relativt stabila under året. I A-läge noterades hyror i intervallet 5 000 till 11 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Handeln hade en positiv utveckling under året. Utbudet av ledig försäljningsyta var mycket begränsat, uppskattningsvis under 1 procent, samtidigt som efterfrågan var stor. Omvandlingen av Göteborg från en traditionell industristad till en stad med ett mera differentierat och tjänsteinriktat näringsliv påverkar handeln positivt. Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Nordstan, Fredsgatan, Arkaden, Kungsgatan mellan Korsgatan och Fredsgatan samt del av Korsgatan.

Även i Göteborgsområdet pågår en stark utveckling av befintliga och nya detaljhandelsanläggningar. Avenyn, Heden, Backaplan, Södra Älvstranden, Nordstan och Frölunda Torg är exempel på marknadsplatser som planeras att utvecklas.

Marknadshyror december 2009, Stockholm och Göteborg
(exklusive fastighetsskattetillegg)

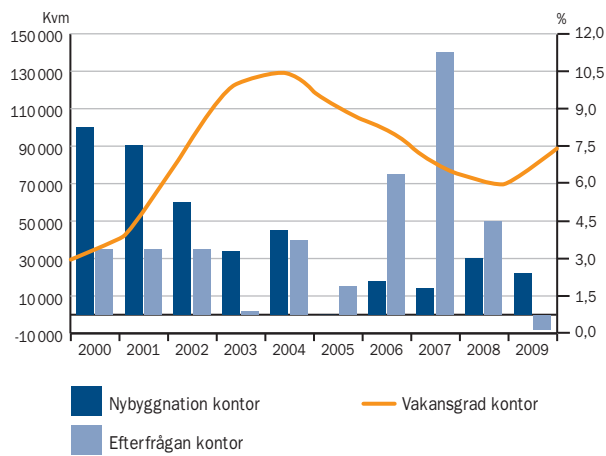
Delmarknad	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
<i>Stockholm</i>		
Bibliotekstan/NK	4 000 – 4 800	12 000 – 17 000
Övriga City	3 000 – 4 500	4 000 – 10 000
Östermalm	2 300 – 3 600	3 000 – 8 500
Gamla Stan	2 200 – 2 700	2 500 – 5 000
Slussen/Södermalm	1 800 – 2 700	2 500 – 5 000
Kungsholmen	1 500 – 2 600	2 000 – 7 000
Liljeholmen	1 600 – 2 000	1 500 – 5 000
Globen	1 400 – 1 900	3 500 – 5 000
Kista	1 200 – 2 400	3 500 – 7 000
<i>Göteborg</i>		
Inom Vallgraven	1 600 – 2 300	5 000 – 11 000

**Vakansgrad kontor och butiker
Lokaler i bästa läge**



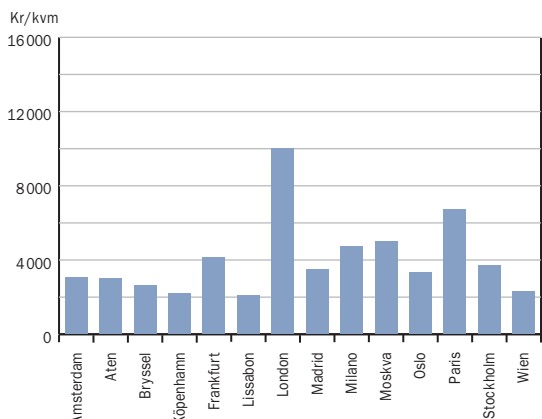
Källa: Newsec

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



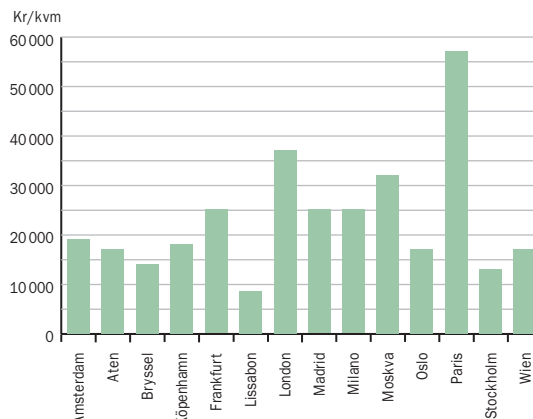
Källa: Newsec

**Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2009
Lokaler i bästa läge**



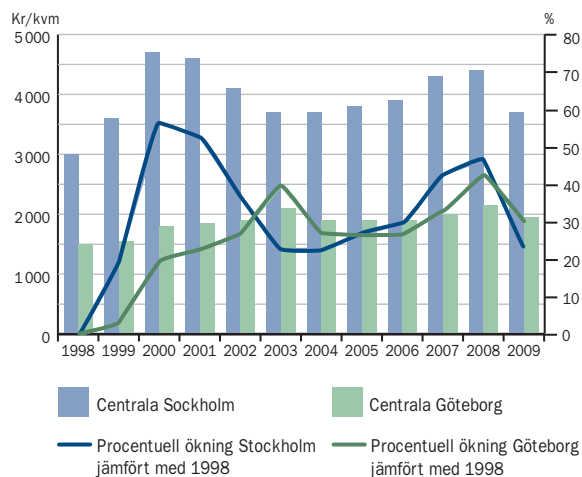
Källa: Newsec

**Butikshyror i europeiska storstäder, december 2009
Lokaler i bästa läge**



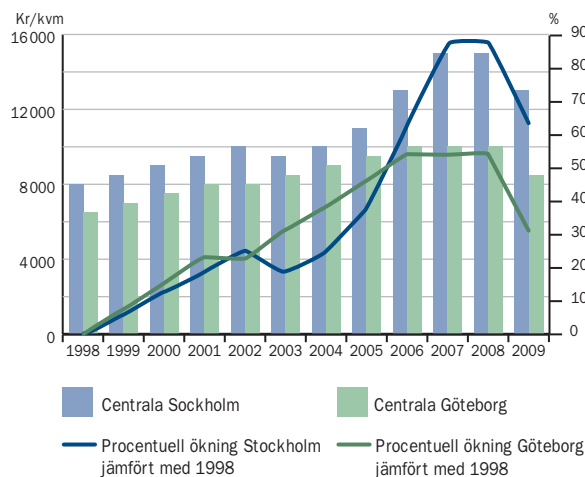
Källa: Newsec

**Marknadshyresutveckling kontor, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillägg)**



Källa: Newsec

**Marknadshyresutveckling butiker, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillägg)**



Källa: Newsec

Fastighetsutveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets höga kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter nya förutsättningar. Processen att utveckla fastigheterna ses ständigt över. Förändringar och förbättringar, såväl stora som små, görs regelbundet.

Utvecklingsprojekten kan huvudsakligen indelas i ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter samt utveckling av befintliga och nya byggrätter. Genom utvecklingsåtgärderna får lokalerna högre teknisk standard och mer yteffektiva planlösningar. Kunderna får en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftnetto och högre avkastning.

Lokalanpassningar

De flesta ombyggnader som görs i Hufvudstadens bestånd är lokalanpassningar till nya eller befintliga hyresgäster. När en lokal blir vakant görs översyn och lokalen får om nödvändigt en grundläggande renovering. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas alltmer av hyresgästerna. Därmed ökar luft- och kylbehovet och äldre installationer byts ut mot den senaste tekniken för att erhålla optimalt inomhusklimat. Hufvudstaden äger många fastigheter i anslutning till varandra, vilket underlättar att lokaler integreras med angränsande ytor i syfte att skapa största möjliga flexibilitet. Sedan den inledande renoveringen av lokalen gjorts, sker lokalanpassning efter den nya hyresgästens behov. Vid alla ombyggnader läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde.

Under året har renovering och anpassningar av cirka 17 000 kvm kontorsyta genomförts. Anpassningarna har i huvudsak genomförts till befintliga hyresgäster som har utökat sina förhyrningar. I samband med grundför-

stärkningsarbeten i kvarteret Pumpstocken och kvarteret Rännilen har takhöjden i vissa källarutrymmen utökats och lager har konverterats till butiksytor. Flera lokalanpassningar har genomförts i fastigheten Grönlandet Södra 11 på Drottninggatan. I denna fastighet har ventilations- och kylkapaciteten utökats för att klara de ökade behoven när hyresgästerna väljer att sitta i öppna landskap. Nya hyresgäster i denna fastighet är bland andra Grey och Kamera Content. Lokalanpassningar har även gjorts i andra fastigheter för kontorshyresgästerna Credit Suisse, FSN Capital Partners och Flood i Bibliotekstan.

Pågående projekt

Den stora satsningen under året har varit en total ombyggnad av fastigheten Rännilen 18 i Bibliotekstan. Målsättningen har varit att skapa moderna, effektiva och flexibla kontor med den senaste tekniken samtidigt som vi lagt stor vikt vid att bevara den ursprungliga karaktären. En stor del av de tidigare bärande tegelväggarna har rivits och ersatts av stålbalkar och pelare för att kunna erbjuda våra kunder effektiva kontorsytor. Ny teknisk utrustning, med mycket god prestanda, har installerats samtidigt som vi uppnått energieffektiviseringar. Ombyggnationen färdigställs under första halvåret 2010. Därefter utförs erforderliga lokalanpassningar.

Under året har utredning och projektering påbörjats för en påbyggnad av Femmanhuset, Nordstan i Göteborg. Ny detaljplan och bygglov bedöms erhållas under första halvåret 2010. Byggnationen tillför fastigheten ett våningsplan om cirka 4 600 kvm toppmoderna och flexibla kontor med en vidsträckt utsikt. I samband med projektet sker även en total upprustning av hela ventilationssystemet.

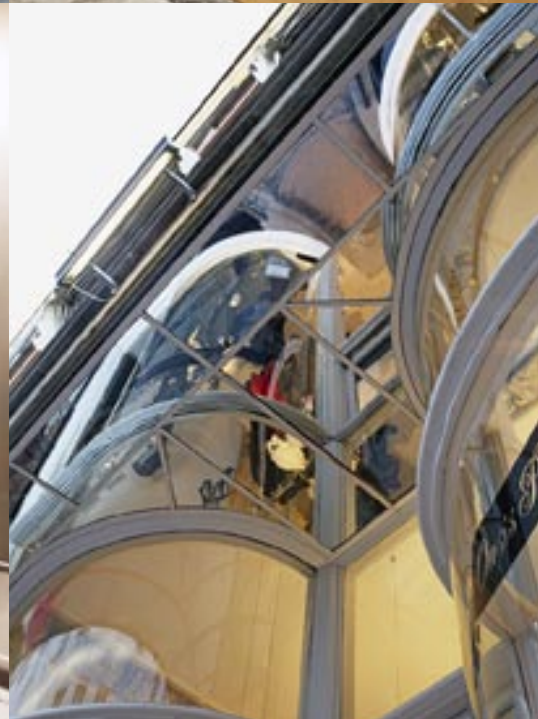


På Birger Jarlsgatan/Jakobsbergsgatan mitt i modedistriktet i city har Gant öppnat en Flagship Store. Birger Jarlspassagen är en klassisk galleria med omsorgsfullt handplockade butikskoncept. Den stora ombyggnaden av fastigheten Rännilen 18, Birger Jarlsgatan/Smålandsgatan löper enligt plan. Bilder: Birger Jarlsgatan/Birger Jarlspassagen, Stockholm.





Bilder: Birger Jarlsgatan, Mäster Samuelsgatan, Biblioteksgatan, Jakobsbergsgatan, Kungsgatan, Sveavägen,



NK Hamngatan, Norrmalmstorg, Drottninggatan, Klarabergsgatan, Stockholm. NK Östra Hamngatan, Kungsgatan, Göteborg.

Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City omfattar 16 (16) fastigheter och utgörs av två förvaltningsområden: Norrmalmstorg och Kungsgatan. Förvaltningsområde Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan och Norrmalmstorg. Det är också detta område som historiskt sett utgjort kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915. 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

Det större ombyggnadsprojektet av Rännilen 18, Birger Jarlsgatan 7 pågick under hela 2009. Ombyggnaden har skett på ett varsamt sätt eftersom huset är kulturminnesmärkt. Samtidigt har huset tillförts toppmodern teknik. Fastigheten har också öppnats upp invändigt så att lokalerna blir yteffektiva och lättare att anpassa till hyresgästers behov. Lokalanpassningar har utförts i den angränsande fastigheten för bland annat hyresgästerna Credit Suisse och Lynx. Totalt har lokalanpassningar gjorts av 13 000 kvm kontor.

Arbetet med att skapa ett attraktivare butiksområde i östra city har fortsatt. Vår idé med området Bibliotekstan är att skapa en spännande mix av små unika butiker i kombination med högklassiga internationella modevarumärken. Såväl butiker som gatumiljö ska bygga på en atmosfär utöver det vanliga. Nya butiker som tillkommit under året är exempelvis GANT, Fifth Avenue Shoe Repair och Byredo. Inriktningen för merparten av butikerna längs Kungsgatan är sedan flera år hem, sport och fritid.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet har under året varit utsatt för en viss press nedåt.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 000 och 4 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler var hyresutvecklingen positiv och i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till cirka 12 000–17 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Kontorshyresgästerna inom affärsområdet utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, management och media. Totalt finns inom affärsområdet 303 kunder. De tio största kunderna hyr 36 000 kvm (35 000), vilket representerar en årshyra på 164 mnkr (162). De största kontorskunderna är Vinge, Danske Bank, Brummer & Partners, Exportkreditnämnden och Reuters.

Butikshyresgästerna i Bibliotekstan är till övervägande del mindre entreprenörer, även om några större detaljhandelskoncerner finns bland hyresgästerna, såsom Urban Outfitters, RnB, GANT, Orrefors/Kosta Boda, Diesel, Replay, Georg Jensen och Inditex med sina varumärken Massimo Dutti och Zara. Butikshyresgästerna längs Kungsgatan är till övervägande del svenska kedjeföretag såsom Stadium, Naturkompaniet, Alewalds och Cervera. För oss på Hufvudstaden är långsiktiga affärsrelationer något vi strävar efter. Vi har till exempel anrika Ströms dam- och herreklipping i korsningen Sveavägen/Kungsgatan, som står för ett välbekant inslag i gatumiljön.

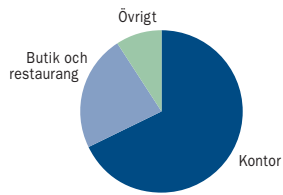
Starka varumärken inom affärsområdet

Norrmalmstorg 1. Byggnaden är en unik profilfastighet och ett kommersiellt landmärke i Stockholms city.

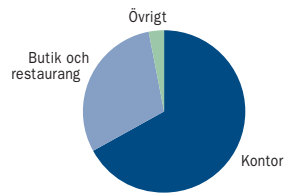
Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, har ett synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

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

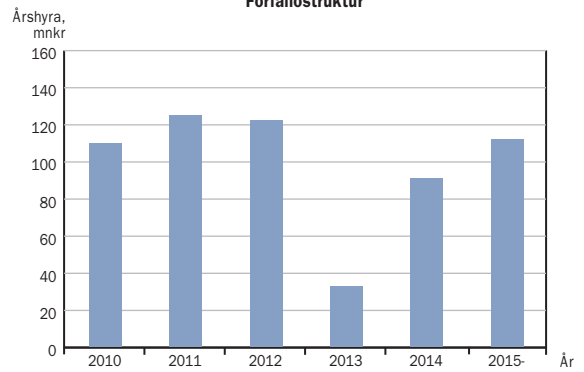
Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Förfallostruktur



Omförhandlingar och nyuthyrning

	2009	2008
Nyuthyrning, kvm	8 100	9 600
Nyuthyrning årshyra, mnkr	34	40
Omförhandlade avtal, kvm	22 500	17 000
Omförhandlad årshyra, mnkr	88	79





Järnplåten 28 på Sveavägen 24–28 invigdes 1959 och var då ett av Sveriges mest moderna affärs- och kontorshus. Fastigheten har idag anpassats med flexibla innemiljöer och dagens moderna teknik. Med sin strategiska adress i hörnet Sveavägen/Kungsgatan är det ett av Stockholm citys bästa lägen. Bilder: Kungsgatan/Sveavägen, Stockholm.





Ett av Stockholms mest exklusiva områden är Bibliotekstan med huvudgatan Biblioteksgatan i centrum. Området har en mångfald av butiker med internationellt erkända designers, affärskrogar, caféer, advokatkontor, banker och finansiella företag. Bilder: Biblioteksgatan/Jakobsbergsgatan, Stockholm.



Affärsområde Stockholm Västra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Västra City omfattar fastigheterna i områdena söder och väster om Hötorget, vid Regeringsgatan samt NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg. Vid årsskiftet bestod affärsområdet av 8 (8) fastigheter i Stockholm samt 1 (1) i Göteborg. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av 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 året har renovering och lokalanpassning av drygt 3000 kvm kontorsyta slutförts för nya och befintliga hyresgästers räkning. Nya kontorshyresgäster är bland andra Grey, Transitio och Kamera Content som flyttat in på Drottninggatan samt Know It som hyrt ytterligare yta på Klarabergsgatan.

Butikerna är ett viktigt inslag i gatumiljön och det sker ett kontinuerligt arbete med att utveckla butiksmixen inom affärsområdet.

NK-varuhusen i såväl Stockholm som Göteborg har under de senaste åren genomgått omfattande omstruktureringar i syfte att skapa än mer attraktiva varuhus, som står sig väl i internationell jämförelse. En mängd nya varumärken har tillförts varuhusen, såsom Paul Smith, Michael Kors och Marc by Marc Jacobs. I NK Stockholm har en helt ny barndestination skapats på plan 4. Genom detta har utbudet och tydligheten inom barnsegmentet blivit bättre. Att utveckla varuhusen är en ständigt pågående process.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet har under året varit utsatt för en viss press nedåt.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena i Stockholm uppgick under året till mellan 4000 och 4800 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. I de bästa lägena och för de bästa ytorna exklusive varuhuset NK och Bibliotekstan uppgick marknadshyrorna till mellan 4000 och 10000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I varuhuset NK, med bästa läge och bästa försäljningsyta i Stockholm,

ligger marknadshyrorna vid omförhandlingar och nyuthyrningar på hyresnivåer mellan 12000 och 17000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillegg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 6000 och 11000 kr per kvm.

Kunder

Hyresgäststrukturen inom affärsområdet utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är organisationer, advokatbyråer, reklambyråer, IT- och mediaföretag och banker. Totalt finns inom affärsområdet 217 kunder. De tio största kunderna hyr 33000 kvm (35000), vilket representerar en årshyra på 206 mnkr (197).

Butikshyresgästerna representerar till övervägande del starka, välkända varumärken med höga krav på etablering inom attraktiva marknadsplatser. I NK-varuhusen finns många av de starkaste internationella och svenska varumärkena representerade.

AB Nordiska Kompaniet

NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg och varumärket NK ägs av det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. NK ingår som två förvaltningsområden i Affärsområde Stockholm Västra City.

Varumärket NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken, som har förstärkts och utvecklat sitt värde sedan 1902. 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 fastighetsvärden.

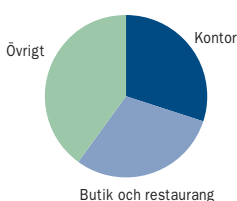
Varumärket NK har idag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare å ena sidan och företagare genom en företagarförening å den andra. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv marknadsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

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

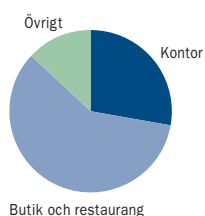
Hyres- och detaljhandelsmarknaden

Den svenska tillväxten blev för 2009 negativ men detaljhandeln kunde redovisa en stark konsumtionsutveckling. Enligt Detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 3 procent. Försäljningen av konfektion ökade med 3 procent. Den totala försäljningen för NK-varuhusen blev högre än 2008 och översteg även toppåret 2007. För både NK Stockholm och NK Göteborg ökade försäljningen med 4 procent.

Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Omförhandlingar och nyuthyrning

	2009	2008
Nyuthyrning, kvm	9 100	3 000
Nyuthyrning årshyra, mnkr	37	12
Omförhandlade avtal, kvm	16 800	18 000
Omförhandlad årshyra, mnkr	95	105

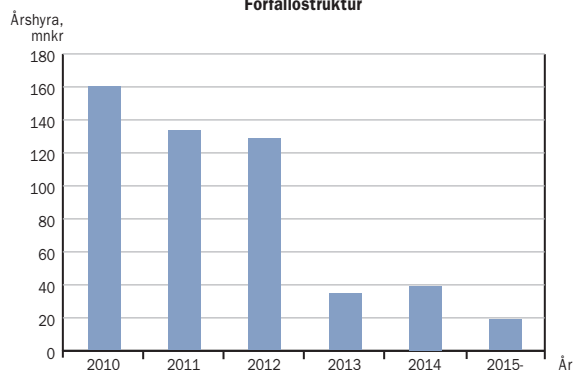
NK-varuhusen

	2009	2008
NK Stockholm		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	24 067	24 035
Uthyrbar lageryta, kvm	3 533	3 494
Antal avdelningar	105	103
Antal restauranger	8	8
Försäljning inkl moms, mnkr	2 133	2 058
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 095	10 048
Uthyrbar lageryta, kvm	1 321	1 235
Antal avdelningar	44	45
Antal restauranger	2	4
Försäljning inkl moms, mnkr	534	515

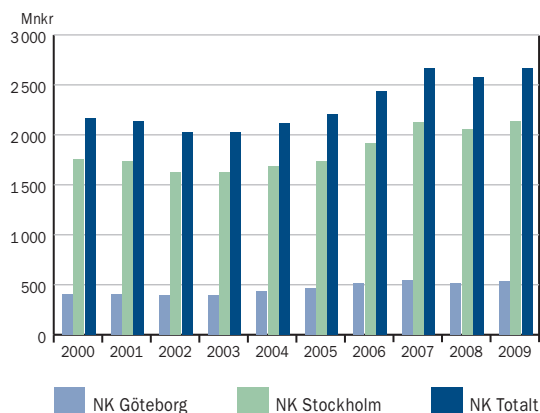
Parkeringsverksamhet

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm, dels parkeringshuset Parkaden på Regeringsgatan mitt emot NK-varuhuset med 800 platser, dels Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 nära Centralstationen med 435 platser. I parkeringshuset Parkaden har under året underhållsarbeten av bland annat körbanor genomförts. Parkaden, som är ett av Stockholms säkraste parkeringshus, är en viktig servicefunktion för kunderna i Hufvudstadens marknadsområden.

Förfallostruktur



Försäljning NK-varuhusen





Sveriges mest kända och anrika varuhus är NK Stockholm, öppnat 1902. Här kan du vandra runt på sex plan och njuta av svenskt och internationellt exklusivt mode, kosmetik, inredning, juvelerare, glas, livsmedels- och delikatessbutiker. Det går också att koppla av en stund på någon av varuhusets restauranger. Bilder: NK, Hamngatan, Stockholm.





Göteborgs mest exklusiva varuhus heter NK med adress Östra Hamngatan, som är förlängningen på stans paradgata Avenyn. Varuhuset är fyllt med många starka märkesavdelningar och har fyra plan med spänning, avkoppling och inspiration. Under 2009 hade varuhuset över 3 miljoner besökare. Bilder: NK, Östra Hamngatan, Göteborg.



Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet 4 (4) fastigheter, belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter. I den största fastigheten ingår köpmannavaruhuset Femman, som är en del av Nordstans affärscentrum. Nordstan besöks årligen av cirka 35 miljoner personer, varav Femman besöks av cirka 14 miljoner personer. Omsättningen var cirka 3 mdkr varav Femman omsätter cirka 840 mnkr. Hufvudstaden är en av de största enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans P-hus samt torg och gågator.

I Femmanhuset finns 60 butiker, caféer och restauranger i tre plan. De största butikskunderna är H&M, KappAhl, JC, Din Sko, Indiska och Dressmann.

Beståndets utveckling

Under året har löpande renoveringar av kontorslokaler utförts hos flera av hyresgästerna. Lokalerna har därmed moderniserats och anpassats till hyresgästers behov.

På Kungsgatan 46 har Yrkesakademien flyttat in i nytt kontor och Kom Design har utökat sina kontorsytor. I varuhuset Femman har en del förändringar gjorts. På övre plan har Cervera öppnat en ny butik och Gina Tricot har utökat sin butik. På gatuplan har Le Croissant öppnat ett nytt café.

För att kunna omdisponera en byggrätt som avser påbyggnad av Femman pågår ett detaljplanearbete. Denna påbyggnad kommer att tillföra fastigheten cirka 4 600 kvm kontorsyta.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året präglats av något stigande vakanser och stabila hyresnivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 2 300 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 11 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Affärsområdets kunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokatbyråer, revisionsbyråer och media samt myndigheter och organisationer. Totalt finns inom affärsområdet 131 kunder. De tio största kunderna hyr 21 000 kvm (28 000), vilket representerar en årshyra på 51 mnkr (57).

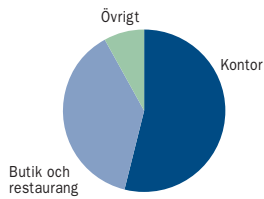
Varumärken inom affärsområdet

Femman. Köpmannavaruhuset Femman är ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpshandel.

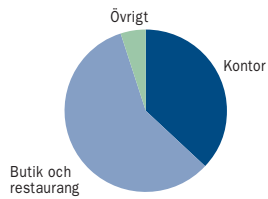
Nordstan. Nordstans Affärscentrum är ett av Europas största inomhuscenter. Hufvudstaden har som en av de största enskilda ägarna i Nordstans Samfällighetsförening en andel om cirka 30 procent.



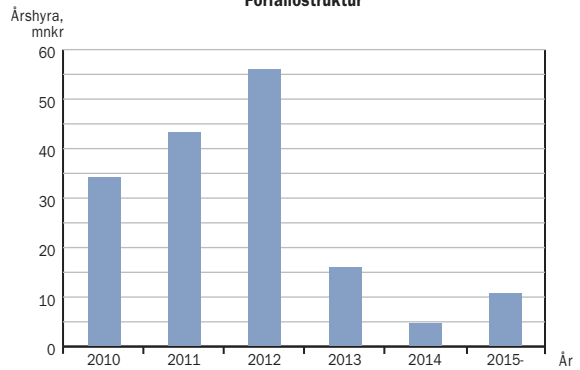
Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Förfallostruktur



Omförhandlingar och nyuthyrning

	2009	2008
Nyuthyrning, kvm	3 200	3 700
Nyuthyrning årshyra, mnkr	8	8
Omförhandlade avtal, kvm	7 200	6 000
Omförhandlad årshyra, mnkr	25	15

Varumärken inom koncernen

normalmstorg1



BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN



Nordstan


BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885

VARUHUSET
Femman



Nordstan växer. Under 2008/2009 genomgick stora delar av köpcentret stora renoveringar och byggdes ut ytterligare. Nordens största inomhusköpcentra är 320 000 kvadratmeter stort, har över 35 miljoner besökare per år och omsätter över 3,4 miljarder kronor per år. Bilder: Femman/Nordstan, Göteborg.



KICKS
EUROPA
SKIDBARER



TSALIA
BARER

Parade

Europa-
gränd

Scandic



Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2009		2008		2009		2008		2009		2008		2009		2008	
	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Bruttohyror inkl debiterade förbrukningsavgifter (varav fastighetsskattetillegg)	642,5	4 423	615,3	4 228	573,8	3 826	552,2	3 687	175,0	2 975	169,2	2 871	1 391,3	3 930	1 336,7	3 773
Hyresförluster vakanta lokaler	-61,7	-425	-35,5	-244	-20,1	-134	-15,8	-105	-2,2	-37	-1,8	-31	-84,0	-237	-53,1	-150
Kundförluster	-1,1	-8	-0,6	-4	-1,4	-9	-0,4	-3	-	-	-0,4	-7	-2,5	-7	-1,4	-4
Nettoomsättning	579,7	3 990	579,2	3 980	552,3	3 683	536,0	3 579	172,8	2 938	167,0	2 833	1 304,8	3 686	1 282,2	3 619
Underhåll	-15,7	-108	-17,8	-122	-10,7	-71	-24,1	-161	-2,1	-36	-1,9	-32	-28,5	-80	-43,8	-124
Drift	-41,6	-286	-38,8	-267	-96,2	-641	-95,1	-635	-26,3	-447	-25,1	-426	-164,1	-463	-159,0	-449
Administration	-27,1	-187	-27,4	-188	-23,2	-155	-24,5	-164	-5,2	-88	-5,1	-87	-55,5	-157	-57,0	-161
Tomträttsavgälder	-0,2	-1	-0,2	-1	-16,0	-107	-15,9	-106	-	-	-	-	-16,2	-46	-16,1	-45
Fastighetsskatt	-59,1	-407	-58,4	-401	-42,1	-281	-42,6	-284	-15,3	-260	-18,0	-305	-116,5	-329	-119,0	-336
Summa fastighetskostnader	-143,7	-989	-142,6	-979	-188,2	-1 255	-202,2	-1 350	-48,9	-831	-50,1	-850	-380,8	-1 075	-394,9	-1 115
Bruttoresultat	436,0	3 001	436,6	3 001	364,1	2 428	333,8	2 229	123,9	2 107	116,9	1 983	924,0	2 611	887,3	2 504

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Antal fastigheter	16	16	9	9	4	4	29
Yta, kvm	145 263	145 536	149 982	149 774	58 818	58 935	354 063	354 245
Hyresvakansgrad, %	10,4	8,7	2,5	2,7	2,2	1,0	6,2	5,3
Ytvakansgrad, %	12,4	9,6	4,2	4,1	3,1	1,5	7,4	5,9
Antal uthyrbara garageplatser	173	182	1 276	1 276	51	51	1 500	1 509

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 2009							
Kontor	99 033	433,2	45 705	156,4	31 825	59,8	176 563	649,4
Butik och restaurang	33 843	190,3	44 878	332,7	22 189	93,4	100 910	616,4
Biografer	-	-	1 893	1,4	-	-	1 893	1,4
Lager och övrigt	6 535	13,2	18 198	30,0	3 554	6,4	28 287	49,6
Garage	4 864	5,8	39 010	40,0	1 250	1,4	45 124	47,2
Bostäder	988	1,7	298	0,3	-	-	1 286	2,0
Totalt	145 263	644,2	149 982	560,8	58 818	161,0	354 063	1 366,0

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 2009							
Kontor	14 212	59,9	920	2,8	1 567	3,0	16 699	65,7
Butik och restaurang	911	3,1	2 383	8,2	69	0,3	3 363	11,6
Biografer	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager och övrigt	1 540	2,2	2 831	3,0	150	0,2	4 521	5,4
Garage	919	1,2	1 89	0,2	50	0,1	1 158	1,5
Bostäder	359	0,6	-	0,0	-	0,0	359	0,6
Totalt	17 941	67,0	6 323	14,2	1 836	3,6	26 100	84,8

Förfallostruktur ¹⁾²⁾³⁾							
31 december 2009							
ANTAL KONTRAKT	2010	2011	2012	2013	2014	2015–	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	52	45	38	17	10	10	172
Butiker	27	21	26	4	6	8	92
Övrigt	261	83	61	25	6	27	463
Summa	340	149	125	46	22	45	727
Andel, %	47,2	20,3	17,1	6,3	3,0	6,1	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	21	22	29	5	2	2	81
Butiker	51	49	54	14	9	2	179
Övrigt	136	66	59	11	7	10	289
Summa	208	137	142	30	18	14	549
Andel, %	38,0	24,9	25,8	5,4	3,3	2,6	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	19	10	16	4	1	0	50
Butiker	14	16	22	11	3	2	68
Övrigt	46	49	18	1	2	0	116
Summa	79	75	56	16	6	2	234
Andel, %	33,6	31,9	24,3	6,8	2,5	0,9	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	92	77	83	26	13	12	303
Butiker	92	86	102	29	18	12	339
Övrigt	443	198	138	37	15	37	868
Totalt	627	361	323	92	46	61	1 510
Andel, %	41,5	23,9	21,4	6,1	3,1	4,0	100,0
ÄRSHYRA, mnkr							
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	62,7	80,9	66,3	24,5	80,9	67,7	383,0
Butiker	38,1	34,5	45,0	7,4	8,9	40,7	174,6
Övrigt	9,0	9,4	10,5	0,7	1,2	3,6	34,4
Summa	109,8	124,8	121,8	32,6	91,0	112,0	592,0
Andel, %	18,6	21,1	20,5	5,5	15,4	18,9	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	58,1	33,5	40,3	7,7	9,0	7,4	156,0
Butiker	89,9	88,5	74,8	20,4	25,8	9,5	308,9
Övrigt	11,9	11,3	13,3	6,1	4,0	1,7	48,3
Summa	159,9	133,3	128,4	34,2	38,8	18,6	513,2
Andel, %	31,2	26,0	25,0	6,7	7,5	3,6	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	14,9	20,3	20,3	1,7	0,3	–	57,5
Butiker	14,8	18,4	31,4	14,1	4,2	10,6	93,5
Övrigt	4,4	4,4	4,1	–	0,1	–	13,0
Summa	34,1	43,1	55,8	15,8	4,6	10,6	164,0
Andel, %	23,0	25,4	33,3	9,3	2,7	6,3	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	135,7	134,7	126,9	33,9	90,2	75,1	596,5
Butiker	142,8	141,4	151,2	41,9	38,9	60,8	577,0
Övrigt	25,3	25,1	27,9	6,8	5,3	5,3	95,7
Totalt	303,8	301,2	306,0	82,6	134,4	141,2	1 269,2
Andel, %	24,0	23,7	24,1	6,5	10,6	11,1	100,0

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Bolagsstyrningsrapport

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emitenter inklusive 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. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att det inte är något brott mot Koden att avvika från en eller flera regler om motiv finns och förklaras.

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

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädde 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 utdelning, fastställande av resultat- och balansräkningar, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och i förekommande fall revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare och andra viktiga frågor.

Årsstämma 2009 hölls den 26 mars 2009. Totalt 285 aktieägare som företrädde 124 852 915 A-aktier och 8255 694 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 950 422 315 röster, motsvarande 93 procent av det totala antalet utestående röster. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen

samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att disponera över till förfogande stående vinstmedel så att 1,90 kr per aktie delades ut till aktieägarna. Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD samt beslutade om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Stämman beslutade även om riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningshavare samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier. Slutligen beslutade stämman om ändring av sättet för kallelse till bolagsstämma i bolagsordningen, dock med förbehåll för att beslutet var villkorat av att en ändring i aktiebolagslagen har trätt i kraft innebärande att den nya lydelsen i bolagsordningen är förenlig med aktiebolagslagen. Det kan noteras att någon ändring i aktiebolagslagen avseende förenklat sätt för kallelse ännu inte har trätt i kraft vid tidpunkten för avgivande av denna bolagsstyrningsrapport varmed den tidigare bolagsordningen, antagen den 23 mars 2006, alljämt är gällande. Årsstämma 2010 hålls den 25 mars 2010 i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen formellt utsedd valberedning. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande och styrelsearvodet samt i förekommande fall revisorer och revisionsarvodet. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag till styrelsens ordförande under adress som framgår av bolagets hemsida. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2010 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 ett avsteg från Koden.

Styrelsen

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 policys 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.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, då utan att denne närvarar.

Styrelsens arbete under 2009

Under verksamhetsåret 2009 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett 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, konjunkturfrågor och investeringar. Ombyggnadsprojektet Rännilen 18 är bland annat en fråga som följts upp kontinuerligt under året. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2008 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som väljs av årsstämman för en period om ett år. 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 beroendeställning gentemot den största aktieägaren LE Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidan 86. Som styrelsens sekreterare anlitas utomstående jurist.

Namn	Funktion	Närvarofrekvens 2009 ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		7	Ja	Ja
Peter Egardt		6	Ja	Ja
Louise Lindh		6	Ja	Nej
Hans Mertzig		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		6	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

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

Revision

Vid årsstämman 2008 valdes för en period om fyra år de auktoriserade revisorerna George Pettersson och Joakim Thilstedt, båda från KPMG, till revisor respektive revisorssuppleant. Bland George Petterssons större uppdrag kan nämnas LE Lundbergföretagen AB, Holmen 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 om revisionens inriktning och iakttagelser förs. 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.

Revisionsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hantera uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet.

VD och företagsledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD samt styrelsens instruktioner. 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.

Företagsledningen består, förutom av VD, av de tre affärsområdescheferna samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal. Företagsledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor. För information om enskilda medlemmar, se sidan 88.

Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2009 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2009 om 1 575 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ordföranden erhöll 350 000 kronor och de övriga sju ej anställda ledamöterna 175 000 kronor vardera.

Ersättningsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott.

Ersättning till VD och företagsledning

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2009 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas, det vill säga att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsystem finns i bolaget.

För VD och företagsledningen finns ett bonusprogram, som omprövas årligen. Utfallet beror på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för VD maximalt utgå med 500 000 kronor och för övriga ledande befattningshavare med 250 000 kronor per person.

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, se not 8.

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 ekonomiska 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. Policies och riktlinjer, som till exempel bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningshandbok dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av ledning och styrelse. Dessa styrande dokument samt genomarbetade processbeskrivningar kommuniceras via fastställda informations- och kommunikationsvägar och har därmed gjorts tillgängliga och kända för berörd personal.

Riskbedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens ledning om 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 och fastställer inriktning och vid behov nödvändiga åtgärder. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner och fastighetsprojekt.

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 reparation och underhåll samt uthyrning.

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 policies, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Det har under året gjorts en översyn av personal- och miljöpolicy. Återrapporeringen kring arbetet med intern kontroll följer sedvanliga rapporteringsvägar.

Uppföljning

Hufvudstadens ledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete.

Styrelsen erhåller kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive ledningens kommentarer till verksamheten och den interna kontrollen. Vid varje styrelsesammanträde behandlas den ekonomiska situationen. 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.

Stockholm den 12 februari 2010

Styrelsen

Denna bolagsstyrningsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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 OMX 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 25 mars 2010.

Verksamheten

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

Den globala finanskris som startade hösten 2008 fortsatte även under första delen av 2009. Konjunkturunedgången medförde stigande vakanser och hyresmarknaden utsattes för en viss prispress nedåt. Osäkerheten på marknaden och en generell kreditåtstramning ledde till en uppgång i avkastningskraven på fastigheter med sjunkande fastighetsvärden som följd. Den ekonomiska utvecklingen innebar att kreditgivarna ställde ökade krav på företagets intjäningsförmåga och finansiella ställning. Hufvudstaden har en stark balansräkning och ett stabilt kassaflöde. Soliditeten överstiger 50 procent, räntetäckningsgraden uppgår till 7 ggr och det finns ej utnyttjade länelöften om 2 mdkr.

Under hösten 2009 sågs flera tecken på att konjunkturen nått sin botten. Aktiviteten på hyresmarknaden ökade något och fler fastighetstransaktioner genomfördes. Nedgången i stockholmsområdet var mindre än i övriga delar av Sverige och regionen kunde under den senare delen av året uppvisa en positiv utveckling. I centrala Göteborg har hyresmarknaden varit stabil trots att västra Sverige drabbades av problem inom bland annat fordonsindustrin.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 278 659 kvm i Stockholm och 75 404 kvm i Göteborg, totalt 354 063 kvm.

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2009 var 6,2 procent (5,3) och ytvakansgraden var 7,4 procent (5,9). Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt var 4,0 procent (2,9). I Stockholm var hyresvakansgraden 6,9 procent och i Göteborg 2,7 procent.

Under året har 46 000 kvm (41 000) omförhandlats till ett värde av totalt 208,0 mnkr per år och 20 300 kvm (16 300) 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 2009. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 29 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2009 var 48 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2009 bedömts till 18,1 mdkr (19,1).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt ortsprismetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 17 Förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	700 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	350 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	250 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	1 700 mnkr

Substansvärde

Det bedömda verkliga värdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2009 uppgick till 18,1 mdkr. Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 12,8 mdkr eller 62 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt 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 10 procent. Om procentsatsen för uppskjuten skatt enligt balansräkningen (26,3 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 10,2 mdkr eller 50 kronor per aktie. Om skattesatsen antagits vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 14,4 mdkr eller 70 kronor per aktie.

Substansvärde, 31 december 2009

Mdkr	
Redovisat eget kapital	10,2
Återföring av bokförd uppskjuten skatt	4,2
Substansvärde före skatt	14,4
Kalkylmässig uppskjuten skatt 10 procent	-1,6
Substansvärde efter skatt	12,8
Substansvärde per aktie	62 kr

Möjligheter och risker

Konjunkturedgången och osäkerheten på kreditmarknaden innebär ett större fokus på verksamhetens riskområden. Bolagets finansiella risker ses över kontinuerligt. Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts genom långfristiga lånelöften om 2 mdkr som gäller fram till och med 2017. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen. Det fanns inga låneförfall under 2009 och under 2010 förfaller 500 mnkr. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån för 3,2 mdkr av en total upplåning om 3,4 mdkr. Räntebindningstiden uppgick till 36 månader och den genomsnittliga effektiva räntan var 3,7 procent. Åtgärder har vidtagits för att ytterligare skärpa bevakningen 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 inte identifierat några andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer än de som beskrivs nedan.

Värdoförändringar 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. Hyresnivån för uthyrda lokaler med avtals-tider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex. 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. Allt för täta om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror.

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak i NK-varuhusen. Hufvudstaden strävar efter att öka andelen avtal med omsättningshyror, då de medför en potential uppåt 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 driftkostnaderna. Upphandling av elkraft görs regelbundet på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna. Prövning sker löpande om förutsättningarna förändras.

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 bedöms dock risken som liten eftersom Stockholm och Göteborg över tiden kommer att vara landets starkaste marknadsområden och mest intressanta tillväxtmarknader.

Finansiella risker

Företagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av företagets finanspolicy och hur dessa 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, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2009, om förändringarna inträffat vid 2009 års ingång.

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

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, +/-
Hyresnivå	100 kr per kvm	35 mnkr
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	11 mnkr
Drift och underhåll	10 procent	14 mnkr
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	11 mnkr
Räntenivå ³⁾	1 procentenhet	34 mnkr

1) Beräknad ytvakans med 3 000 kr per kvm.

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

3) Utan hänsyn tagen till räntebindning med derivat. För effekt inklusive derivat se not 2, sidan 69.

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 försäkrar sig om att gällande lagar och avtal följs genom krav på entreprenörer och underleverantörer. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett aktivt redskap i det dagliga arbetet. All slags diskriminering och osakliga löneskillnader motarbetas. Ett omfattande ledarskapsprogram för samtliga chefer i bolaget har genomförts under året.

Miljöpåverkan

Hufvudstaden arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan, till exempel genom minskad energianvändning och krav på miljövänliga produkter. Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2009.

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. 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 överlåtelsebarhet av aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande. Ingen pensionsstiftelse eller annan utfästelse till personalen i fråga om aktieinnehav finns.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier för att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare. Mandatet förnyades vid årsstämman 2009. Totalt eget innehav per den 31 december 2009

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 11 februari 2010).

Styrelse

För beskrivning av styrelsens arbete med mera hänvisas till Bolagsstyrningsrapporten på sidan 48.

Ersättning till VD och företagsledning

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2009 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas, det vill säga att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsprogram finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts under 2009 och förslag att samma riktlinjer ska tillämpas för 2010 kommer att föreläggas årsstämman. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2009, har följts, finns på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se 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.

Bonus

För VD och företagsledningen finns ett bonusprogram, som omprövas årligen. Utfallet beror på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för VD maximalt utgå med 500 000 kronor och för övriga ledande befattningshavare med 250 000 kronor per person.

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 2009 uppgick bonuskostnaden totalt till 0,7 mnkr (2,5) eller med i

genomsnitt 4 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 56 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

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 www.hufvudstaden.se, 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.

Framtidsutsikter

Hufvudstadens inriktning är att även framöver främst ägna sig åt att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet så att högsta möjliga avkastning erhålls.

Vår bedömning är att den positiva utveckling som inleddes hösten 2009 kommer fortsätta under 2010. Detta innebär en stabil efterfrågan och tillfredställande hyresnivåer för bolagets välbelägna och högkvalitativa kontors- och butikslokaler.

Hufvudstadens goda intjäningsförmåga och starka balansräkning medför att vi med oförändrad kraft kan genomföra pågående fastighetsprojekt. Vi utvärderar kontinuerligt nya investeringar för att stärka våra marknadsområden och därmed på längre sikt öka fastighetsbeståndets lönsamhet.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden kommer sannolikt att öka och vi gör bedömningen att direktavkastningskraven under den närmaste tiden ligger kvar på nuvarande nivåer. Strategiska förvärv av enstaka fastigheter som kompletterar beståndet kan ej uteslutas.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,10 kronor per aktie eller totalt 433,2 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 84.

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

Resultaträkningar med kommentarer – koncernen

Mnkr	Not	2009	2008
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning		1 304,8	1 282,2
Parkeringsverksamhet		66,9	65,4
	3	1 371,7	1 347,6
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-28,5	-43,8
– Drift och administration	6	-219,6	-216,0
– Tomträttsavgälder		-16,2	-16,1
– Fastighets skatt		-116,5	-119,0
Fastighetsförvaltningens kostnader		-380,8	-394,9
Parkeringsverksamhet, kostnader	3, 6	-47,0	-45,8
Verksamhetens kostnader		-427,8	-440,7
Bruttoresultat		943,9	906,9
– varav Fastighetsförvaltning	3, 5	924,0	887,3
– varav Parkeringsverksamhet	3	19,9	19,6
Central administration		-29,2	-32,0
Rörelseresultat före värdeförändringar		914,7	874,9
<i>Värdeförändringar</i>			
– Förvaltningsfastigheter	12	-1 239,1	-1 629,4
– Räntederivat		-25,6	-126,6
Rörelseresultat	8–12	-350,0	-881,1
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	2,9	17,3
Finansiella kostnader	14	-131,0	-161,6
		-128,1	-144,3
Resultat före skatt		-478,1	-1 025,4
Skatt	16	120,6	576,2
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		-357,5	-449,2
Övrigt totalresultat:			
Förändring säkringsreserv		25,5	-48,8
ÅRETS TOTALRESULTAT		-332,0	-498,0
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		-1,73	-2,18
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)		2,10	1,90

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 304,8 mnkr (1 282,2), vilket motsvarar en ökning med 2 procent. Ökningen beror på nettot av högre bruttohyror vid omförhandlingar samt högre hyresförluster för vakanta lokaler. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 208,0 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt cirka 9 procent (14).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 5,6 mnkr (10,1). Minskningen beror på höjda minimihyror i samband med omförhandlingar.

Underhållskostnaderna minskade med 15,3 mnkr till 28,5 mnkr (43,8), vilket främst förklaras av högre kostnader föregående år för evakuering av hyresgäster. Driftkostnaderna uppgick till 164,1 mnkr (161,0). Ökningen förklaras av högre energikostnader. Administrationskostnaden ökade till 55,5 mnkr (55,0). Fastighetsskatten har minskat till 116,5 mnkr (119,0) till följd av erhållna nedsättningar av fastighetsskatt. Kostnaden för fastighetsskatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 380,8 mnkr (394,9).

Bruttoresultatet uppgick under året till 924,0 mnkr (887,3), vilket motsvarar en ökning med 4 procent.

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 66,9 mnkr (65,4). Kostnaderna uppgick till 47,0 mnkr (45,8) och bruttoresultatet till 19,9 mnkr (19,6).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -1 239,1 mnkr (-1 629,4). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av ett något högre direktavkastningskrav som en följd av osäkerhet på kreditmarknaden och konjunktur nedgången, samt av en något svagare hyresmarknad. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 5,3 procent (5,1).

Finansiella poster

Resultatet av finansiella poster uppgick för året till -128,1 mnkr (-144,3). Ränteintäkterna uppgick till 2,9 mnkr (17,3) och räntekostnaderna till -131,0 mnkr (-161,6). Den minskade nettokostnaden förklaras av lägre räntor för lån med kortfristig räntebindning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till 120,6 mnkr (576,2), varav -159,4 mnkr (-115,8) utgjorde aktuell skatt och 280,0 mnkr (692,0) uppskjuten skatt. Den positiva skatten förklaras av upplösning av uppskjuten skatt till följd av orealiserade värdeminskningar.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -357,5 mnkr (-449,2). Det negativa resultatet förklaras främst av nettot av årets orealiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet samt upplösning av uppskjuten skatt jämfört med föregående år.

Balansräkningar med kommentarer – koncernen

Mnkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	18 125,3	19 083,2
Materiella anläggningstillgångar	18	8,5	7,8
Långfristiga fordringar	20	5,0	3,8
Summa anläggningstillgångar		18 138,8	19 094,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	13,7	13,7
Övriga fordringar		1,2	6,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	21,4	30,2
Kortfristiga placeringar		410,0	425,0
Kassa och bank	23	14,9	13,9
Summa omsättningstillgångar		461,2	489,2
SUMMA TILLGÅNGAR		18 600,0	19 584,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Andra reserver		0,0	-25,5
Balanserat resultat inkl årets resultat		8 541,4	9 290,7
Summa eget kapital	24	10 225,9	10 949,7
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	25	2 900,0	3 400,0
Uppskjutna skatteskulder	26	4 335,9	4 606,9
Övriga långfristiga skulder		138,0	147,9
Övriga avsättningar	27	6,3	5,0
Summa långfristiga skulder		7 380,2	8 159,8
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	25	500,0	–
Leverantörsskulder		63,5	73,6
Aktuella skatteskulder		70,6	76,3
Övriga skulder	28	84,1	88,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	275,7	235,9
Summa kortfristiga skulder		993,9	474,5
Summa skulder		8 374,1	8 634,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 600,0	19 584,0

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 18 125,3 mnkr (19 083,2). Minskningen av fastigheternas verkliga värde förklaras med nettot av orealiserad värdeförändring om -1 239,1 mnkr (-1 629,4) och under året gjorda investeringar i fastighetsbeståndet som uppgick till 281,2 mnkr (182,1). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 17 Förvaltningsfastigheter. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 1,9 mdkr.

Likvida medel

Likvida medel, summan av kassa och bank samt kortfristiga placeringar, uppgick till 424,9 mnkr (438,9). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalskiftet, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottlikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Per den 31 december 2009 uppgick sådan kortfristig placering till 410,0 mnkr (425,0). Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel. Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40).

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 400,0 mnkr (3 400,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 36 månader (43), kapitalbindningstiden var 39 månader (51) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 3,7 procent (4,0). Nettoskulden uppgick till 2 990,0 mnkr (2 975,0). Finansiella poster som ingår i nettoskulden framgår av not 2, sidan 70.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 4 335,9 mnkr (4 606,9). Minskningen förklaras av upplösning av uppskjuten skatt till följd av orealiserade värdeminskningar.

Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2008-01-01	1 056,4	628,1	27,7	10 096,5	11 808,7
Årets totalresultat			-53,2	-444,8	-498,0
Summa förmögenhetsförändringar			-53,2	-444,8	-498,0
Utdelning				-361,0	-361,0
Utgående eget kapital 2008-12-31	1 056,4	628,1	-25,5	9 290,7	10 949,7
Ingående eget kapital 2009-01-01	1 056,4	628,1	-25,5	9 290,7	10 949,7
Årets totalresultat			25,5	-357,5	-332,0
Summa förmögenhetsförändringar			25,5	-357,5	-332,0
Utdelning				-391,9	-391,9
Utgående eget kapital 2009-12-31	1 056,4	628,1	0,0	8 541,4	10 225,9

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman den 26 mars 2009 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. Under 2009 har inga återköp skett.

Under 2009 lämnades en utdelning om 1,90 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 391 905 273 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 433,2 mnkr (se Definitioner, sidan 93 Utdelningsbelopp).



NK, Regeringsgatan, Stockholm.

Kassaflödesanalys med kommentarer – koncernen

Mnkr	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-478,1	-1 025,4
Av- och nedskrivningar av tillgångar	6,0	4,4
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	1 239,1	1 629,4
Värdetförändring derivat	25,6	126,6
Övriga förändringar	1,2	-0,6
Betald inkomstskatt	-165,1	-71,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	628,7	662,9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	11,5	11,5
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	24,3	21,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664,5	696,3
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-281,2	-182,1
Investering i inventarier	-4,2	-2,7
Förändring av finansiella tillgångar	-1,2	2,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-286,6	-182,2
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-391,9	-361,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-391,9	-361,0
Årets kassaflöde	-14,0	153,1
Likvida medel vid årets början	438,9	285,8
Likvida medel vid årets slut	424,9	438,9
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	4,4	11,4
Erlagd ränta	127,2	163,3

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 34,2 mnkr till 628,7 mnkr (662,9), vilket förklaras av ökade skattebetalningar. Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 35,8 mnkr (33,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 664,5 mnkr (696,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -286,6 mnkr (-182,2). Investeringar i fastighetsbeståndet ökade med 99,1 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av ombyggnaden av fastigheten Rännilen 18.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade med 30,9 mnkr till -391,9 mnkr (-361,0). Minskningen förklaras av en högre utdelning som beslutades av årsstämman 2009. Nettoförändringen av räntebärande skulder till kreditinstitut blev 0 mnkr (0). Inga återköp av egna aktier skedde under året (0).

Årets kassaflöde uppgick till -14,0 mnkr (153,1).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 424,9 mnkr (438,9) varav kassa och bankmedel var 14,9 mnkr (13,9) och kortfristig placering av överskottslikviditet 410,0 mnkr (425,0). Inklusivt outnyttjad checkräkningskredit uppgick likviditeten till 464,9 mnkr (478,9). Samtliga kortfristiga placeringar har kortare löptid än 3 månader. Hufvudstaden har per 31 december 2009 långfristiga lånelöften om 2 mdkr. Vid årsskiftet var 0 mdkr utnyttjat.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Hufvudstaden AB – moderbolaget

Resultaträkningar – moderbolaget

Mnkr	Not	2009	2008
Nettoomsättning		796,0	789,1
Verksamhetens kostnader		-463,4	-387,6
Bruttoresultat		332,6	401,5
Central administration		-29,2	-32,0
Värdeförändringar räntederivat		-25,6	-126,6
Rörelseresultat	6–11	277,8	242,9
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	720,9	16,7
Finansiella kostnader	14	-129,5	-161,0
		591,4	-144,3
Resultat efter finansiella poster		869,2	98,6
Bokslutsdispositioner	15	103,1	-95,7
Resultat före skatt		972,3	2,9
Skatt	16	-71,4	66,2
ÅRETS RESULTAT		900,9	69,1

Balansräkningar – moderbolaget

Mnkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	5 959,2	5 966,6
Materiella anläggningstillgångar	18	5,5	5,9
		5 964,7	5 972,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	2 824,8	2 824,8
Andra långfristiga fordringar	20	5,0	3,8
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 829,8	2 828,6
Summa anläggningstillgångar		8 794,5	8 801,1
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	2,5	2,3
Fordringar på koncernföretag		502,1	5,7
Övriga fordringar		-	5,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	13,7	20,6
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		518,3	34,1
Övriga kortfristiga placeringar		410,0	425,0
Kassa och bank	23	14,7	13,7
Summa omsättningstillgångar		943,0	472,8
SUMMA TILLGÅNGAR		9 737,5	9 273,9

Balansräkningar – moderbolaget forts.

Mnkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
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		1 232,7	1 305,4
Årets resultat		900,9	69,1
Summa fritt eget kapital		2 133,6	1 374,5
Summa eget kapital	24	4 112,3	3 353,2
<i>Obeskattade reserver</i>	29	654,1	757,2
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	6,0	4,8
Avsättningar för skatter	26	1 103,6	1 100,3
Summa avsättningar		1 109,6	1 105,1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	2 900,0	3 400,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		137,8	147,8
Summa långfristiga skulder		3 038,5	3 548,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	500,0	-
Leverantörsskulder		35,0	41,9
Skulder till koncernföretag		8,5	218,9
Aktuella skatteskulder		55,6	30,6
Övriga skulder	28	39,1	42,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	184,8	176,2
Summa kortfristiga skulder		823,0	509,9
Summa skulder		5 625,2	5 920,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 737,5	9 273,9
Mnkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter	31	1 711,0	1 710,0
Eventualförpliktelser	31	Inga	Inga

Redogörelse för förändringar i eget kapital – moderbolaget

Mnkr	Aktie- kapital	Upp- skriv- nings- fond	Reserv- fond	Balan- serade vinst- medel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2008-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 524,9	3 503,6
Årets förändring av säkringsreserv				-73,1	-73,1
Skatt hänförlig till säkringsreserv				19,9	19,9
Erhållna koncernbidrag				270,4	270,4
Skatteeffekt koncernbidrag				-75,7	-75,7
Överföring mellan bundna och fria reserver					
Årets resultat				69,1	69,1
Utdelning i moderbolaget				-361,0	-361,0
Utgående eget kapital 2008-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 374,5	3 353,2
Ingående eget kapital 2009-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 374,5	3 353,2
Årets förändring av säkringsreserv				34,6	34,6
Skatt hänförlig till säkringsreserv				-9,1	-9,1
Erhållna koncernbidrag				304,8	304,8
Skatteeffekt koncernbidrag				-80,2	-80,2
Årets resultat				900,9	900,9
Utdelning i moderbolaget				-391,9	-391,9
Utgående eget kapital 2009-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 133,6	4 112,3

Kassaflödesanalyser – moderbolaget

Mnkr	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	869,2	98,6
Av- och nedskrivningar av tillgångar	59,2	54,6
Värdeförändringar räntederivat	25,6	126,6
Förändring övriga avsättningar	1,2	-0,6
Betald inkomstskatt	-132,3	-74,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	822,9	204,6
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-484,3	-2,8
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	91,7	357,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	430,3	559,2
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-49,0	-45,3
Investering i inventarier	-2,2	-2,3
Investering i finansiella tillgångar	-1,2	2,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52,4	-45,0
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-391,9	-361,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-391,9	-361,0
Årets kassaflöde	-14,0	153,2
Likvida medel vid årets början	438,7	285,5
Likvida medel vid årets slut	424,7	438,7
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	3,9	10,4
Erlagd ränta	125,6	163,0

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 OMX 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 2009 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 12 februari 2010. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 25 mars 2010.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) så som de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2 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 förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÄRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl.

Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

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 i koncernen där förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder, som värderas till verkligt värde, består av derivatinstrument och tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument är den redovisningsprincip som har störst påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

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

Bedömningar och uppskattningar

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

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avstäms 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.

Uppskjuten skatt vid substansvärdeberäkning

Vid substansvärdeberäkningen har en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt använts. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt 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 antagits till 10 procent.

Ändrade redovisningsprinciper

Följande nya redovisningsprinciper tillämpas sedan 1 januari 2009:

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen har medfört att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital nu istället redovisas i övrigt totalresultat, som presenteras efter årets resultat i en förlängd resultaträkning.

Jämförelseperioder har genomgående ändrats i årsredovisningen så att de följer den nya utformningen. Då ändringarna endast påverkar utformningen har inga belopp ändrats, varken avseende resultat per aktie eller andra poster i de finansiella rapporterna.

IFRS 8 Rörelsesegment. Tillämpningen har inte inneburit någon ändring av segmentindelningen. Däremot har en anpassning gjorts så att den segmentsinformation som redovisas i de finansiella rapporterna överensstämmer med den som koncernledningen följer upp.

IFRS 7 Finansiella instrument. Ändringar i IFRS 7 har inneburit att ytterligare upplysningskrav har tillkommit.

IAS 23 Låneutgifter. Ändringen medför att i anskaffningsvärdet för kvalificerade tillgångar aktiveras låneutgifter.

Nya IFRS och tolkningar

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först från och med räkenskapsåret 2010 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Dessa bedöms inte ge någon större inverkan på Hufvudstadens finansiella rapporter.

Klassificering mm

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

Koncernredovisning

Koncernboksutslaget omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttringar 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 om inte väsentliga risker och förmåner övergått till köparen vid tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdesdagen och om så har skett, intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Interna hyror och kostnader

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Leasing

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader mm 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 tryggs genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2009 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 resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas 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 avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Huvudstaden har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värdekontrakt 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 innehas för 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 kontraktssdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar ränteswapkontrakt som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs 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.

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 övrig verksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader Övrig verksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, 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 indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

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

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter och anläggningstillgångar som innehas för försäljning – provas 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.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 Redovisning för juridisk person. Även de uttalanden som Rådet för finansiell rapportering gett ut för noterade bolag har tillämpats. RFR 2.2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samliga 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.

När koncernbidrag har lämnats/erhållits i skatteutjämnings syfte, redovisas koncernbidragen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital med beaktande av skatt i enlighet med UFR 2.

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

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

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategori procentsatser för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågavarande kategori procentsatser 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. 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. Säkringsredovisning tillämpas ej.

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. 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. 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 3 400,0 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 36 månader (43), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 39 månader (51) och den genomsnittliga räntekostnaden 3,7 procent (4,0). Nettoskulden var 2 990,0 mnkr jämfört med 2 975,0 mnkr vid utgången av 2008. Koncernen hade per 2009-12-31 långfristiga lånelöften om 2 mdkr, varav 0 mdkr var utnyttjat.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2009-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Varav swap, mnkr	Nominellt belopp, mnkr	Andel, %
2010	113,3	90,4	500,0	15
2011	101,8	85,1	950,0	28
2012	92,3	77,6	250,0	7
2013	65,2	57,0	950,0	28
2014	50,4	45,3	–	–
2015	43,9	38,8	–	–
2016	37,0	31,9	–	–
2017	15,3	12,3	750,0	22
Totalt	519,2	438,4	3 400,0	100

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörs-skulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt derivatinstrument med negativt värde om 135,8 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 2009-12-31 är koncernens räntebindningstid 36 månader. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2010 med +/- 2 mnkr. Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdetförändring i räntederivat med 29 mnkr i resultatet.

Räntebindningstid, 2009-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2010 ¹⁾	1 000,0	29	2,5
2011	600,0	18	3,6
2012	250,0	7	4,9
2013	600,0	18	3,9
2014	200,0	6	3,6
2015	–	–	–
2016	–	–	–
2017	750,0	22	4,8
Totalt	3 400,0	100	3,7

¹⁾ Varav 300 mnkr binds i mars 2010 på 5 år till 3,3 procent.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. 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 438,6 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 24 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 9 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, 2009-12-31^{1) 2)}

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	73	2 654	0
100 – 499	119	31 795	3
500 – 999	131	97 231	8
1 000 – 2 499	138	211 223	17
2 500 – 4 999	79	277 571	23
5 000 – 9 999	38	260 641	21
10 000 –	14	345 069	28
Totalt	592	1 226 184	100,0

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

²⁾ Årshyra per 2009-12-31.

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 överensstämmande med redovisat värde då dessa instrument har en mycket kort löptid. Skulder till kreditinstitut löper med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämmande med dess redovisade värde.

Fortsättning Not 2.

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument							
	Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat som säkringsredovisas	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Icke finansiella poster	Summa redovisat värde	Verkligt värde
	Derivat						
KONCERNEN 2009							
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Långfristiga fordringar			5,0			5,0	5,0
Kortfristiga fordringar			1,8		20,8	22,6	22,6
Likvida medel			424,9			424,9	424,9
Långfristiga skulder	135,2			2 906,3		3 041,5	3 041,5
Kortfristiga skulder	0,6			508,7	266,4	775,7	775,7
<i>Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Kundfordringar			13,7			13,7	13,7
Leverantörsskulder				63,5		63,5	63,5
KONCERNEN 2008							
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Långfristiga fordringar			3,8			3,8	3,8
Kortfristiga fordringar			6,1		30,5	36,6	36,6
Likvida medel			438,9			438,9	438,9
Långfristiga skulder	110,2	34,6		3 405,0		3 549,8	3 549,8
Kortfristiga skulder				11,0	224,9	235,9	235,9
<i>Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Kundfordringar			13,7			13,7	13,7
Leverantörsskulder				73,6		73,6	73,6
MODERBOLAGET 2009							
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Långfristiga fordringar			5,0			5,0	5,0
Kortfristiga fordringar			0,6		13,1	13,7	13,7
Likvida medel			424,7			424,7	424,7
Långfristiga skulder	135,2			2 906,0		3 041,2	3 041,2
Kortfristiga skulder	0,6			8,7	175,5	184,8	184,8
<i>Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Kundfordringar							
Leverantörsskulder							
MODERBOLAGET 2008							
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Långfristiga fordringar			3,8			3,8	3,8
Kortfristiga fordringar			6,1		20,0	26,1	26,1
Likvida medel			438,7			438,7	438,7
Långfristiga skulder	110,2	34,6		3 404,8		3 549,6	3 549,6
Kortfristiga skulder				11,0	165,2	176,2	176,2
<i>Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Kundfordringar			2,3			2,3	2,3
Leverantörsskulder				41,9		41,9	41,9

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

Fastighetsförvaltning

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 segmentet fastighetsförvaltning.

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City	Affärsområde Stockholm Västra City	Affärsområde Göteborg	Totalt
KONCERNEN 2009				
<i>Intäkter och kostnader</i>				
Nettoomsättning	579,7	552,3	172,8	1 304,8
<i>(varav omsättningshyrestillägg)</i>	<i>(-)</i>	<i>(5,6)</i>	<i>(-)</i>	<i>(5,6)</i>
Underhåll	-15,7	-10,7	-2,1	-28,5
Drift och administration	-68,7	-119,4	-31,5	-219,6
Tomträttsavgälder	-0,2	-16,0	-	-16,2
Fastighetsskatt	-59,1	-42,1	-15,3	-116,5
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	436,0	364,1	123,9	924,0
Parkeringsverksamhet				19,9
Central administration				-29,2
<i>Värdoförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter				-1 239,1
Räntederivat				-25,6
Rörelseresultat				-350,0
Finansiella intäkter och kostnader				-128,1
Resultat före skatt				-478,1
<i>Tillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	9 164,5	6 982,8	1 978,0	18 125,3
Hyresfordringar	0,1	1,6	0,1	1,8
<i>Investeringar</i>				
Periodens materiella investeringar	226,6	55,9	2,9	285,4
KONCERNEN 2008				
<i>Intäkter och kostnader</i>				
Nettoomsättning	579,2	536,0	167,0	1 282,2
<i>(varav omsättningshyrestillägg)</i>	<i>(-)</i>	<i>(10,1)</i>	<i>(-)</i>	<i>(10,1)</i>
Underhåll	-17,8	-24,1	-1,9	-43,8
Drift och administration	-66,2	-119,6	-30,2	-216,0
Tomträttsavgälder	-0,2	-15,9	-	-16,1
Fastighetsskatt	-58,4	-42,6	-18,0	-119,0
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	436,6	333,8	116,9	887,3
Parkeringsverksamhet				19,6
Central administration				-32,0
<i>Värdoförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter				-1 629,4
Räntederivat				-126,6
Rörelseresultat				-881,1
Finansiella intäkter och kostnader				-144,3
Resultat före skatt				-1 025,4
<i>Tillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	9 673,0	7 364,5	2 045,7	19 083,2
Hyresfordringar	0,3	0,1	0,1	0,5
<i>Investeringar</i>				
Periodens materiella investeringar	137,4	34,9	12,5	184,8

Fortsättning Not 3, sidan 72.

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet

Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Mnkr	2009	2008
KONCERNEN		
Nettoomsättning	66,9	65,4
Hyreskostnader	-39,2	-37,7
Drift och administration	-7,2	-7,5
Avskrivningar	-0,6	-0,6
Bruttoresultat	19,9	19,6

Totala tillgångar uppgick till 6,3 mnkr (5,4).

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag

Mnkr	Jan–Mar		Apr–Jun		Jul–Sep		Okt–Dec		Jan–Dec	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
KONCERNEN										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	325,7	317,6	324,2	316,1	322,5	320,1	332,4	328,4	1 304,8	1 282,2
Underhåll	-4,8	-4,9	-6,5	-20,4	-3,6	-5,7	-13,6	-12,8	-28,5	-43,8
Drift och administration	-57,1	-53,5	-52,5	-52,6	-49,6	-49,2	-60,4	-60,7	-219,6	-216,0
Övriga kostnader	-33,8	-33,8	-33,9	-33,8	-31,4	-33,9	-33,6	-33,6	-132,7	-135,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-95,7	-92,2	-92,9	-106,8	-84,6	-88,8	-107,6	-107,1	-380,8	-394,9
Övrig verksamhet, netto	4,4	4,5	4,2	4,8	3,4	3,5	7,9	6,8	19,9	19,6
Bruttoresultat	234,4	229,9	235,5	214,1	241,3	234,8	232,7	228,1	943,9	906,9
Central administration	-7,1	-7,7	-7,6	-6,7	-5,2	-7,0	-9,3	-10,6	-29,2	-32,0
<i>Värdeförändringar</i>										
Förvaltningsfastigheter	-562,7	-	-495,1	-497,1	-	-586,7	-181,3	-545,6	-1 239,1	-1 629,4
Räntederivat	-45,3	-17,9	38,4	43,9	-6,6	-44,4	-12,1	-108,2	-25,6	-126,6
Finansnetto	-34,8	-35,8	-32,2	-38,8	-30,6	-39,0	-30,5	-30,7	-128,1	-144,3
Skatt	107,8	-48,5	67,1	78,5	-53,4	122,5	-0,9	423,7	120,6	576,2
Årets resultat efter skatt	-307,7	120,0	-193,9	-206,1	145,5	-319,8	-1,4	-43,3	-357,5	-449,2

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.

Förfallostruktur^{1) 2) 3)}

	2010	2011	2012	2013	2014	2015–	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	92	77	83	26	13	12	303
Butiker	92	86	102	29	18	12	339
Övrigt	443	198	138	37	15	37	868
Totalt	627	361	323	92	46	61	1 510
Andel, %	41,5	23,9	21,4	6,1	3,1	4,0	100,0
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	135,7	134,7	126,9	33,9	90,2	75,1	596,5
Butiker	142,8	141,4	151,2	41,9	38,9	60,8	577,0
Övrigt	25,3	25,1	27,9	6,8	5,3	5,3	95,7
Totalt	303,8	301,2	306,0	82,6	134,4	141,2	1 269,2
Andel, %	24,0	23,7	24,1	6,5	10,6	11,1	100,0

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

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

³⁾ Exklusive bostadskontrakt.

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Avskrivningar per tillgångsslag</i>				
Förvaltningsfastigheter	-1)	-1)	56,4	51,6
Materiella anläggningstillgångar	3,4	3,4	2,6	2,5
Totalt	3,4	3,4	59,0	54,1
<i>Avskrivningar per funktion/ rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltningen	0,2	0,3	56,4	51,6
Administration	2,6	2,5	2,6	2,5
Övrig verksamhet	0,6	0,6	-	-
Totalt	3,4	3,4	59,0	54,1

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

Not 7. Medelantal anställda och sjukfrånvaro

Medelantal anställda	2009		2008	
		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	84	50	82	50
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86
<i>Helägda dotterbolag</i>				
Parkaden AB	4	50	5	40
Totalt koncernen	88	50	87	50
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86

Av koncernens 25 chefer (23) är 8 kvinnor (8) eller 32 procent (35). I moderbolagets styrelse ingick 7 män (7) och 2 kvinnor (2). Inom koncernen finns ytterligare en styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

Sjukfrånvaro

Procent	2009		2008	
	Total sjukfrånvaro	Varav långtids-sjukfrånvaro	Total sjukfrånvaro	Varav långtids-sjukfrånvaro
KONCERNEN				
Total sjukfrånvaro	2	7	2	23
Sjukfrånvaro fördelad på kön:				
Män	1		3	
Kvinnor	2		2	
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori:				
20–29 år	-1)		-1)	
30–49 år	2		2	
50 år eller äldre	2		3	
MODERBOLAGET				
Total sjukfrånvaro	2	7	2	24
Sjukfrånvaro fördelad på kön:				
Män	1		2	
Kvinnor	2		3	
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori:				
20–29 år	-1)		-1)	
30–49 år	2		2	
50 år eller äldre	2		4	

1) Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen, som innebär att uppgifter ej ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst 10 eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ.

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2009	Varav bonus	2008	Varav bonus	2009	Varav bonus	2008	Varav bonus
<i>Löner och andra ersättningar</i>								
Arvode till styrelsens ordförande	350		350		350		350	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 245		1 245		1 225		1 225	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	3 519	75	3 396	257	3 519	75	3 396	257
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	7 436	320	7 092	764	7 436	320	7 092	764
Ersättning och förmåner till övriga anställda	34 065	296	34 063	1 463	32 881	227	32 850	1 429
Totalt	46 615	691	46 146	2 484	45 411¹⁾	622	44 913¹⁾	2 450
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>								
Styrelsens ordförande	110		113		110		113	
Övriga styrelseledamöter	354		365		348		358	
Verkställande direktör	1 319		1 267		1 319		1 267	
Övriga ledande befattningshavare	2 696		2 563		2 696		2 563	
Övriga anställda	11 759		12 069		11 443		11 919	
Totalt	16 238		16 377		15 916		16 220	
<i>Pensionskostnader</i>								
Verkställande direktör	878		757		878		757	
Övriga ledande befattningshavare	1 486		1 269		1 486		1 269	
Övriga anställda	3 976		5 077		3 908		5 021	
Totalt	6 340		7 103		6 272		7 047	

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

Styrelsearvode har under året utgått till styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, med 350 000 kronor och till styrelseledamöterna Claes Boustedt, Bengt Braun, Peter Egardt, Hans Mertzig, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Louise Lindh med 175 000 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 erhöll ett styrelsearvode om 20 000 kronor.

Koncernens anställdas inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. För räkenskapsåret 2009 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. Pensionsålder 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. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Några pensionsåtaganden för styrelsen finns ej.

Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per september till 136 procent (december 2008: 112 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Vid uppsägning av verkställande direktören från bolagets sida har denne rätt till en uppsägningstid om två år. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen ska eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas.

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

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2009 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas, det vill säga bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsprogram finns i bolaget. Ersättning till verkställande direktören föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Verkställande direktören beslutar om ersättning till övriga ledande befattningshavare efter samråd med styrelsens ordförande.

För VD och företagsledning fanns under året ett bonusprogram, som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för året maximalt uppgå till 500 000 kronor för verkställande direktören och för övriga ledande befattningshavare 250 000 kronor vardera.

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. Bonus utgår med maximalt en halv månadslön, dock lägst 15 000 kronor för heltidsanställda. För chefer utgår bonus med maximalt en månadslön.

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. Bonusen är ej pensionsgrundande.

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall, 421 000 kronor. Bonusutfallet 2009 har påverkats av en kostnad avseende 2008 på 113 000 kronor.

Not 9. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Revisionsuppdrag, KPMG	0,8	0,8	0,8	0,8
Andra uppdrag, KPMG	0,1	0,4	0,1	0,4
Totalt	0,9	1,2	0,9	1,2

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Årsavgifter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
- 1 år	1,4	0,2	0,2	0,2
1 år – 5 år	18,4	18,3	7,9	7,9
5 år –	0,3	1,5	0,3	0,3

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

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Underhåll	28,5	43,8	207,3	134,2
Drift och administration	223,0	220,9	73,2	70,7
Tomträttsavgälder	16,2	16,1	8,1	8,0
Fastighetsskatt	116,5	119,0	79,4	83,4
Avskrivningar	3,4	3,4	56,4	51,6
Personalkostnader	70,4	70,3	68,7	68,7
Totalt	458,0	473,5	493,1	416,6

Not 12. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen	
	2009	2008
Orealiserade	-1 239,1	-1 629,4
Totalt	-1 239,1	-1 629,4

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Utdelning från dotterbolag	-	-	718,0	-
Ränteintäkter på banktillgodohavande	0,1	1,0	0,1	0,5
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	2,7	12,5	2,7	12,5
Ränteintäkter, övriga	0,1	3,8	0,1	3,7
Totalt	2,9	17,3	720,9	16,7

Av de finansiella intäkterna avser 2,9 mnkr (17,3) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 14. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Räntekostnader till kreditinstitut	52,1	180,6	52,1	180,6
Räntekostnader, swap	72,6	-20,5	72,6	-20,5
Räntekostnader, övriga	6,3	1,5	4,8	0,9
Totalt	131,0	161,6	129,5	161,0

Av de finansiella kostnaderna avser 58,4 mnkr (182,1) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2009	2008
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	0,6	-7,7
Förändring av periodiseringsfond	102,5	-88,0
Totalt	103,1	-95,7

Not 16. Skatter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-159,2	-116,4	-77,0	-40,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	0,6	-0,1	0,6
<i>Uppskjuten skattekostnad/ skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på: Uppskrivning/reversering/ nedskrivning				
	-	-	-1,0	-1,1
Ursprungliga anskaffningsvärden	-81,7	-61,3	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	325,9	456,2	-	-
Orealiserad värdeförändring värdepapper	6,7	35,4	6,7	35,4
Effekt avsättning till obeskattade reserver	29,1	-32,2	-	-
Omräkning uppskjuten skatt 26,3%	-	293,9	-	71,7
Total skatt	120,6	576,2	-71,4	66,2
<i>Redovisat resultat före skatt</i>				
	-478,1	-1025,4	972,3	3,0
Skatt enligt gällande skattesats 26,3/28 procent				
	125,7	287,1	-255,7	-0,8
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	0,6	-0,1	0,6
Ej skattepliktig intäkt vid utdelning dotterbolag				
	-	-	188,9	-
Ej skattepliktiga intäkter				
	0,1	0,3	0,1	0,2
Ej avdragsgilla kostnader				
	-1,3	-0,7	-0,9	-0,6
Schablonintäkt periodiseringsfond				
	-3,7	-5,0	-3,7	-4,9
Omräkning uppskjuten skatt 26,3%	-	293,9	-	71,7
Total skatt	120,6	576,2	-71,4	66,2
<i>Skatteposter som redovisas inom Övrigt totalresultat</i>				
Uppskjuten skatt avseende såringsreserv				
	-9,1	19,9		
	-9,1	19,9		
<i>Skatteposter som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Uppskjuten skatt avseende såringsreserv				
			-9,1	19,9
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag				
			-80,2	-75,7
			-89,3	-55,8

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen.

Dotterbolaget Fastighets AB Stockholms City har en tvist med Skatteverket om hur mycket som ska aktiveras som byggnad. Då bolaget inte delar Skatteverkets syn, har beslutet överklagats till Länsrätten. Länsrätten har dömt till bolagets fördel. Skatteverket har överklagat beslutet till Kammarrätten och dom förväntas under 2010. Beloppet för skatter och avgifter uppgår till cirka 25 mnkr och innebär ingen påverkan på totalt redovisad skattekostnad för koncernen, utan endast en förskjutning mellan aktuell och uppskjuten skatt.

Hufvudstaden AB har en tvist med Skatteverket om hur mycket som ska aktiveras som byggnad samt avdragsrätt för mervärdesskatt på konsultkostnader vid försäljning av dotterbolag. Beslutet har överklagats. Beloppet för skatter och avgifter uppgår till cirka 15 mnkr och innebär ingen påverkan på totalt redovisad skattekostnad för koncernen, utan endast en förskjutning mellan aktuell och uppskjuten skatt.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.

Mnkr	2009	2008
Förvaltningsfastigheter, koncernen	18 125,3	19 083,2

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Mnkr	Förvaltningsfastigheter ägda hela året	
	2009	2008
Ingående verkligt värde		19 083,2
Investering i fastigheterna		281,2
Orealiserad värdeförändring		-1 239,1
Utgående verkligt värde	18 125,3	
2008		
Ingående verkligt värde		20 530,5
Investering i fastigheterna		182,1
Orealiserad värdeförändring		-1 629,4
Utgående verkligt värde	19 083,2	

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. 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 orsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov.

För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för fastigheter där mark innehas med äganderätt.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyresintäkter, mnkr	Driftsnetto, mnkr	Direktavkastningskrav, % ¹⁾
Stockholm, kommersiellt			5,0–5,5
Göteborg, kommersiellt			5,5–6,0
Fastighetsbeståndet, koncernen	1 330,7	954,3	5,3 ²⁾

¹⁾ Kontors- och butiksfastigheter.

²⁾ Genomsnitt.

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna omfattar 9 fastigheter och motsvarar 29 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighets-kategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästskon 10, Inom Vallgraven 10:9, Inom Vallgraven 12:10, Järnplåten 28, Medusa 1, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10, Skären 9.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 5,2 mdkr med ett intervall om cirka +/- 5 procent. Huvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 5,2 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	700 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	350 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	250 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	1 700 mnkr

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2009	2008
Taxeringsvärden byggnader	7 578,2	7 628,7
Taxeringsvärden mark	4 281,3	4 318,6
	11 859,5	11 947,3

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Mnkr	2009	2008
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	5 959,2	5 966,6

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2009	2008
Ingående anskaffningsvärden	1 949,4	1 904,1
Årets investeringar	49,0	45,3
Utgående anskaffningsvärden	1 998,4	1 949,4
Ingående avskrivningar	-607,5	-569,9
Årets avskrivningar	-42,4	-37,6
Utgående avskrivningar	-649,9	-607,5
Ingående uppskrivningar enligt fastställt balansräkning för föregående år	1 175,0	1 189,0
Årets avskrivningar	-14,0	-14,0
Utgående uppskrivningar	1 161,0	1 175,0
Utgående planenligt restvärde	2 509,5	2 516,9

Mark

Mnkr	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	408,1	408,1
Utgående anskaffningsvärde	408,1	408,1
Ingående värde uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Utgående värde uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Utgående planenligt restvärde	3 449,7	3 449,7

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

- Byggnader: kontor 1 procent
- Byggnader: varuhus, parkeringshus, hotell, restauranger 2 procent
- Byggnadsinventarier: 20 procent
- Markanläggningar: 3,75–5 procent

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2009	2008
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	11 361,4	11 942,8

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

Fortsättning Not 17, sidan 77.

Fortsättning Not 17.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyres- intäkter, mnkr	Drifts- netto, mnkr	Direktav- kastnings- krav, %
Stockholm, kommersiellt			5,0 -5,5
Göteborg, kommersiellt			5,75-6,0
Fastighetsbeståndet, moderbolaget	847,1	606,2	5,3 ¹⁾
¹⁾ Genomsnitt.			
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget			
Mnkr	2009	2008	
Taxeringsvärden byggnader	4 993,5	5 044,0	
Taxeringsvärden mark	3 151,7	3 189,0	
	8 145,2	8 233,0	

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	34,6	32,3	19,5	17,5
Årets investeringar	4,2	2,7	2,2	2,3
Utrangeringar	-3,7	-0,4	-3,6	-0,3
Utgående anskaffningsvärde	35,1	34,6	18,1	19,5
Ingående avskrivningar	-26,8	-23,8	-13,6	-11,4
Årets avskrivningar	-3,4	-3,4	-2,6	-2,5
Utrangeringar	3,6	0,4	3,6	0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26,6	-26,8	-12,6	-13,6
Utgående planenligt restvärde	8,5	7,8	5,5	5,9

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Redovisat värde 2009, mnkr
MODERBOLAGET					
<i>Aktier i dotterbolag</i>					
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	1 449,3
Parkaden Aktiebolag	556085-3599	Stockholm	100	5 000	0,6
					2 824,5
<i>Aktier i vilande bolag</i>					
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	-
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	-
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	-
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	-
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	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	239,5
<i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>					
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100	10 000	3,4
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>					
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	0,1
					0,5
Övriga koncernföretag totalt					243,4

Någon förändring jämfört med föregående år har ej skett.

Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag

Mnkr	Moderbolaget	
	2009	2008
Ingående redovisat värde	2 824,8	2 824,8
Utgående redovisat värde	2 824,8	2 824,8

I koncernen finns inga utländska dotterbolag.

Not 20. Andra långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående bokfört värde	3,8	60,6	3,8	60,6
Värdeförändring räntederivat	-	-54,2	-	-54,2
Årets förändring	1,2	-2,6	1,2	-2,6
Utgående bokfört värde	5,0	3,8	5,0	3,8

För information om kapitalbindning och räntevillkor, se not 2.

Not 21. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kundfordringar	11,9	13,2	2,3	1,9
Hyresfordringar	1,8	0,5	0,2	0,4
Totalt	13,7	13,7	2,5	2,3

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

Hyresfordringar aviseras i förskott, varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 2,5 mnkr (1,4). Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgick till 2,1 mnkr (2,9).

Not 24. Eget kapital**KONCERNEN****Specifikation av eget kapitalposten Reserver**

Mnkr	2009	2008
<i>Säkringsreserv</i>		
Ingående säkringsreserv	-25,5	27,7
<i>Kassaflödessäkringar:</i>		
Redovisat direkt mot eget kapital	34,6	-73,1
Skatt hänförlig till årets säkringar	-9,1	20,5
Omräkning uppskjuten skatt 26,3%	-	-0,6
Utgående säkringsreserv	0,0	-25,5
<i>Summa reserver</i>		
Ingående reserver	-25,5	27,7
Förändring säkringsreserv	25,5	-53,2
Utgående reserver	0,0	-25,5

Övrigt tillskjutet kapital

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

Reserver

Säkringsreserv. Säkringsreserven innefattar den ackumulerade förändringen i verkligt värde efter avdrag för uppskjuten skatt på den effektiva delen av kassaflödessäkringsinstrument.

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 2009 lämnades en utdelning om 1,90 kronor per aktie eller totalt 391905273 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.

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Upplupna hyresintäkter	13,8	17,8	10,7	12,0
Förutbetalda kostnader	7,0	6,3	2,4	2,5
Upplupna ränteintäkter	0,6	6,1	0,6	6,1
Totalt	21,4	30,2	13,7	20,6

Not 23. Kassa och bank

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Banktillgodohavanden	14,9	13,9	14,7	13,7
Totalt	14,9	13,9	14,7	13,7

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

Aktiekapital

Mnkr	2009	2008
<i>Fördelning på aktieserier</i>		
A 202 996 869 aktier	1 015,0	1 015,0
C 8 275 064 aktier	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 OMX 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 5006000 A-aktier. Inga återköp av aktier har skett under året. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 206265933 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. I reservfonden ingår även belopp som före 1 januari 2006 tillförts överkursfonden.

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. Skulder till kreditinstitut

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Lån	3 400,0	3 400,0	3 400,0	3 400,0
Totalt	3 400,0	3 400,0	3 400,0	3 400,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	2 000,0	2 000,0	2 000,0	2 000,0

Hufvudstaden har per 31 december 2009 långfristiga lånelöften om 2 mdkr. Lånelöftena är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 0 mdkr utnyttjat.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta.

Banklån 2009-12-31

Förfalloår	Koncernen		Moderbolaget	
	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr
2010	0,9	500,0	0,9	500,0
2011	0,8	950,0	0,8	950,0
2012	0,6	250,0	0,6	250,0
2013	0,9	950,0	0,9	950,0
2014	-	-	-	-
2015	-	-	-	-
2016	-	-	-	-
2017	0,7	750,0	0,7	750,0
Totalt		3 400,0		3 400,0

¹⁾ Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker kvartalsvis. Samtliga lån är denominerade i SEK.

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med garanti om soliditet och räntetäckningsgrad.

**Ränteswappar 2009-12-31
Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ²⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2010	3,7	0,4	500,0	-0,6
2011	3,3	0,5	600,0	-17,9
2012 ¹⁾	4,8	0,5	250,0	-18,2
2013	3,6	0,5	600,0	-23,8
2014	3,2	0,5	200,0	-4,0
2015 ³⁾	-	0,5	300,0	-5,6
2016	-	-	-	-
2017	4,7	0,5	750,0	-65,7
Totalt			3 200,0	-135,8

¹⁾ Räntebetalning sker årsvis.
²⁾ Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis. Swapkontrakten är denominerade i SEK.
³⁾ Swapkontraktet har rörlig ränta till och med mars 2010, därefter fast ränta på 3,3% i 5 år.

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

Not 26. Uppskjuten skatteskuld

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förvaltningsfastigheter	4 161,2	4 405,5	1 139,3	1 138,4
Obeskattade reserver	210,4	239,5	-	-
Räntederivat	-35,7	-38,1	-35,7	-38,1
Summa	4 335,9	4 606,9	1 103,6	1 100,3

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen 2009.

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat inom övrigt totalresultat	Balans per 31 december
KONCERNEN				
2009				
Förvaltningsfastigheter	4 405,5	-244,3	-	4 161,2
Obeskattade reserver	239,5	-29,1	-	210,4
Räntederivat	-38,1	-6,7	9,1	-35,7
	4 606,9	-280,1	9,1	4 335,9
2008				
Förvaltningsfastigheter	5 085,1	-675,1	-4,5	4 405,5
Obeskattade reserver	222,8	16,7	-	239,5
Räntederivat	15,4	-33,6	-19,9	-38,1
	5 323,3	-692,0	-24,4	4 606,9

Fortsättning Not 26, sidan 80.

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat mot eget kapital	Balans per 31 december
MODERBOLAGET				
2009				
Förvaltningsfastigheter	1 138,4	0,9	-	1 139,3
Räntederivat	-38,1	-6,7	9,1	-35,7
	1 100,3	-5,8	9,1	1 103,6
2008				
Förvaltningsfastigheter	1 210,8	-72,4	-	1 138,4
Räntederivat	15,4	-33,6	-19,9	-38,1
	1 226,2	-106,0	-19,9	1 100,3

Not 27. Övriga avsättningar

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring för VD samt tidigare befattningshavare.

Not 28. Övriga skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Momsavräkning	45,0	42,8	28,4	26,2
Övrigt	39,1	45,9	10,7	16,1
Totalt	84,1	88,7	39,1	42,3

Not 29. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2009	2008
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	81,7	74,0
Årets avskrivningar	-0,6	7,7
Utgående balans	81,1	81,7
Periodiseringsfonder	573,0	675,5
Totalt	573,0	675,5
Summa obeskattade reserver	654,1	757,2

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Upplupna räntor	8,7	11,0	8,7	11,0
Förskottshyror	214,9	185,9	123,1	121,4
Övrigt	52,1	39,0	53,0	43,8
Totalt	275,7	235,9	184,8	176,2

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 706,2	1 706,4	1 706,2	1 706,4
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(606)	(606)
Andra långfristiga fordringar	4,8	3,6	4,8	3,6
Totalt	1 711,0	1 710,0	1 711,0	1 710,0

Som ställda säkerheter för egna skulder upptas pantbrev som Hufvudstaden lämnat som säkerhet för lån i egna fastigheter. Obelånade pantbrev finns i eget förvar. Koncernens eventalförpliktelser avser främst pågående skattemål för tvistigt belopp som inte reserverats för, se vidare not 16.

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. Enligt beslut på årsstämman uppgår Fredrik Lundbergs styrelsearvode för 2009 till 350 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

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

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



Gant Flagship Store, Birger Jarlsgatan, Stockholm.



Drottninggatan är Stockholms längsta och förmodligen mest butikstäta shoppingstråk med alltmer dragning åt ungt mode. Den sträcker sig från Slottet i Gamla Stan till Observatorielunden och är fylld av människor nästan dygnet runt. Här har även många unga företag sin adress i moderna och anpassade kontorslokaler. Bilder: Drottninggatan, 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	1 232 717 601 kr
årets resultat	900 903 893 kr
	<hr/>
	2 133 621 494 kr
till aktieägarna utdelas	
2,10 kronor per aktie	433 158 459 kr ¹⁾
balanseras i ny räkning	1 700 463 035 kr
	<hr/>
	2 133 621 494 kr

1) Se Definitioner, sidan 93, 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 2010

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt

Bengt Braun

Peter Egardt

Louise Lindh

Hans Mertzig

Sten Peterson

Anna-Greta Sjöberg

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 februari 2010

George Pettersson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Hufvudstaden AB (publ) för år 2009. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 52–84. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsmed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort, när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är

ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningsmed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 15 februari 2010

George Pettersson
Auktoriserad revisor
KPMG

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 före-

dragande. Under verksamhetsåret 2009 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 Cardo AB. Vice styrelseordförande i NCC AB och Svenska Handelsbanken AB.
Styrelseledamot i LE Lundbergföretagen AB, AB Industrivärden och Sandvik AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 659 412 aktier.



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: 1 000 aktier.



Bengt Braun
f 1946. Civilekonom, jur kand.
Ledamot sedan 2000.
Styrelseordförande i Euro Comfort Holding GmbH.
Vice styrelseordförande i Bonnier AB.
Styrelseledamot i Swedish American Chamber of Commerce, Hjärnfonden, Bonnier Holding AB, och TV4.
Innehav i Hufvudstaden: 3 750 aktier.

Revisorer

George Pettersson *f 1964. Auktoriserad revisor, KPMG. Revisor sedan 2008.* **Joakim Thilstedt** *f 1967. Auktoriserad revisor, KPMG. Revisorssuppleant sedan 2008.*



Peter Egardt

*f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.*

Verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskammarsförbundet. Styrelseordförande i Chamber Sign AB, Rymdstyrelsen och Kungsträdgården Park & Evenemang AB. Vice styrelseordförande i Eurochambres och Stockholmsmässan. Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige. Innehav i Hufvudstaden: 15 000 aktier.



Louise Lindh

*f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.*

Vice verkställande direktör i Fastighets AB L E Lundberg. Styrelseledamot i Byggnads AB Karlsson & Wingsjö och L E Lundberg Kapitalförvaltning AB. Innehav i Hufvudstaden: 29 166 aktier.



Hans Mertzig

*f 1941. Ekonom.
Ledamot sedan 2000.*

Kapitalförvaltare i Ramsbury AB. Innehav i Hufvudstaden: -



Sten Peterson

*f 1956. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.*

Verkställande direktör i Byggnads AB Karlsson & Wingsjö. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB, Fastighets AB L E Lundberg och Byggnads AB Karlsson & Wingsjö. Innehav i Hufvudstaden: -



Anna-Greta Sjöberg

*f 1967. Civilekonom.
Ledamot sedan 2006.*

Managing Director i Royal Bank of Scotland, Nordic Branch. Styrelseledamot i LKAB. Innehav i Hufvudstaden: - Aktieinnehav ej tillåtet enligt arbetsgivarens policy.



Ivo Stopner

*f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 1999.*

Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier (inklusive familj). 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.

VD och företagsledning

Ivo Stopner

*f 1962. Civilingenjör. Verkställande direktör,
anställd 1990. Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier
(inklusive familj). 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: -*

Magnus Jacobson

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

Sverker Källgården

*f 1968. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Västra City,
anställd 2005. Innehav i Hufvudstaden: -*

Daniel Massot

*f 1970. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg,
från december 2009,
anställd 2009. Innehav i Hufvudstaden: -*

Eric Nihlmark

*f 1952. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg,
till december 2009,
anställd 1983. Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.*

Anders Nygren

*f 1970. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling,
anställd 2006. Innehav i Hufvudstaden: -*

Bo Wikare

*f 1963. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Östra City,
anställd 1994. Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier.*



Hufvudstadens koncernledning i fastigheten Rännilen 18 i hörnet av Birger Jarlsgatan/Smålandsgatan. Fastigheten genomgår en total ombyggnad för att anpassas till hyresgästernas krav på modernitet och effektivitet. Från vänster: Eric Nihlmark, Magnus Jacobson, Ki Hummelgren, Ivo Stopner, Bo Wikare, Anders Nygren, Sverker Källgården och Daniel Massot.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg/ ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2009, 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	276,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	301,0
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4 A–B–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/84/85/89/91	545,0
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmkillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 017,0
<i>Summa</i>		10 684			2 139,0
<i>Förvaltningsområde Normalmstorg</i>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	161,0
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	270,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	168,0
Norrmalm 2:63 ²⁾	Norrmalmstorg, Café Palmhuset		1992	1993	8,0
Packarhuset 4 ¹⁾³⁾	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	810,0
Pumpstocken 10 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78 91/2000	1865/97/1901/29/84 96/97/2006	593,9
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	120,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6–8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	120,0
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	355,0
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39 2007	1902/42/64/90/2002	546,0
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984/2001	478,0
Vildmannen 7 ¹⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	164,8
<i>Summa</i>		17 663			3 794,7
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		28 347			5 933,7
Affärsområde Stockholm Västra City					
<i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i>					
Hästen 19 ¹⁾ och 20, Spektern 14 ⁴⁾	Hamngatan 18–20, 29–33, Regeringsgatan 26–32, 36–40	8 875	1998	1915/91	1 893,0
<i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 10:9 ⁵⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39, 45	4 520	1998	1964/94	632,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ⁶⁾	Regeringsgatan 49–53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	322,0
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁷⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	118,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	203,0
Kungl Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	99,0
Medusa 1 ¹⁾⁸⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	57,2
Orgelpipan 7 ⁹⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	723,0
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	170,5
<i>Summa</i>		12 075			1 370,7
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		30 391			4 217,7
Affärsområde Göteborg					
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	398	1967	1875	16,1
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	217,0
Inom Vallgraven 20:4	Kungsgatan 46	982	1974	1914	63,6
Nordstan 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgränd 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	1 215,0
Nordstan GA:5 ¹⁰⁾	Nordstadstorget med flera				196,4
Totalt Affärsområde Göteborg		13 941			1 708,1
TOTALT		72 679			11 859,5

Kontor	Uthyrbar yta, kvm							Totalt
	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	
4 957	1 959			239				7 155
6 624	1 588			1 028				9 240
11 879	3 108	548		500				16 035
21 366	4 676			1 982	1 643		5	29 672
44 826	11 331	548		3 749	1 643		5	62 102
2 858	765			287	792			4 702
3 533	2 751	243		165	204			6 896
2 469	534	192		256				3 451
	52	137						189
10 883	3 269	704		406				15 262
7 753	3 835	513		129		192	1	12 423
2 031	438	167						2 636
1 598	876	539						3 013
5 393	620	850		386				7 249
8 044	2 320			738	1 069			12 171
7 710	1 642			402	1 156			10 910
1 935	1 517			10		796	1	4 259
54 207	18 619	3 345		2 779	3 221	988	2	83 161
99 033	29 950	3 893		6 528	4 864	988	7	145 263
11 291	22 239	1 828		3 533			15	38 906
5 158	9 563	532		1 321			12	16 586
	2 696	512		8 659	24 482		1	36 350
3 993	351			607				4 951
7 574	378	263		863				9 078
2 617								2 617
1 282	242	271		101		298		2 194
9 897	3 909	1 919		2 694	13 421		1	31 841
3 893	175		1 893	391	1 107			7 459
29 256	5 055	2 453	1 893	4 656	14 528	298	1	58 140
45 705	39 553	5 325	1 893	18 169	39 010	298	29	149 982
414	186			341				941
10 269	3 218	404		1 014	1 250			16 155
754	1 690							2 444
20 388	15 951	740		2 117			82	39 278
31 825	21 045	1 144		3 472	1 250		82	58 818
176 563	90 548	10 362	1 893	28 169	45 124	1 286	118	354 063

1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

2) Fastigheten innehas genom arrende.

3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

4) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 2,5 mnkr och är bunden till den 1 maj 2012. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 0,2 mnkr och är bunden till den 1 oktober 2005. Avgälden efter den 1 oktober 2005 är föremål för förhandling. Båda avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 574,0 mnkr.

5) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

6) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr, är bunden till den 31 augusti 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 75,0 mnkr.

7) Fastigheten är byggnadsminne.

8) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

9) Tomträtt. Avgälden uppgår till 7,9 mnkr, är bunden till den 1 november 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 232,0 mnkr.

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



Norrmalmstorg är knutpunkten i stråket Hamngatan/Bibliotekstan med sitt utbud av exklusiva märkesbutiker. I området har även bank och finans sitt centrum. Bilder: Norrmalmstorg, Stockholm.

Definitioner

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.

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

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

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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, tomträttsavgifter 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.

Genomsnittligt antal utestående aktier. Medelvärde av 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 förvärvade och avyttrade fastigheter exkluderas.

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

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

Medelantal årsanställda. Genomsnitt av antal anställda personer under året.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat samt jämförelsestörande poster, belastat med 26,3 procent (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 orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag.

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 uppskjutna skatteskulder.

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

Utdelningsandel. Utdelning per aktie dividerad 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.

Yield gap. Skillnaden mellan lång låneränta och fastigheternas direktavkastning.

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 vid årets slut uppräknad till årsbasis exklusive omsättningshyrestillägg. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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

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

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

NK-varuhus

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

411 07 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42/
Fredsgatan 5

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

NK Stockholm

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18 – 20

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



NK, Stockholm.



HUFVUDSTADEN