

HUFVUDSTADEN
2010



NORDISKA KOMPANIET

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	18
Fastighetsmarknaden	24
Fastighetsutveckling.....	30
Affärsområde Stockholm Östra City.....	32
Affärsområde Stockholm Västra City.....	36
Affärsområde Göteborg.....	44
<i>Formella finansiella rapporter:</i>	
Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport	48
Koncernens resultaträkningar med kommentarer	56
Koncernens balansräkningar med kommentarer	58
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital.....	60
Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer	62
Möderbolaget.....	64
Noter	66
Förslag till vinstdisposition.....	82
Revisionsberättelse	83
Styrelse och revisorer	84
Företagsledning.....	86
Affärsområden i siffror	88
Fastighetsförteckning	90
Definitioner och ordlista.....	93
Adresser	94

Året i korthet

- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 733 mnkr (-357), motsvarande 8,40 kronor per aktie (-1,73). Resultatförbättringen beror främst på nettot av årets orealiserade värdeökning i fastighetsbeståndet och uppskjuten skatt jämfört med föregående år.
- Bruttoresultatet för verksamheten uppgick till 944 mnkr (944). Den oförändrade resultatnivån beror främst på att effekten av högre hyror har motverkats av ökade driftskostnader till följd av de stränga vintermånaderna.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,30 kronor per aktie (2,10).
- Soliditeten uppgick till 56 procent (55), nettobelåningsgraden till 16 procent (16) och räntetäckningsgraden var 7,7 ggr (7,0).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 20,1 mdkr (18,1), vilket ger ett substansvärde om 70 kronor per aktie (62).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 5,1 procent (6,2).

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 24 mars 2011 klockan 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit samt på bolagets webbplats www.hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 18 mars 2011, 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 18 mars 2011,
- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 18 mars 2011, 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. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 18 mars 2011. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,30 kronor per aktie, totalt 474,4 mnkr, lämnas för år 2010 med avstämningsdag den 29 mars 2011 och beräknad utbetalningsdag den 1 april 2011.

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-mär 2011	4 maj 2011
Halvårsrapport jan-jun 2011	24 augusti 2011
Delårsrapport jan-sep 2011	3 november 2011
Bokslutskommuniké för 2011	9 februari 2012
Årsredovisning för 2011	mars 2012

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

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

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 affärsområden.

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

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mer värden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål

- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 474,4 mnkr, vilket motsvarar 79 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten översteg 40 procent vid utgången av 2010 och uppgick till 56,1 procent.

Verksamhetsmål

- Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 3 procent under året.
- Hufvudstaden kom på första plats för tredje året i rad och har de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet. Flera projekt genomfördes under året, bland annat har lokalanpassningar om cirka 24 000 kvm kontorsyta för nya och gamla hyresgäster genomförts. Det största projektet är en omfattande påbyggnad av fastigheten Femman i Göteborg där cirka 5 100 kvm kontorslokaler tillskapas i två våningsplan på taket av den befintliga fastigheten. Ombyggnaden av fastigheten Rännilen 18 i Bibliotekstan slutfördes under året och första inflyttning skedde i september. Två fastigheter förvärvades i Göteborg, vilka ligger snett mittemot NK och i direkt anslutning till en av våra centralt belägna fastigheter.
- Vid den årligen återkommande undersökningen där Hufvudstaden mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsmiljö, var svarsfrekvensen i likhet med tidigare år mycket hög. Resultatet visar bland annat att Hufvudstaden är en mycket attraktiv och jämställd arbetsgivare med väldigt motiverade medarbetare och bra ledarskap.

VD har ordet

Positiv konjunkturutveckling

Under 2010 återhämtade sig den svenska konjunkturen och vid utgången av året kunde Sveriges ekonomi räknas som en av de starkaste inom EU-området. Sverige gynnades av en växande export, ökade investeringar och stigande disponibla inkomster för hushållen. BNP-tillväxten blev drygt 5 procent vilket är en hög tillväxttakt för ett europeiskt land.

För den internationella ekonomins utveckling råder en större osäkerhet och man ska inte underskatta betydelsen av hur den kan påverka oss. Det är dock troligt att Sveriges stabila finanser ger möjlighet till en fortsatt god tillväxt under de närmaste åren.

När jag blickar tillbaka på det gångna året så kan jag se en positiv utveckling i både Stockholms- och Göteborgsregionen. Sysselsättningen ökar samtidigt som pågående och planerade infrastruktursatsningar möjliggör fortsatt inflyttning av både privatpersoner och företag, vilket på sikt skapar fler arbetstillfällen och ökar köpkraften i bägge regionerna.

För Hufvudstadens del gläds vi åt både fastighetsförvärv och ett nystartat projekt i bästa läge i Göteborg. Vi har dessutom lyckats med flera stora hyresomförhandlingar varvid långa avtal till bra hyresnivåer har tecknats och framtida kassaflöden har säkrats.

Stärkt fastighetsmarknad och stigande marknadsvärden

Fastighetsmarknaden återhämtade sig successivt under året. Redan vid halvårsskiftet var transaktionsvolymen i Sverige uppe i cirka 40 mdkr, vilket motsvarar det som omsattes under hela 2009. För helåret var volymen drygt 100 mdkr och det var främst svenska investerare som var köpare. Bankerna började också låna ut nytt kapital till fastighetssektorn efter en tids återhållsamhet. Det ökade köpintresset medförde under andra halvåret en press nedåt på direktavkastningskraven.

Hufvudstadens fastighetsvärde som skrivits ner under flera kvartal har sedan halvårsskiftet återigen ökat och uppgick vid årets slut till 20,1 mdkr (18,1), en ökning med 11 procent. Avkastningskraven för de attraktivaste fastigheterna i Stockholm uppgick vid

slutet av året till 4,5–5,25 procent. I Göteborg var motsvarande nivå 5,0–5,75 procent.

Kontorsmarknaden vänder uppåt

Före sommaren kom en vändning på Hufvudstadens kontorsmarknader. I takt med att den svenska ekonomin blev allt bättre och framtidstron återvände, såg vi stigande hyresnivåer och sjunkande vakanser i både Stockholm och Göteborg.

I Stockholm CBD uppgick vakanserna vid årets slut till 5–6 procent och i Göteborg till 6–7 procent.

Hufvudstadens vakanser sjönk under året och var vid årsskiftet cirka 5 procent. Den positiva nettouthyrningen under året bidrar till fortsatt sjunkande vakanser under 2011.

Hyrorna bottnade ur under första halvåret och steg sedan under resten av året. För bästa kontor i Stockholm var toppnoteringarna strax under 5 000 kr per kvm och i Göteborg var mot-

svarande nivå runt 2 400 kr per kvm. Flera av toppnoteringarna uppnåddes i Hufvudstadens fastigheter i samband med både nyuthyrning och omförhandling.

Omförhandlingarna utvecklades positivt och bruttohyrorna ökade med cirka 2 procent. Anledningen till att ökningen inte blev större är att kontorsavtalen i omförhandlingsstocken tecknades på relativt höga nivåer under de goda åren 2006 till 2008. Butikshyresavtalen har däremot kunnat omförhandlas till högre nivåer tack vare en stark detaljhandelsutveckling under flera år.

Detaljhandeln slår tidigare rekord

Den positiva trenden inom detaljhandeln förstärktes ytterligare under 2010. Den stigande sysselsättningen i kombination med det låga ränteläget medförde en ökad privatkonsumtion, samtidigt som både den inhemska och internationella turismen ökade.

Detaljhandelsindex steg med knappt 4 procent på årsbasis och julhandeln som överträffade alla tidigare noteringar, summerade till rekordhöga 65 mdkr, en ökning med 2 procent. Nordiska Kompaniets omsättning ökade med 6 procent jämfört med rekordåret 2009 och uppgick till totalt cirka 2,8 mdkr. Även detaljhandeln



i Hufvudstadens övriga bestånd stärktes ytterligare vilket är positivt för hyresutvecklingen framöver. Det är extra glädjande att flera internationella varumärken återigen visar intresse för etablering i Stockholm. Hufvudstaden har bland annat tecknat avtal med det starka modevarumärket Marc by Marc Jacobs i Bibliotekstan.

Fastighetsförvärv och projekt i Göteborg

I mars förvärvade Hufvudstaden två fastigheter för 175 mnkr i bästa kommersiella läge på Fredsgatan invid NK i Göteborg. Fastigheterna utgör ett bra komplement till Hufvudstadens befintliga bestånd och har på längre sikt en utvecklingspotential inom både butiks- och kontorssegmentet.

Under våren startade vi ett utvecklingsprojekt i Femmanhuset, Nordstan. Projektet omfattar en påbyggnad av cirka 5 100 kvm attraktiva och moderna kontor med en unik utsikt över Göteborgs centrala delar, samt en uppgradering av alla tekniska installationer i befintligt hus. I samband med projektstarten tecknades ett långt avtal med Advokatfirman Vinge som hyr cirka två tredjedelar av de nya kontoren. Påbyggnaden färdigställs under våren 2012. I och med förvärvet och projektet stärker Hufvudstaden än mer sin ställning som en av de ledande och långsiktiga fastighetsägarna i Göteborg.

Branschens nöjdaste kunder och medarbetare

För tredje året i rad har Hufvudstaden branschens nöjdaste kontorshyresgäster. I Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index har Hufvudstaden placerat sig främst i nio av de tio uppmätta kvalitetsklasserna. Särskilt glädjande är att hyresgästerna uppskattar vår satsning på förbättrad service.

Sedan flera år mäter Hufvudstaden med hjälp av ett utomstående företag också ett Nöjd Medarbetar Index. Resultatet visar att Hufvudstaden har ett av de allra högsta värdena i branschen. I stort sett samtliga medarbetare är stolta eller mycket stolta över att jobba på Hufvudstaden, vilket också understryks av att vi över tiden har en mycket låg personalomsättning samt en väldigt låg sjukfrånvaro.

Nöjda kunder och engagerade medarbetare är en viktig förutsättning för ett långsiktigt och ansvarsfullt företagande. Men Hufvudstaden arbetar också målmedvetet med att utveckla fastigheterna i en kvalitets- och miljömässigt hållbar riktning. Vi har till exempel i likhet med tidigare år en fortsatt låg energiförbrukning i våra hus och flera av våra fastigheter är föremål för en certifiering enligt Green Building konceptet. Dessutom har vi under året erhållit höga resultat i den internationella undersökningen

Carbon Disclosure Project, där Hufvudstadens resultat är bland de 10 främsta i Norden.

Årets resultat och prioriteringar 2011

Årets resultat efter skatt har utvecklats positivt och blev 1 733 mnkr (-357), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet om 1 490 mnkr (-1 239). Bruttoresultatet från verksamheten uppgick till 944 mnkr vilket är i nivå med 2009.

Vändningen på fastighets- och hyresmarknaden kom snabbare än förväntat och utsikterna för 2011 ser gynnssamma ut. Vårt fokus under nästa år kommer främst vara inriktat på att sänka vakanserna på ett kostnadseffektivt sätt genom att vid både nyuthyrningar och omförhandlingar dra nytta av den ökade efterfrågan på Hufvudstadens attraktiva kontor och butiker.

Utvecklingsprojektet Femman i Göteborg är högprioriterat avseende både genomförande och uthyrning för att optimera lönsamheten. Vi jobbar även med att identifiera nya utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter samtidigt som vi ständigt undersöker möjligheten att förvärva komplementär fastigheter i både Stockholm och Göteborg.

Framtiden

Utsikterna för Hufvudstadens marknader ser ljusa ut både på kort och lång sikt. Den politiska viljan att utveckla Stockholm och Göteborg till att bli än mer attraktiva städer för boende, framgångsrikt företagande och turism, är stor.

Inflyttning av privatpersoner och företag ökar både i Stockholm och Göteborg samtidigt som stora infrastruktur-satsningar görs i bägge regionerna. Stockholm bedöms till exempel växa med ett nytt Göteborg på 20 års sikt. Detta kommer bland annat medföra fler arbetstillfällen, ökad köpkraft och med största sannolikhet också en större efterfrågan på Hufvudstadens produkter framöver.

Det är därför min övertygelse att vi även i framtiden kommer att kunna öka resultatet från den löpande verksamheten och ha en fortsatt god utdelningstillväxt över tiden.

Slutligen vill jag framföra ett stort tack till Hufvudstadens alla väldigt engagerade och kompetenta medarbetare för ett utmärkt arbete under det gångna året.

Stockholm i februari 2011



Ivo Stopner
Verkställande direktör

NORRMALMSTORG 1

Bibliotekstan, Stockholm





BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan, Stockholm

MARC BY MARC JACOBS



MARC BY MARC JACOBS



Fem år i sammandrag – koncernen

Resultaträkningar					
Mnkr	2010	2009	2008	2007	2006
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning	1 321	1 305	1 282	1 213	1 097
Parkeringsverksamhet	71	67	65	63	56
	1 392	1 372	1 348	1 276	1 153
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-263	-248	-260	-235	-254
Tomträttsavgälder	-13	-16	-16	-16	-16
Fastighetskost	-124	-117	-119	-115	-93
Fastighetsförvaltning	-401	-381	-395	-366	-363
Parkeringsverksamhet	-47	-47	-46	-45	-45
	-448	-428	-441	-411	-408
Bruttoresultat	944	944	907	865	745
– varav Fastighetsförvaltning	920	924	887	847	734
– varav Parkeringsverksamhet	24	20	20	18	11
Central administration	-31	-29	-32	-31	-32
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	1 490	-1 239	-1 629	2 598	2 648
Räntederivat	51	-26	-127	16	–
Rörelseresultat	2 455	-350	-881	3 449	3 361
Finansiella intäkter och kostnader	-103	-128	-144	-127	-140
Resultat före skatt	2 352	-478	-1 025	3 322	3 221
Skatt	-619	121	576	-928	-904
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt ¹⁾	–	–	–	7	1 106
Årets resultat	1 733	-357	-449	2 401	3 423
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Fastigheter	20 148	18 125	19 083	20 531	17 409
Övriga anläggningstillgångar	13	14	12	69	31
Omsättningstillgångar	378	461	489	349	3 080
Summa tillgångar	20 539	18 600	19 584	20 949	20 520
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	11 526	10 226	10 950	11 809	11 785
Räntebärande skulder	3 600	3 400	3 400	3 400	3 365
Övriga skulder och avsättningar	5 413	4 974	5 234	5 740	5 370
Summa eget kapital och skulder	20 539	18 600	19 584	20 949	20 520
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	20,1	18,1	19,1	20,5	17,4
Taxeringsvärde, mdkr	12,6	11,8	11,9	11,9	9,0
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	358	354	354	354	351
Hyresvakansgrad, %	5,1	6,2	5,3	3,3	6,5
Ytvakansgrad, %	6,8	7,4	5,9	4,6	8,1
Investeringar i fastigheter, mnkr	533	281	182	524	181
Försäljningar av fastigheter, mnkr	–	–	–	6,6	1 106,3
Driftsnetto, kr per kvm ²⁾	2 579	2 610	2 506	2 411	2 091
Finansiella nyckeltal					
Överskottsgrad, %	67,8	68,8	67,3	67,8	64,7
Avkastning på eget kapital, %	15,9	-3,4	-3,9	20,4	33,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,7	-2,4	-5,7	22,3	23,9
Soliditet, %	56,1	55,0	55,9	56,4	57,4
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	7,0	5,5	6,2	5,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,1	16,4	15,6	15,8	19,3
Belåningsgrad fastigheter, %	17,9	18,8	17,8	16,6	19,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	691	664	696	119	608
Årets kassaflöde, mnkr	-77	-14	153	245	-52
Medelantal anställda i koncernen	92	88	87	88	118
Data per aktie					
Årets resultat, kr ³⁾	8,40	-1,73	-2,18	11,64	16,60
Ordinarie utdelning, kr	2,30 ⁴⁾	2,10	1,90	1,75	1,60
Extra utdelning, kr	–	–	–	–	10,00
Utdelningsandel (ordinarie), %	27,4	–	–	15,0	9,6
Eget kapital, kr	55,88	49,58	53,09	57,25	57,14
Fastigheternas verkliga värde, kr	97,68	87,87	92,52	99,53	84,40
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,35	3,22	3,38	0,58	2,95
Årets kassaflöde, kr	-0,37	-0,07	0,74	1,19	-0,25
Substansvärde, kr	70,00	62,00	66,00	73,00	71,00
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	78,55	54,25	55,25	62,00	77,50
P/E-tal, ggr	9,3	–	–	5,3	4,7
Börskurs serie A/eget kapital, %	140,6	109,4	104,1	108,3	135,6
Direktavkastning (ordinarie), %	2,9	3,9	3,4	2,8	2,1
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.

För Definitioner, se sidan 93.

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

3) Ingen utspädnings effekt finns.

4) Enligt styrelsens förslag.

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 2010 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 206 265 933, varav 197 990 869 utgjorde A-aktier och 8 275 064 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 5 006 000 A-aktier.

Återköp

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier. Mandatet förnyades vid årsstämman 2010. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2010 har inga aktier återköpts.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 18 781. Den största ägaren var LE Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 3,6 procent av antalet utestående aktier och 0,7 procent av rösterna.

Per den 31 december 2010 ägde institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier tillsammans 182 354 154 aktier motsvarande 88,4 procent av totalt antal utestående aktier och 96,7 procent av antalet röster. Av dessa var 62 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 130 929 732 aktier motsvarande 63,5 procent av antalet utestående aktier och 91,7 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier uppgick till 84. Deras innehav uppgick till 51 424 422 aktier motsvarande 24,9 procent av antalet utestående aktier och 5,0 procent av antalet röster. Därutöver fanns tre svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare minskade under året med 276. Andelen utländskt ägande ökade under året från 20,1 till 25,4 procent av totalt antal utestående aktier.

Ägarstruktur per 31 december 2010

		Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1 –	500	13 806	73,5	1 966 033	0,9
501 –	5 000	4 218	22,5	6 082 203	2,9
5 001 –	10 000	252	1,3	1 887 598	0,9
10 001 –	20 000	163	0,9	2 405 146	1,1
20 001 –	50 000	117	0,6	3 828 353	1,8
50 001 –	100 000	76	0,4	5 608 034	2,7
100 001 –		149	0,8	184 488 566	87,3
		18 781	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden				5 006 000	2,4
Totalt				211 271 933	100,0

Källor: Euroclear Sweden

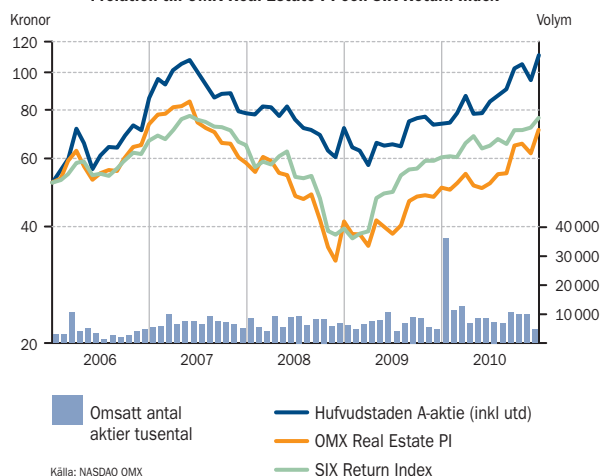
Börsvärde

Vid utgången av 2010 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 16 960 mnkr. I diagrammet på motstående sida visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

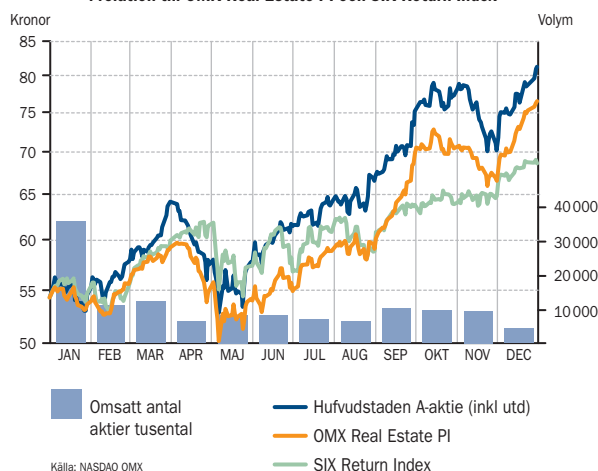
Utdelningspolitik

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 2010 föreslås en utdelning om 2,30 kronor per aktie, motsvarande 79 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 93 Utdelningsbelopp).

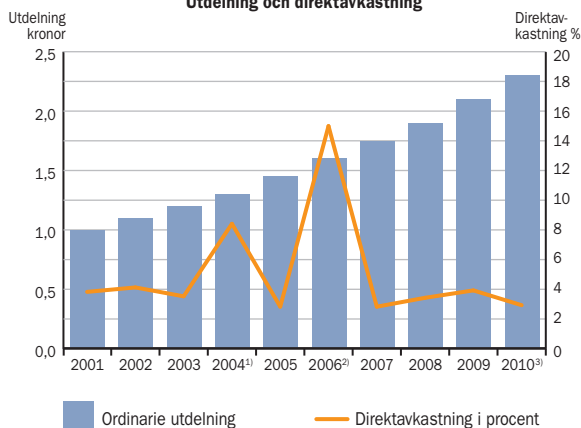
Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning från 2006 i relation till OMX Real Estate PI och SIX Return Index



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning under 2010 i relation till OMX Real Estate PI och SIX Return Index



Utdelning och direktavkastning



De tio största renodlade börsnoterade fastighetsbolagen per 31 december 2010

	Börsvärde, mnkr
Hufvudstaden AB ¹⁾	16 960
Castellum AB	15 747
Fabege AB	12 992
Atrium Ljungberg AB	11 113
Wallenstam AB	9 425
Kungsleden AB	8 395
Wihlborgs Fastigheter AB	7 494
Klövern AB	5 663
Fastighets AB Balder	4 149
Sagax AB	3 118

¹⁾ Hufvudstadens beräkning

Källa: NASDAQ OMX

De största ägargrupperna per 31 december 2010

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
Lundbergs	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	7 385 187	0	7 385 187	3,6	0,7	3,5	0,7
Mellon Fonder	5 312 493	0	5 312 493	2,6	0,5	2,5	0,5
SEB Investment Management	4 591 966	0	4 591 966	2,2	0,4	2,2	0,4
Nordea Investment Funds	4 240 695	0	4 240 695	2,0	0,4	2,0	0,4
Swedbank Robur fonder	3 678 396	0	3 678 396	1,8	0,4	1,7	0,4
JP Morgan fonder med Chase Bank	2 843 932	0	2 843 932	1,4	0,3	1,3	0,3
Handelsbanken fonder	2 524 454	0	2 524 454	1,2	0,3	1,2	0,3
Carnegie fonder	2 499 816	0	2 499 816	1,2	0,2	1,2	0,2
Övriga aktieägare	79 713 930	97 384	79 811 314	38,7	8,7	37,8	8,7
Utestående aktier	197 990 869	8 275 064	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000		5 006 000			2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	202 996 869	8 275 064	211 271 933			100,0	100,0

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 fastighetsägarna 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 levnadsvillkor.

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. Detaljerade processbeskrivningar för allt från hur byggnationer ska genomföras till hur kunder ska bemötas finns upprättade. Utvärderingar av hur

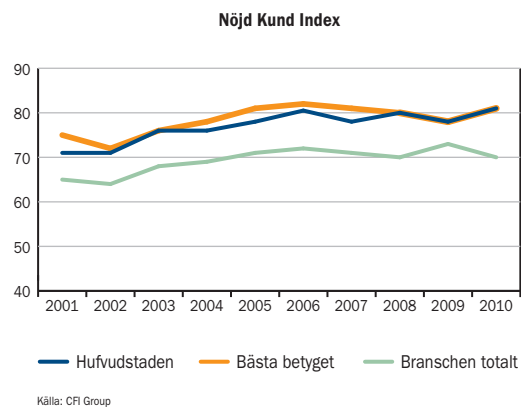
projekt och aktiviteter genomförs och hur processerna efterföljs sker regelbundet.

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 miljötister.

Hufvudstadens miljöarbete har även i år analyserats och godkänts för investering i Swedbank Robur Miljöfond. Bolaget har medverkat i ett flertal miljöundersökningar och har bland annat uppnått mycket goda resultat i Carbon Disclosure Project där börsnoterade företags klimatarbete analyseras.

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden har de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdheten. Det är tredje året i rad och sjätte gången totalt sedan Nöjd Kund Index början 1997 som Hufvudstaden placerar sig på första plats i undersökningen där ett flertal andra ledande fastighetsbolag deltar. De områden som har störst påverkan på hyresgästernas nöjdhet är fastighetsägarens image, service, förmåga att anpassa lokalerna och hur man åtgärdar felanmälningar. I 2010 års undersökning hade Hufvudstaden de högsta värdena i 9 av 10 delområden.



Miljöpolicy

Vision

Hufvudstaden ska styra och utveckla verksamheten i riktning mot ett miljö- och klimatomfattigt 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 2010

Kvalitets- och miljöarbete

Kvalitetsarbetet utvecklas kontinuerligt inom de fastlagda och inarbetade områdena Uthyrning, Lokalanpassning och Förvaltning med dess under- och stödprocesser. För att ytterligare förbättra vår kundservice, vilket bland annat innebär en ökad tillgänglighet för hyresgästerna, har en förstärkning av serviceorganisationen genomförts. Synligheten har ökats genom fler besök och kontakter med kunderna samt inrättandet av en kundportal för servicetjänster där information och erbjudanden görs tillgängliga.

Under året har medarbetarna på Hufvudstaden deltagit i föreläsningar och utbildningar i miljö- och klimatfrågor anpassade till olika verksamhetsområden. Detta har bidragit till ökad kunskap och ett tydligt ökat engagemang för dessa frågor. 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 föregående års belysningsutbildning praktiskt tillämpats i ett flertal projekt.

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. Under året har projektledare, driftschefer och tekniska förvaltare genomgått utbildningar för att ytterligare förbättra användandet av Byggvarubedömningen.

Under sommaren och hösten har fastigheten Oxhuvudet genomgått en ekologisk fasadtvätt. Tvätten har utförts helt utan kemikalier med ultrarent vatten. Metoden innebär att bly och andra tungmetaller, som är vanligt förekommande på fasaderna i Stockholm, skonsamt tvättas bort och samlas upp i filter som sedan lämnas för återvinning. Genom denna hantering reduceras halterna tungmetall i spillvattnet väsentligt och utsläpp av skadliga ämnen minimeras.

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. Flertalet av hyresgästerna anlitar vår samarbetspartner Ragn-Sells och där erhåller vi en detaljerad uppföljning av avfallsfraktioner och mängder. Den totala mängden sorterat avfall från Hufvudstadens kunder uppgick under 2010 till drygt 2 008 ton, vilket i stort sett är oförändrat jämfört med föregående år. Andelen sorterat avfall i förhållande till totalt avfall uppgår till 94 procent vilket kan jämföras med 93 procent under 2009.

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. Hufvudstaden har egen driftspersonal som dagligen fintrimmar våra anläggningar för en optimal drift och minimal energianvändning med ett bibehållet bra inomhusklimat för våra hyresgäster. Vidare har energibesparande investeringar gjorts i bland annat ventilationsaggregat, byggnation av ny värme- och kylcentral samt effektvakter i installationssystemen. Optimering har också gjorts av luftflöden samt justering av drifttider för ventilation, hissar och byte av belysning. Vid lokalanpassningar som omfattar belysning har energieffektiva armaturer valts. Andra förbättringar som kan nämnas är

utbytet av julbelysningen på NK i Stockholm, där energianvändningen minskat med cirka 80 procent.

Energianvändningen i Hufvudstadens fastigheter består uteslutande av el, fjärrvärme och fjärrkyla. När energianvändningen normalårskorrigeras är användningen i stort sett oförändrad. Med denna beräkning har den totala energianvändningen i Hufvudstadens fastigheter under åren 2001–2010 minskat med 18 procent. Under 2010 ökade den totala energianvändningen med 1 procent vilket i huvudsak berodde på att vintermånaderna var betydligt kallare än normalt och att energianvändningen därmed blev onormalt hög. Hufvudstadens koldioxidutsläpp från energianvändningen har ökat med 2089 ton under året. Vid en utvärdering av perioden som är opåverkad av den stränga vintern, april–oktober, framgår att energianvändningen har minskat med 2 procent jämfört med 2009. Denna minskning har kunnat ske trots en fortsatt konvertering från cellkontor till öppna landskap vilket ofta medför ökad persontäthet och därmed högre effektuttag.

Energi- och vattenanvändning¹⁾

	2010	2009	2008	2007	2006
Elenergi, MWh	44 044	44 629	46 905	46 405	46 277
Fjärrvärme, MWh	20 450	18 226	19 767	20 011	22 064
Fjärrkyla, MWh	4 368	5 633	4 521	4 453	4 910
Summa, MWh	68 862	68 488	71 193	70 869	73 251
Vatten, kbm	232 880	226 936	251 672	243 567	242 731
CO ₂ , ton	9 444	7 355	7 407	7 500	9 453

1) Normalårskorrigerade uppgifter för jämförbart bestånd och exklusive projekt.

Under året har bolaget deltagit i undersökningen Carbon Disclosure Project som är en världsomspännande undersökning riktad till börsnoterade företag. I undersökningen redovisas företagens klimatarbete och klimatpåverkan. Hufvudstaden erhöll högst poäng av samtliga fastighetsbolag och redovisade ett av de tio främsta resultaten bland samtliga undersökta företag i Norden, vilket är ett resultat av att vårt miljöarbete bedrivs i rätt riktning.

Hufvudstaden har under året blivit medlem i föreningen Sweden Green Building Council som har till

uppgift att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Genom detta engagemang följer vi utvecklingen på nära håll vad gäller energi- och hållbarhetsfrågor, samt miljöcertifiering. Vid vårt nya påbyggnadsprojekt i fastigheten Femman i Göteborg har en effektiv energianvändning prioriterats. De två nya kontorsvåningarna beräknas klara kraven enligt Green Building Program och det pågår en utredning om huruvida hela fastigheten kan certifieras.

Verksamhetens geografiska koncentration gör att antalet tjänsteresor är mycket begränsade.

Information om energi- och miljöfrågor till våra hyresgäster

Under året har Hufvudstaden sett över en rad olika frågor inom miljöområdet som är viktiga både för oss och 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 kundportal för servicetjänster.

Hufvudstaden har under året inlett ett arbete med att ge våra hyresgäster praktiska tips om hur de kan medverka till att sänka energianvändningen och öka andelen sorterat avfall.

Kvalitets- och miljömål 2011

- 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.
- Öka andelen sorterat avfall.
- Att vägleda Hufvudstadens hyresgäster i deras arbete med källsortering.
- Förbättra informationen om energi- och miljöfrågor till våra hyresgäster.



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm



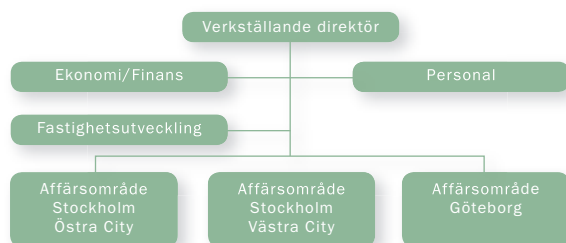
Organisation och medarbetare

”Nöjda medarbetare ger nöjda kunder, något vi sett bevis på genom att vi 2010 för tredje året i rad vann branschens Nöjd Kund Index-undersökning. Nöjda medarbetare är också en förutsättning för att Hufvudstaden ska nå sina högt uppsatta mål.”

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. Under 2011 fortsätter 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-varuhusen i Stockholm och Göteborg ingår) samt Göteborg. Våra stabsfunktioner Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal stödjer den operativa organisationens verksamhet. Vi driver även en egen parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB.



Vid utgången av 2010 arbetade 93 personer i koncernen, varav 89 i moderbolaget och 4 i dotterbolaget Parkaden AB. Vid årsskiftet var fördelningen 46 procent kvinnor och 54 procent män. Av koncernens chefer är 35 procent kvinnor. Medelåldern i koncernen var 46 år för kvinnor och 42 år för män.

Värderingsstyrd företagskultur

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang och vi strävar mot en tydlig och väl förankrad gemensam värdegrund, som ska genomsyra allt vi gör. Värderingarna är det viktigaste verktyget 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. Våra värderingar återkommer i allt vi gör från introduktion av nyanställda till återkommande utvecklingssamtal och informationsmöten.

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

Attraktiv arbetsgivare

Inom Hufvudstaden är det viktigt att medarbetarna tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten. Detta mäts i den årliga medarbetarundersökningen, där frågor kring trivsel, ledarskap och attityder belyses. Undersökningen 2010 hade, i likhet med tidigare år, 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. Detta är något som vi anser är viktigt och visar sig genom att många medarbetare väljer att stanna på Hufvudstaden under en längre period. 2010 var den genomsnittliga anställningstiden 9 år och personalomsättningen uppgick till 4 procent.

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 utvecklingssamtalen. Under samtalen diskuteras mål och måluppfyllelse, kompetensutveckling och liknande frågor, varefter en individuell handlingsplan för nästkommande år upprättas. En annan viktig faktor är att medarbetare bidrar i olika typer av projekt utöver sina huvudsakliga arbetsuppgifter vilket är ett sätt att ta tillvara olika kompetenser inom bolaget. Att arbeta över avdelningsgränserna är bra både för erfarenhetsutbytet men även för att stärka företagskulturen. Utöver stimulerande arbetsuppgifter och goda utvecklingsmöjligheter har vi, för att ytterligare öka delaktigheten, under året haft ett bonusprogram som omfattar alla medarbetare.

Kompetenta medarbetare

I strävan att hålla en hög kvalitetsnivå satsar Hufvudstaden på kompetensutveckling inom alla delar av organisationen. Vi vill att våra medarbetare ska utnyttja sin fulla potential och därigenom stärkas i sina roller. Utbildningsinsatserna är starkt kopplade till efterfrågan från marknaden och kunderna. Vi har bland annat

identifierat ett ökat intresse för miljöfrågor och med anledning därav under året genomfört seminarieprogram för samtliga medarbetare om miljö. Vi ser också ett större behov av att synliggöra bolagets verksamhet samt ett ökat intresse för bolaget från internationella intressenter vilket ställer högre krav på språkkunskaper. Vårt utbildningsutbud i engelska och kommunikation har därför förstärkts under året.

Hufvudstaden har utöver ett antal företagsövergripande utbildningssatsningar även gett möjlighet till individanpassad kompetensutveckling anpassad efter anställningstid, befattning, yrkesinriktning och behov. Främst inriktas de individuella programmen på affärs-mannaskap och kundbemötande.

Friska medarbetare

Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom regelbundna hälsokontroller, kontinuerliga friskvårdsaktiviteter och en sjukvårdsförsäkring för samtliga medarbetare. Vi uppmuntrar till fysisk aktivitet både på och utanför arbetet och bidrar till det dels genom ett friskvårdsbidrag och dels genom att arrangera olika gemensamma motionsaktiviteter. Resultatet av satsningarna inom detta område visar sig bland annat genom 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. För att ytterligare stärka denna balans har vi låtit hela organisationen delta i en utbildning inom personlig effektivitet.

Ledarutveckling

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. De senaste årens satsning på att utveckla ledarskapet har blivit en viktig framgångsfaktor. Det har arrangerats återkommande chefsseminarier och ett internt chefsnätverk har bildats. Satsningarna hjälper oss att säkerställa tillväxten av duktiga ledare. I samband med den årliga medarbetarundersökningen sker en återkoppling där bland annat det individuella ledarskapet diskuteras.

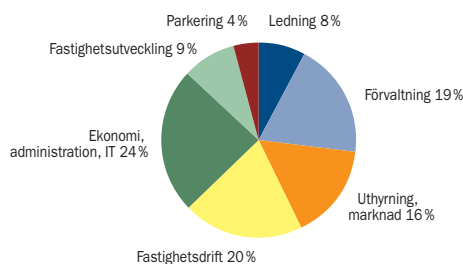
Medarbetarutveckling/Rekrytering

Ett sätt att utvecklas som medarbetare inom Hufvudstaden är att anta nya utmaningar. Hufvudstaden har en tydlig rekryteringspolicy där det eftersträvas att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering. Av årets 3 rekryteringar till chefspositioner har samtliga tillsatts internt. Detta är en bidragande orsak till att Hufvudstaden har en låg personalomsättning. Verksamheten kan därför bygga på gedigen erfarenhet och kompetens. För att attrahera nya talanger på arbetsmarknaden har bolaget under året fortsatt att profilera sig genom att delta på arbetsmarknadsdagar. Det finns också positiva erfarenheter från utbyte med högskolor och att ta emot studenter under deras praktikperioder.

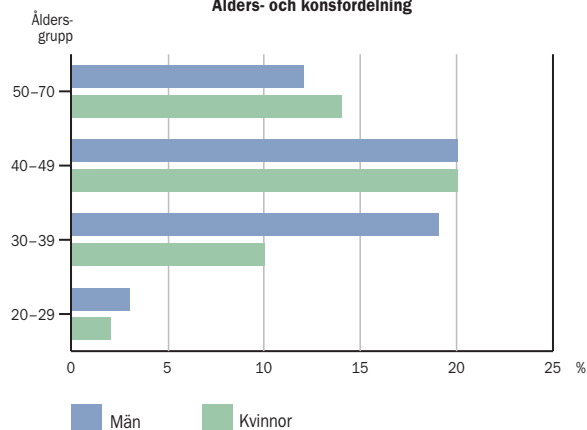
Etik och jämställdhet

Hufvudstaden arbetar aktivt med sin värdegrund, etik och jämställdhet i alla delar av organisationen. Att kvinnor och män ges samma utvecklingsmöjligheter är en självklarhet, liksom att osakliga löneskillnader ska motverkas. Medarbetarundersökningen har under flera år visat att ett av våra bästa resultat finns inom området jämställdhet vilket innebär att arbetet med dessa frågor bedrivs på rätt sätt. Vi är ett öppet och icke diskriminerande bolag med högt ställda krav inom alla delar av verksamheten. Det är viktigt att hitta medarbetare som har rätt kompetens för sin uppgift och som på sikt kan växa i bolaget.

Medarbetare per arbetsområde



Ålders- och könsfördelning



HUFVUDSTADEN

Regeringsgatan, Stockholm





HUFVUDSTADEN

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 2010 har Stockholm och Göteborg återhämtat sig starkt från den internationella finanskrisen och den svaga konjunkturutvecklingen som präglade större delen av 2009. BNP-utvecklingen i världsekonomin var något positiv under året, men tillväxten har bromsats av att många länder, i synnerhet USA samt i Europa, brottats med svaga statsfinanser och tvingats till stora besparingar. Samtidigt ligger arbetslösheten kvar på en oförändrat hög nivå. I kontrast till detta har den svenska ekonomin haft en stark återhämtning under året med god tillväxt och en något lägre arbetslöshet jämfört med föregående år.

Stockholm och Göteborg

I Sverige, liksom i övriga Europa, präglas fastighetsmarknaden av att befolknings- och näringslivstillväxten till stor del koncentreras till storstadsregionerna.

I Stockholmsområdet finns ett av världens största informations- och kommunikationskluster och ett av Europas ledande bioteknikkluster. Här finns även en industristruktur med en hög andel IT-, telekom-, bank-,

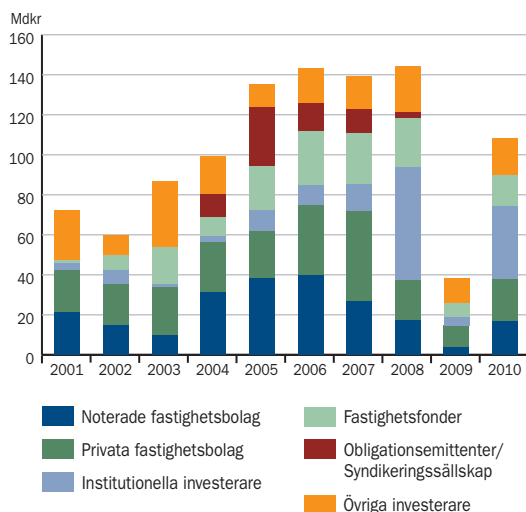
finans- och tjänstenärings. Stockholm ses som Nordens ekonomiska och finansiella centrum och har länge haft rollen som motor i Sveriges ekonomi. Konjunktoren i Stockholm har utvecklats mycket positivt under året och tillväxten i näringslivet har varit hög. En starkt framtidstro, ökad stabilitet och inhemsk efterfrågan har bidragit till den positiva utvecklingen. I takt med konjunkturuppgången har även sysselsättningen tagit fart i Stockholmsregionen efter en tids nedgång.

Göteborgsregionen får även i fortsättningen en stor betydelse för utvecklingen i västra Sverige och den internationella närvaron är påtaglig. Konjunkturbarometern för Göteborgsområdet visade att samtliga större branscher bidragit starkt till att regionen har återhämtat sig efter finanskrisen. Byggverksamheten ökade kraftigt under årets andra hälft efter att ha haft en förhållandevis svag utveckling under våren. Arbetsmarknaden visade också tecken på återhämtning där sysselsättningen har ökat något under andra halvåret.

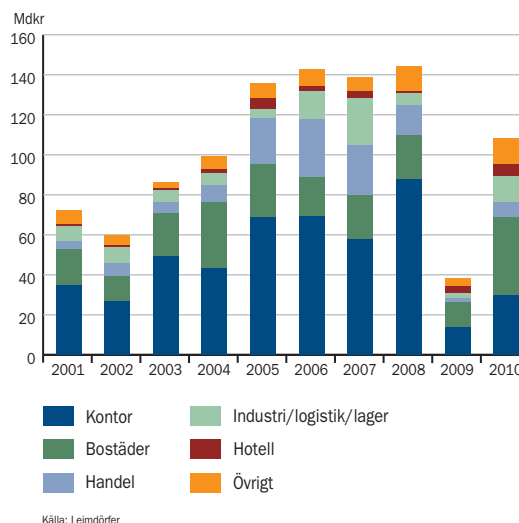
Investerarmarknaden

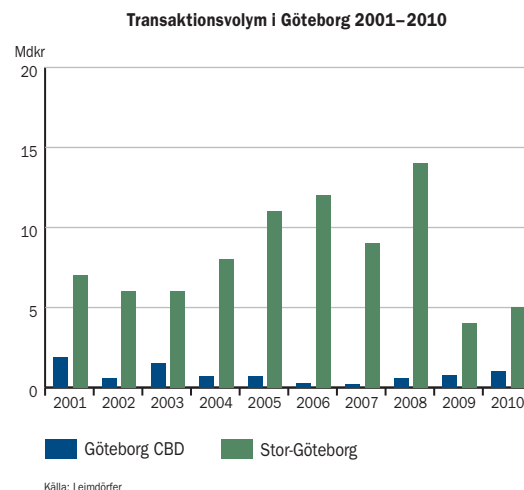
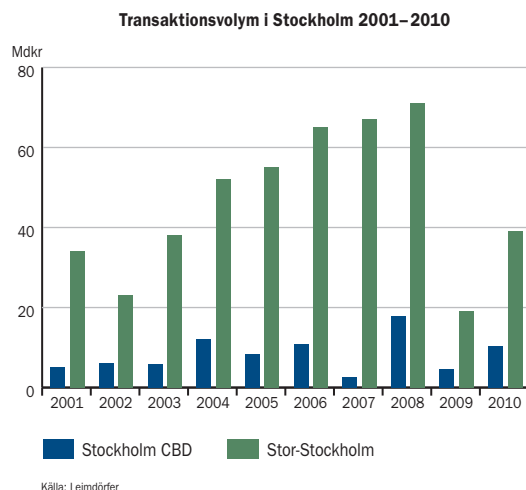
Den svenska fastighetsmarknaden har återhämtat sig snabbt under 2010 vilket har visat sig i en ökad transaktionsaktivitet. Ökningen beror bland annat på att ett antal stora portföljaffärer har genomförts, först och främst avseende bostadsfastigheter. Under året har svenska och utländska investerare omsatt mer än 100 mdkr i svenska fastigheter. Det är mer än en fördubbling jämfört med 2009 men ändå betydligt lägre än nivåerna från rekordåren 2006

Transaktionsvolym per investerarkategori 2001–2010



Transaktionsvolym per fastighetstyp 2001–2010

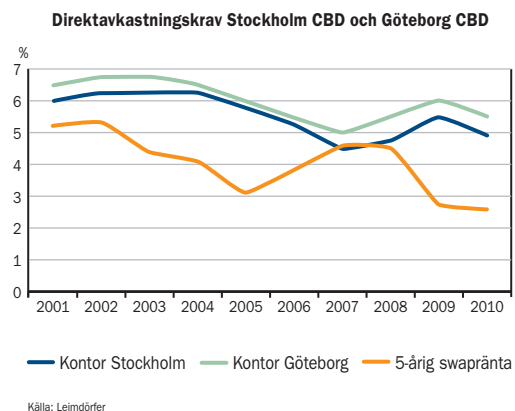




till 2008 då volymerna uppgick till cirka 140 mdkr per år. Även antalet stora transaktioner, överstigande 1 mdkr, har ökat markant jämfört med föregående år. Det är främst svenska investerare såsom institutioner, privata fastighetsinvestorer med låg belåning samt fastighetsfonder som legat bakom majoriteten av fastighetsförvärven. Fastigheter med låg risk, exempelvis bostäder men även kontor i attraktiva lägen, utgjorde en stor del av den samlade transaktionsvolymen under 2010.

Det har under året inte skett några större portföljaffärer inom Stockholm CBD eller Göteborg CBD. Däremot har ett antal noterbara transaktioner avseende enskilda fastigheter inom Stockholm CBD ägt rum, där de tre största är försäljningen av Blåmannen 20 (även kallad Klara Zenit), Grävlingen 12 (även kallad City-Cronan) samt Stuten 12.

Direktavkastningskraven på bra kontorsfastigheter i goda lägen inom Stockholm CBD och Göteborg CBD har under 2010 sjunkit till följd av förväntningar om en starkare hyresmarknad samt en stor efterfrågan med hård konkurrens mellan investerare. Detta påverkar Hufvudstaden positivt eftersom det är inom dessa delmarknader som majoriteten av bolagets fastigheter är belägna. Utvecklingen för direktavkastningskraven har under 2000-talet varit nedåtgående med undantag för tiden under finanskrisen då kurvorna pekade uppåt. Under 2010 har det återigen blivit lättare att finansiera nya fastighetsförvärv jämfört med 2009. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick till mellan 4,5 och 5,25 procent och i Göteborg CBD till mellan 5,0 och 5,75 procent.



Hyresmarknaden i Stockholm

Kontorshyresmarknaden i Stockholm har återhämtat sig väl under 2010 efter nedgången i samband med finanskris och lågkonjunktur. Vakansgraderna i Stockholm CBD har sjunkit under året och hyresnivåerna stigit, vilket är en utveckling som även förväntas sprida sig till ytterområdena. De ökande hyresnivåerna på kontorslokaler beror på en hög efterfrågan på moderna och effektiva lokaler i bra lägen.

Efterfrågan på butikslokaler i bästa läge har varit fortsatt stabil under året vilket resulterat i en fortsatt stark butikshyresmarknad och höjda hyresnivåer.

Utbudet av kommersiella fastigheter innanför tullarna i Stockholm utgörs av ett bestånd som omfattar cirka 5 miljoner kvm kontor, varav 1,7 miljoner kvm inom CBD. Hufvudstaden är näst största kommersiella fastighetsägaren i Stockholm CBD med en total uthyrbar yta om cirka 262 000 kvm.

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, m ²
Vasakronan	371 000
Hufvudstaden	262 000
AMF Pension	228 000
Diligentia	150 000
Fabege	98 000
SEB Trygg Liv	95 000
Pembroke Real Estate	92 000

Källa: Leimdörfer

Kontor

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm har haft en positiv utveckling under 2010, främst i Stockholm CBD, med lägre vakanser och högre hyresnivåer. Anledningen till detta är en stor efterfrågan och ett begränsat utbud. Störst är efterfrågan på kontor i city, centrala lägen inom tullarna samt inom närförorter i direkt anslutning till tullarna och allmänna kommunikationer, främst i moderna och ny- och ombyggda fastigheter. En av konkurrensfördelarna på hyresmarknaden är att kunna erbjuda moderna och yteffektiva kontorslokaler, varigenom hyreskostnaden per anställd kan sänkas. Möjligheten att hyra större sammanhängande kontorslokaler i Stockholm CBD är relativt begränsad och förväntas fortsätta vara så under kommande år och detta leder sannolikt till fortsatt stigande hyresnivåer. Detta påverkar Hufvudstaden positivt eftersom bolaget i detta område äger ett samlat fastighetsbestånd av högkvalitativa fastigheter med moderna kontorslokaler.

Med fastigheter i samtliga delar av Stockholm CBD har Hufvudstaden möjlighet att erbjuda kontorslokaler i alla delar av city. Hufvudstadens långsiktiga strategi att äga ett samlat fastighetsbestånd, gärna bestående av hela kvarter, möjliggör även för våra hyresgäster att expandera inom befintligt fastighetsbestånd.

De större projekten i Stockholm CBD såsom Stockholm Waterfront, The View, Kungsbrohuset och kvarteret Pennfaktaren vid Vasagatan har färdigställts under året och hyresgäster har flyttat in. Även Hufvudstadens ombyggnation av kvarteret Rännilen 18 färdigställdes under året och första inflyttning skedde i september. Under kommande år är ny- och ombyggnadsprojekten i Stockholm CBD relativt begränsade men aktiviteten är fortfarande hög avseende uppgraderingen av äldre lokaler till moderna kontorslokaler vilket kommer öka detta utbud, dock ej i tillräcklig utsträckning för att möta efterfrågan.

I Bibliotekstan noterades hyror mellan 4 000 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg och i övriga CBD i bästa läge hyrdes kontor ut för mellan 3 500 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Vakansgraderna uppgick under året till mellan 5 och 6 procent (7–8) i CBD, till 5 procent (6) i Gamla Stan och till 5–8 procent (6–9) på malmarna, det vill säga Södermalm, Kungsholmen, Vasastan/Norrmalm och Östermalm/Gärdet.



Källa: Leimdörfer

Större fastighetsägare i centrala Stockholm.

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna var fortsatt hög under året samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades, vilket resulterat i höjda hyresnivåer. Den goda efterfrågan beror på en positiv utveckling inom detalj-, sällanköps- och dagligvaruhandeln samt en ökning av inhemsk och utländsk turism.

De mest eftertraktade butiksstråken finns i Bibliotekstan samt vid Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset, en särställning som de mest exklusiva butikslägena. Här utgår hyror för primär försäljningsyta på 12 000 till 18 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Hufvudstaden äger fastigheter belägna i samtliga av dessa attraktiva lägen vilket gör bolaget till en stark aktör inom detaljhandelssegmentet i Stockholm city.

I Stockholm CBD pågår två större detaljhandelsprojekt. Det utvecklas ett nytt shoppingkvarter som består av cirka 20 000 kvm butiksytta och sträcker sig utmed Regeringsgatan och Hamngatan, mittemot NK. Inflyttning i de nya butikerna har påbörjats under 2010 och kommer att fortsätta under 2011. Dessutom utvecklas ett shoppingcenter med nytt shoppingkoncept i Salénhuset.

Marknadshyror december 2010
(exklusive fastighetsskattetillegg)

Delmarknad	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Stockholm		
Bibliotekstan/NK	4 000 – 5 000	12 000 – 18 000
Övriga City	3 500 – 5 000	4 000 – 12 000
Östermalm	2 400 – 3 600	3 000 – 8 500
Gamla Stan	2 200 – 2 800	2 500 – 5 000
Slussen/Södermalm	2 100 – 2 900	2 500 – 5 000
Kungsholmen	1 700 – 2 700	2 000 – 7 000
Liljeholmen	1 800 – 2 100	1 500 – 5 000
Globen	1 400 – 1 900	3 500 – 5 000
Kista	1 200 – 2 300	4 000 – 8 000
Göteborg		
Inom Vallgraven	1 800 – 2 400	6 000 – 12 000

Hyresmarknaden i Göteborg

Hyresmarknaden för kontor i Göteborgs centrala delar präglades av oförändrade vakanser och något stigande hyresnivåer under året vilket till stor del beror på att Göteborgsmarknaden stärkts i takt med att det ekonomiska läget i Sverige har förbättrats. Göteborg befäste sin ställning som den intressantaste marknaden i Sverige efter Stockholm. Inom kontorssegmentet finns ett intresse för effektiva och moderna lokaler i centrala lägen

och efterfrågan på kontorslokaler i regionen som helhet har ökat under året.

Hyresnivåerna för butikslokaler i bästa läge har under året varit fortsatt stabila till följd av en stor efterfrågan men ett väldigt begränsat utbud.

Hufvudstaden är tredje största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en total uthyrbar yta om cirka 80 000 kvm. Bolagets fastigheter ligger välbelägna i stadsdelarna Inom Vallgraven och Östra Nordstan vilket gör Hufvudstadens fastighetsbestånd till ett av de mest koncentrerade i Göteborg.

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

	Uthyrbar area, m ²
Vasakronan	250 000
Wallenstam	97 000
Hufvudstaden	80 000
Diligentia	73 000
Bygg-Göta Göteborg	67 000
Castellum	51 000

Källa: Leimdorfer

Kontor

Hyresnivåerna i Göteborgs centrala delar har varit något stigande under 2010 jämfört med 2009 och även antalet nyuthyrningar har ökat. Vakansnivån är trots det i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Totalt i Göteborgsområdet finns det cirka 3,2 miljoner kvm kontorsyta, där ungefär 0,9 miljoner kvm av ytan är lokaliserad till Göteborg CBD, som består av delområdena Nordstan, Inom Vallgraven, Lilla Bommen och Kungssportsavenyn. De största ny- och ombyggnationerna under 2010 i centrala Göteborg är uppförandet av Pagoden om cirka 11 000 kvm ny kontorsyta, samt Hufvudstadens påbyggnad av två våningsplan i Femmanhuset i Nordstan där 5 100 kvm modern kontorsyta tillskapas. Båda projekten påbörjades under året och beräknas färdigställas under 2011/2012. Utöver detta kommer det under nästkommande år att produceras relativt liten andel ny kontorsyta i Göteborgsområdet.

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungssportsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Inom Göteborg CBD uppgick marknadshyran till mellan 1 800 och 2 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Vakanserna i Göteborg CBD har varit stabila under 2010 jämfört med 2009 och låg på mellan 6 och 7 procent (6–7). Liksom i Stockholm så har Hufvudstaden i Göteborg högkvalitativa fastigheter med moderna kontorslokaler, vilket är den typ av kontorslokaler som främst efterfrågas på marknaden.



Källa: Leimdörfer

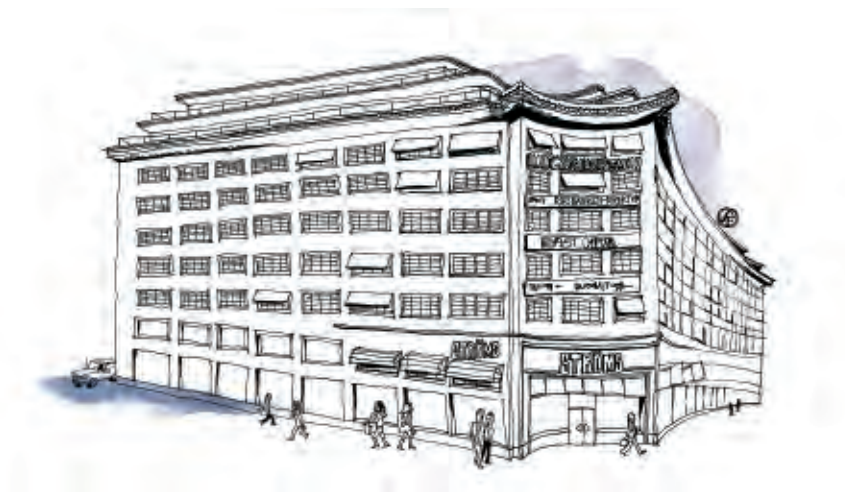
Större fastighetsägare i centrala Göteborg.

Butiker

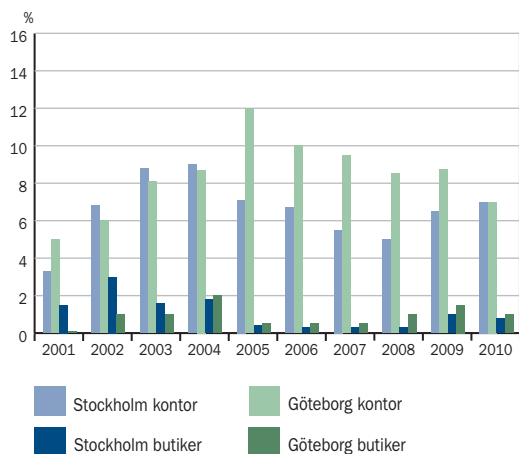
Hyrorna för butiker i bästa läge var stabila under året med ett mycket begränsat utbud av ledig försäljningsyta, uppskattningsvis under 1 procent, samtidigt som efterfrågan var stor. I bästa läge noterades hyror i intervallet 6 000 till 12 000 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillägg. Den stora efterfrågan berodde på att handeln hade en positiv utveckling under året samt en ökning av inhemsk och utländsk turism. Dessutom har

omvandlingen av Göteborg från en traditionell industri-stad till en stad med ett mera differentierat och tjänste-inriktat näringsliv påverkat handeln positivt.

Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstan, Fredsgatan, Arkaden samt Kungsgatan mellan Östra Hamngatan och Västra Hamngatan. Cityhandeln är mycket stark och Hufvudstaden påverkas positivt genom sin närvaro i de bästa butikslägena med bland annat både Femmanhuset i Nordstan och NK-varuhuset.

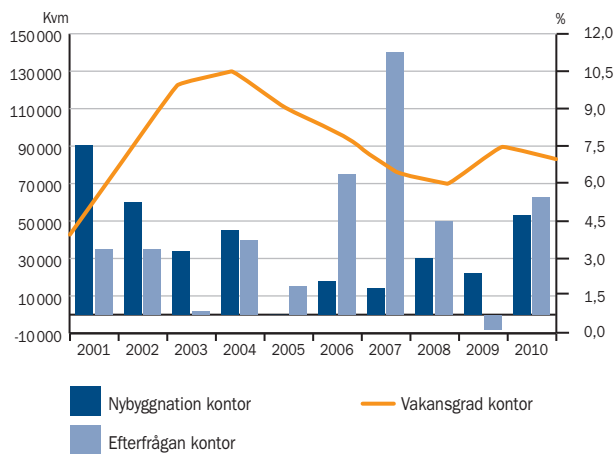


**Vakansgrad kontor och butiker
Lokaler i bästa läge**



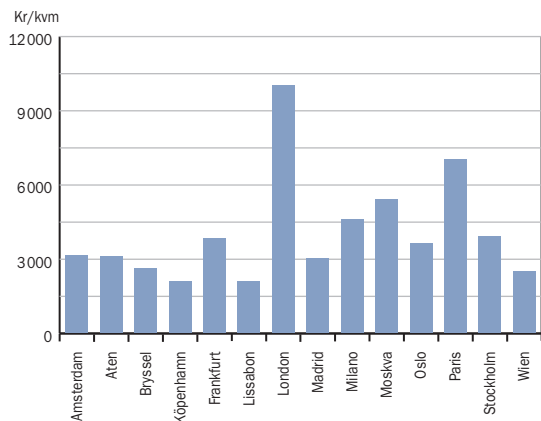
Källa: Newsec

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



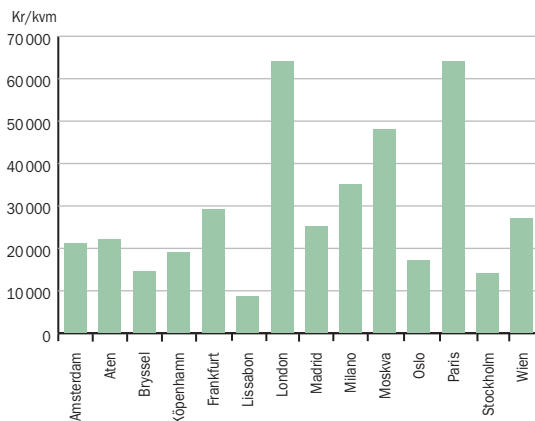
Källa: Newsec

**Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2010
Lokaler i bästa läge**



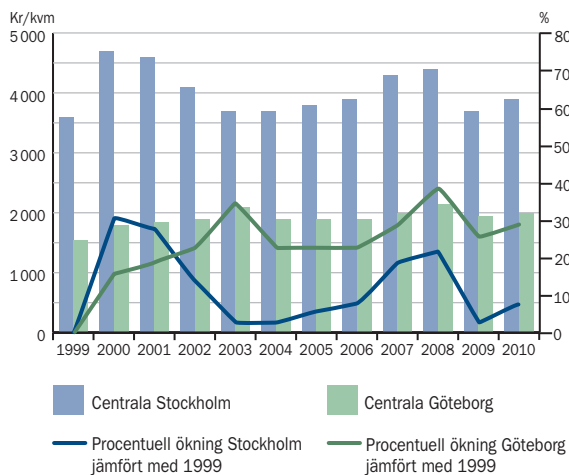
Källa: Newsec

**Butikshyror i europeiska storstäder, december 2010
Lokaler i bästa läge**



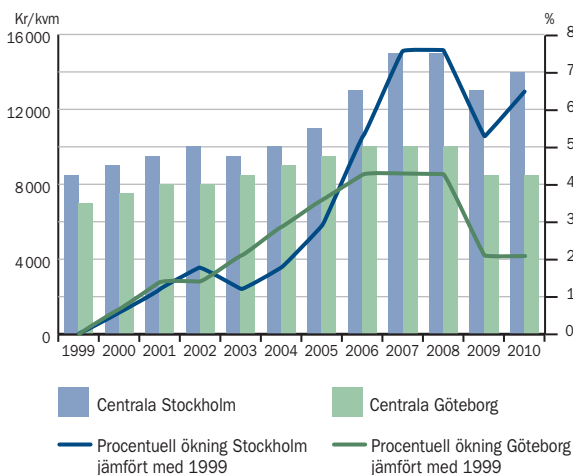
Källa: Newsec

**Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillegg)**



Källa: Newsec

**Marknadshyresutveckling butiker i bästa läge, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillegg)**



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 en utvärdering av lokalens tekniska standard för att fastställa om renoveringsbehov föreligger. Sedan den inledande renoveringen av lokalen gjorts, sker lokalanpassning efter den nya hyresgästens behov. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas alltmer av hyresgästerna. Därmed ökar 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. Vid alla ombyggnader läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde.



Under året har renovering och anpassningar av cirka 24 000 kvm kontorsyta genomförts. Anpassningarna har i huvudsak genomförts till befintliga hyresgäster i samband med förlängning av hyresperioden och utökning av förhyrd yta. Utvecklingen av fastigheten Oxhuvudet har fortsatt under året med montering av nya entrépartier samt genomförandet av en totalrenovering åt Exportkreditnämnden. I fastigheten Skären genomförs en omfattande lokalanpassning åt Advokatfirman Vinge där cirka 5 000 kvm har anpassats under året och projektet färdigställs i sin helhet under 2011. I början av året färdigställdes även den totala ombyggnaden av fastigheten Rännilen 18 som ursprungligen uppfördes 1888. Fastigheten har tillförts toppmodern teknik och öppnats upp invändigt så att lokalerna blir mer yteffektiva och lättare att anpassa till hyresgästernas behov samtidigt som fastighetens ursprungliga karaktär har bevarats. I fastigheten har ett flertal lokalanpassningar genomförts i samband med nyuthyrningar. I 1600-talsfastigheten Achilles i Gamla Stan har två plan moderniserats och utrustats med ny modern teknik för att öka ventilations- och kylkapaciteten. Detta för att öka flexibiliteten och möjligheten att sitta effektivt i öppna landskap.

Pågående projekt

Under april månad erhöles ny detaljplan samt bygglov för en påbyggnad med två våningar i Femmanhuset, Nordstan i Göteborg. Efter slutförd projektering påbörjades byggnationen under sommaren. Målsättningen är att skapa toppmoderna, effektiva och flexibla kontor med den senaste tekniken och med en fantastisk utsikt över Göteborg. I och med påbyggnaden tillskapas cirka 5 100 kvm uthyrbar yta. Den första hyresgästen som flyttar in är Advokatfirman Vinge, vilka tar cirka 3 300 kvm i anspråk och ytan färdigställs under hösten 2011. I samband med projektet byts merparten av de tekniska systemen såsom hissar och ventilationsaggregat i den befintliga byggnaden. Detta kommer att ge betydande energibesparing och projektet som helhet beräknas färdigställas under våren 2012.

BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm



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. 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, färdigställdes under året. Närmare 60 procent av kontorsytorna var uthyrda till årsskiftet 2010/2011. Några av de nya kontorshyresgästerna är management-konsulterna Quartz och det finansiella tjänsteföretaget Wahlstedt Sageryd.

Under flera års tid har grundförstärkningsarbeten genomförts på flera fastigheter i Bibliotekstan. Arbetena har skett i fastigheternas källarvåningar medan ordinarie verksamhet i butiker och kontor kunnat fortgå i stort sett normalt. Arbetena är nu inne på sin sista etapp och de beräknas vara klara i sin helhet under våren 2011.

Fastigheten Oxhuvudet 18 med adress Kungsgatan 32–38 genomgår en successiv renovering som bland annat innefattar fastighetens tekniska system, trapphus och entréer. Därutöver har fasaden tvättats och en större ombyggnad har genomförts av Exportkreditnämndens kontorslokaler.

Arbetet med att skapa ett attraktivare butiksområde i Bibliotekstan har fortsatt. Nya butiker som öppnat under året är Marc by Marc Jacobs, Haglöfs, WeSC, David & Martin och La Chemise. Marknadsföringen av Bibliotekstan sker framförallt genom events och PR. Events som genomförts under året är bland andra Modeveckan i Bibliotekstan och Litterära skyltfönster. Viktiga events i området är också butikernas egna, exempelvis i samband med butiksinvigningar såsom Marc by Marc Jacobs invigningsfest.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet nådde sin lägsta nivå under våren och har sedan sommaren varit svagt stigande. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 000 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler var hyresutvecklingen positiv och i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till cirka 12 000–18 000 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 315 kunder. De tio största kunderna hyr 40 000 kvm (36 000), vilket representerar en årshyra på 186 mnkr (164). De största kontorskunderna är Vinge, Danske Bank, Brummer & Partners, Exportkreditnämnden, JKL och Reuters.

Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består till stor del av yngre skandinaviska varumärken såsom Fifth Avenue Shoe Repair, Whyred, WeSC, David & Martin och Byredo kombinerat med större varumärken och detaljhandelskoncerner såsom Filippa K, Sand, By Marlene Birger, J Lindeberg, Urban Outfitters, GANT, Diesel, Karen Millen och Georg Jensen.

Butikerna längs Norrlandsgatan har på senare år fått en inriktning mot sportmode där butiker såsom North Face, Haglöfs, T12 och Quiksilver återfinns. Butikshyresgästerna längs Kungsgatan är till övervägande del svenska kedjeföretag såsom Stadium, Naturkompaniet, Alewalds och Cervera. Hufvudstaden är mån om långsiktiga affärsrelationer och vi har ett antal hyresgäster som funnits i vårt bestånd i decennier. Ett välbekant exempel är anrika Ströms dam- och herreklipping som funnits vid korsningen Sveavägen/Kungsgatan sedan 1939.

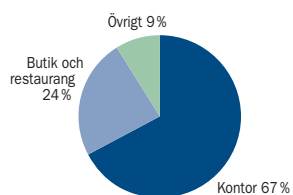
Varumärken inom affärsområdet

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

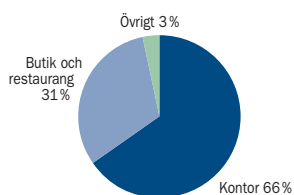
Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, har ett synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

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

Uthyrbar yta per användning



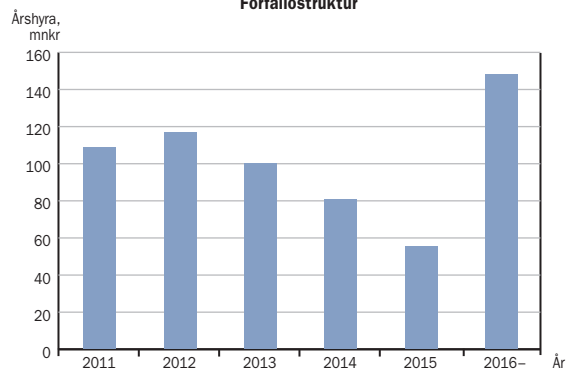
Årshyra per användning



Fastighetsbeståndet

	2010	2009
Antal fastigheter	16	16
Uthyrbar yta, kvm	144 851	145 263
– varav kontor	97 656	99 033
– varav butik och restaurang	34 719	33 843
Årshyra, mnkr	634	644
Hytresvakansgrad, %	8,7	10,4
Ytvakansgrad, %	10,6	12,4

Förfallostruktur



Omförhandlingar och nyuthyrning

	2010	2009
Nyuthyrning, kvm	12 100	8 100
Nyuthyrning årshyra, mnkr	46	34
Omförhandlade avtal, kvm	26 300	22 500
Omförhandlad årshyra, mnkr	108	88

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2010	2009
Nettoomsättning	569,5	579,7
Underhåll	-15,7	-15,7
Drift och administration	-75,1	-68,7
Övriga kostnader	-62,6	-59,3
Summa kostnader	-153,4	-143,7
Bruttoresultat	416,1	436,0



BJP, BIRGER JARLSPASSAGEN

Bibliotekstan, 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 genomförts för nya och befintliga hyresgästers räkning. Nya kontorshyresgäster är bland andra Nansen som flyttat in på Drottninggatan, Council of the Baltic Sea States samt X5 Group som båda flyttat in på Slussplan. X5 Group var tidigare hyresgäst i vår fastighet på Drottninggatan.

Arbetet med att utveckla butiksmixen inom affärsområdet sker kontinuerligt för att på så sätt skapa en attraktiv gatumiljö.

Förädlingen av NK-varuhuset i såväl Stockholm som Göteborg pågår löpande i syfte att skapa än mer attraktiva varuhus, som står sig väl i internationell jämförelse. För att stärka kundservicen har helt nya servicecenter inrättats och apotek har öppnats i både Stockholm och Göteborg. I NK Stockholm har damkonfektionsavdelningen Ralph Lauren Blue Label öppnat på plan 1 och en helt ny inredningsavdelning har öppnat på plan 3. Genom etableringen har utbudet breddats med ett flertal nya varumärken och inredning har återigen blivit en spännande destination i varuhuset. I Göteborg har en helt ny accessoaravdelning öppnat med varumärken såsom Balenciaga, Bottega Veneta, Gucci samt YSL.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet har under året varit stabil med stort intresse för våra fastigheter.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena i Stockholm uppgick under året till mellan 4 000 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillägg. 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 4 000 och 10 000 kr

per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I varuhuset NK, med bästa läge och bästa försäljningsyta i Stockholm, ligger marknadshyrorna vid omförhandlingar och nyuthyrningar på hyresnivåer mellan 14 000 och 18 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillägg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 8 000 och 13 000 kr per kvm.

Kunder

Hyresgäststrukturen inom affärsområdet utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokatbyråer, reklambyråer, IT- och medieföretag, organisationer och banker. Totalt finns inom affärsområdet 215 kunder. De tio största kunderna hyr 34 000 kvm (33 000) vilket representerar en årshyra på 215 mnkr (206).

Butikshyresgästerna representerar till övervägande del starka, välkända varumärken med höga krav på etablering inom attraktiva marknadsplatser. I NK-varuhuset 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 varuhuset och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighetsvärden.

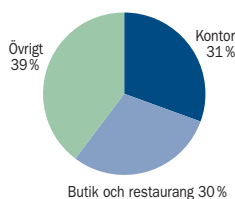
Varumärket NK har idag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare å ena sidan och företagare genom en företagarförening å den andra. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och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

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

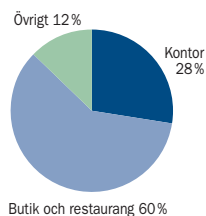
Hyres- och detaljhandelsmarknaden

Den svenska tillväxten blev för 2010 positiv och detaljhandeln kunde återigen redovisa en stark konsumtionsutveckling. Enligt Detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 5 procent. Försäljningen av konfektion ökade med 7 procent. Den totala försäljningen för NK-varuhusen blev högre än toppåret 2009. NK Stockholm ökade försäljningen med 7 procent, motsvarande siffra för NK Göteborg blev 5 procent.

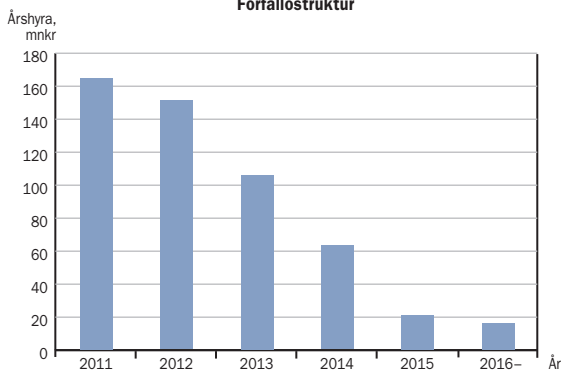
Uthyrbar yta per användning



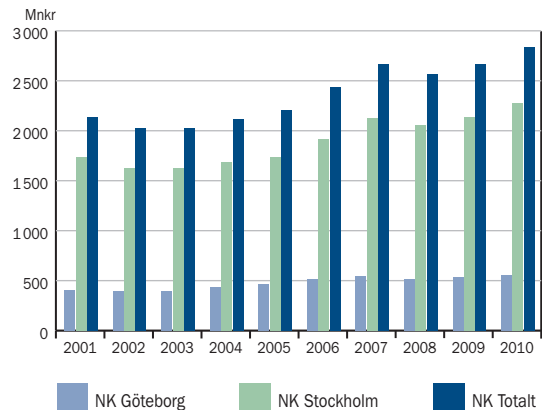
Årshyra per användning



Förfallostruktur



Försäljning NK-varuhusen



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 454 platser. I parkeringshuset Parkaden har under året underhållsarbeten av bland annat körbanor samt en försöksyta med miljöanpassad belysning genomförts. Parkaden, som är ett av Stockholms säkraste parkeringshus, är en viktig servicefunktion för kunderna i Hufvudstadens marknadsområden.

Fastighetsbeståndet

	2010	2009
Antal fastigheter	9	9
Uthyrbar yta, kvm	149 656	149 982
– varav kontor	45 731	45 705
– varav butik och restaurang	44 654	44 878
Årshyra, mnkr	569	561
Hyresvakansgrad, %	2,0	2,5
Ytvakansgrad, %	4,3	4,2

Omförhandlingar och nyuthyrning

	2010	2009
Nyuthyrning, kvm	5 400	9 100
Nyuthyrning årshyra, mnkr	25	37
Omförhandlade avtal, kvm	20 000	16 800
Omförhandlad årshyra, mnkr	92	95

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2010	2009
Nettoomsättning	571,8	552,3
Underhåll	-11,6	-10,7
Drift och administration	-123,3	-119,4
Övriga kostnader	-56,9	-58,1
Summa kostnader	-191,8	-188,2
Bruttoresultat	380,0	364,1

NK-varuhusen

	2010	2009
NK Stockholm		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	23 973	24 067
Uthyrbar lageryta, kvm	3 540	3 533
Antal avdelningar	105	105
Antal restauranger	8	8
Försäljning inkl moms, mnkr	2 274	2 133
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 094	10 095
Uthyrbar lageryta, kvm	1 258	1 321
Antal avdelningar	49	44
Antal restauranger	2	2
Försäljning inkl moms, mnkr	559	534

NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm





NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm





BRANDT HATTE
KUCHEN MIT BIERER
KUCHEN MIT SPIEGEL
WISDUNE
KUCHEN MIT
SCHNITZ LUTER



NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg





Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet 4 (4) fastigheter, belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt. Under året förvärvades 2 fastigheter med adress Fredsgatan som är en av Göteborgs mest besökta handelsgator mellan NK och köpmannavaruhuset Femman. Fastigheterna har genom en fastighetsreglering integrerats med grannfastigheten, Inom Vallgraven 12:8.

I den största fastigheten ingår köpmannavaruhuset Femman som är en del av Nordstans affärscentrum. Nordstan besöks årligen av cirka 37 miljoner personer, varav Femman besöks av drygt 11 miljoner personer. Omsättningen var cirka 3,7 mdkr varav Femman omsätter cirka 860 mnkr. Hufvudstaden är en av de största enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus 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.

Förvärv

Med tillträde den 30 mars 2010 förvärvades fastigheterna Inom Vallgraven 12:1 och Inom Vallgraven 12:9 vid Fredsgatan. Säljare var Alecta Pensionsförsäkring och köpeskillingen uppgick till cirka 175 mnkr. Förvärvet, som är i linje med Hufvudstadens strategi att äga och förvalta fastigheter i de mest attraktiva delarna i centrala Stockholm och centrala Göteborg, kompletterar på ett naturligt sätt Hufvudstadens bestånd mellan NK och köpmannavaruhuset Femman. Härigenom kan stora synergier uppnås med övriga fastigheter i kvarteret. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 2250 kvm för Inom Vallgraven 12:1 och cirka 1800 kvm för Inom Vallgraven 12:9. Fastigheterna inrymmer både kontors- och butikslokaler med fördelningen enligt nedan. Inom Vallgraven 12:9 innehåller dessutom ett mindre bestånd lägenheter.

Inom Vallgraven 12:1 och 12:9¹⁾

Lokaltyp	Yta, kvm	Andel, %
Kontor	1 687	41,6
Butik	1 473	36,3
Bostäder	779	19,2
Övrigt	118	2,9
Totalt	4 057	100

1) Ingår numera i fastigheten Inom Vallgraven 12:8

Beståndets utveckling

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

Sommaren 2010 startades en omfattande påbyggnad av fastigheten Femman samt byte av tekniska system. Därmed tillskapas cirka 5 100 kvm kontorslokaler på taket av den befintliga fastigheten. De nyproducerade kontoren kommer att färdigställs under våren 2012, med en successiv inflyttning där Advokatfirman Vinge tillträder sina lokaler under hösten 2011.

I fastigheten Femman har det dessutom tecknats avtal med bland andra Alektum, och i köpmannavaruhuset har Saint Tropez öppnat. I fastigheten på Kungsgatan har Gina Tricot, Carlund & Co samt Kom Design flyttat in.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året präglats av oförändrade vakanser och något stigande hyresnivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 800 och 2 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 12 000 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 146 kunder. De tio största kunderna hyr 28 000 kvm (28 000), vilket representerar en årshyra på 65 mnkr (60).

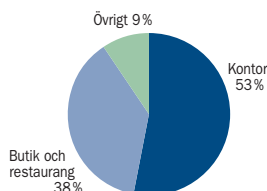


Varumärken inom affärsområdet

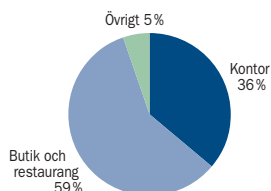
Femman. Köpmannavaruhuset Femman är ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpshandel.

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

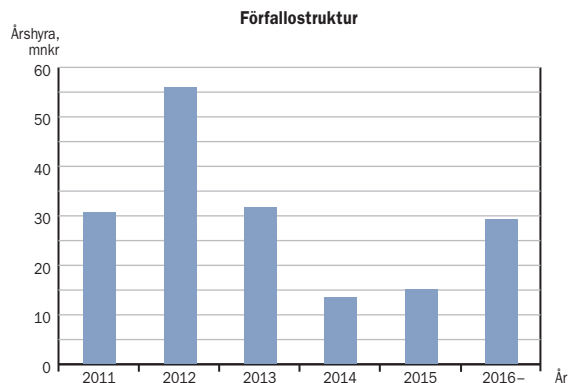


Årshyra per användning



Fastighetsbeståndet

	2010	2009
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	63 036	58 818
– varav kontor	33 568	31 825
– varav butik och restaurang	23 668	22 189
Årshyra, mnkr	170	161
Hysesvakansgrad, %	1,8	2,2
Ytvakansgrad, %	4,3	3,1



Omförhandlingar och nyuthyrning

	2010	2009
Nyuthyrning, kvm	5 700	3 200
Nyuthyrning årshyra, mnkr	17	8
Omförhandlade avtal, kvm	15 200	7 200
Omförhandlad årshyra, mnkr	39	25

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2010	2009
Nettoomsättning	179,7	180,5
Underhåll	-1,1	-2,1
Drift och administration	-36,5	-32,9
Övriga kostnader	-17,9	-16,1
Summa kostnader	-55,5	-51,1
Bruttoresultat	124,2	129,4

Varumärken inom koncernen

norrmalmstorg1



BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN




BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885

FEMMAN

FEMMAN

Nordstan, Göteborg





Förvaltningsberättelse

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

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

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar förelås fastställas på årsstämman den 24 mars 2011.

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 emittenter inklusive Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt andra tillämpliga lagar och regler. Koden syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande 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 samt vald lösning beskrivs.

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

Aktien och ägarna

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1056359665 kronor fördelat på totalt 211271933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202996869 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8275064 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är LE Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver LE Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende 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.

Bolagsstämma

Aktieägars rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på bolagsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till bolagsstämman. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman 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 fastställande av resultat- och balansräkningar, utdelning, 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 2010 hölls den 25 mars 2010. Totalt 244 aktieägare som företrädde 106486405 A-aktier och 8256959 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 932182305 röster, motsvarande 91 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 2,10 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. Slutligen beslutade stämman om riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningshavare samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Mot bakgrund av en ändring av bolagsordningen avseende sätt och frist för kallelse till bolagsstämma, vilken beslutades av årsstämman 2009, har kallelseförfarandet förenklats inför kommande stämmor. Ändringsbeslutet villkorades av att en ändring av aktiebolagslagen skulle träda i kraft, vilket skedde den 1 januari 2011. Den nya bolagsordningen registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2011. Ändringarna innebär att kallelse till bolagsstämma framöver ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Årsstämma 2011 hålls den 24 mars 2011 i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen skall styrelsen utöver de ledamöter som enligt lag utses av annan än bolagsstämman bestå av lägst fem och högst tio ledamöter med högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljes på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbildens finns ingen formellt utsedd valberedning. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden samt i förekommande fall revisorer och revisionsarvoden. 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 2011 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 policy 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, utan att denne närvarar.

Styrelsens arbete under 2010

Under verksamhetsåret 2010 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, konjunktur- och finansieringsfrågor samt investeringar. Projektering och påbyggnad av Femman, Nordstan i Göteborg samt fastighetsförvärv är några frågor som behandlats under året. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2009 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 84. Som styrelsens sekreterare anlitas utomstående jurist.

Namn	Funktion	Närvaro 2010 ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		6	Ja	Ja
Peter Egardt		6	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Hans Mertzig		6	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		7	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

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

Revision

Enligt bolagsordningen skall bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. 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. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

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 86.

Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2010 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2010 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, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Ersättning till VD och företagsledning

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2010 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 incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts under 2010 och förslag att samma riktlinjer ska tillämpas för 2011 kommer att föreläggas årsstämman. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till

ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare kommer att läggas ut på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se senast två veckor före årsstämman 2011. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2010, 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.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2010, se not 8.

Bonus

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

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till realiserade värdeförändringar. För 2010 uppgick bonuskostnaden totalt till 2,5 mnkr (0,7) eller med i genomsnitt 18 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 141 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

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 2010. Totalt eget innehav per den 31 december 2010 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 10 februari 2011).

Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Hufvudstaden har en tillfredsställande intern kontroll. VD

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

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. 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 underhåll, ombyggnad, räntebetalningar 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 policys, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen 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.

VERKSAMHETEN

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

Sveriges starka finansiella ställning tillsammans med expansiva penning- och finanspolitiska åtgärder innebar att konjunkturen började återhämta sig under hösten och vintern 2009/2010. Det förbättrade ekonomiska läget medförde att efterfrågan på kontorshyresmarknaden stärktes och i början av sommaren kunde en uppgång av hyresnivåerna noteras. Företagens ökade behov av nya lokaler eller större yta har inneburit minskade vakanser.

Under året omförhandlades också flera stora hyresavtal till bra hyresnivåer och långa löptider. Därmed uppnås stabila kassaflöden och de långa relationerna med hyresgästerna bibehålls.

Konjunkturuppgången har varit tydlig i såväl Stockholm som Göteborg. Hushållens disponibla inkomster förbättrades vilket har gynnat detaljhandeln. Omsättningen i NK-varuhusen har överträffat tidigare nivåer och hyrorna på butiksmarknaden har kunnat höjas. Under året förvärvades två fastigheter alldeles i närheten av NK i Göteborg och ett projekt för påbyggnad av Femman i Nordstan startades. Hufvudstaden har, även efter genomförda förvärv och pågående projekt, stabila finanser och ett starkt kassaflöde. Soliditeten överstiger 50 procent, räntetäckningsgraden uppgick till 7,7 ggr och det finns ej utnyttjade kreditlöften om 1,3 mdkr.

Det låga ränteläget har tillsammans med en minskad osäkerhet på kreditmarknaden inneburit att allt fler transaktioner genomförts på fastighetsmarknaden. Till följd av den positiva hyresutvecklingen har avkastningskravet på fastigheter sänkts vilket lett till att Hufvudstaden från och med halvårsskiftet skrivit upp värdet på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 278 000 kvm i Stockholm och 80 000 kvm i Göteborg, totalt 358 000 kvm.

Under året har två fastigheter i Göteborg förvärvats genom fastighetsreglering. Fastigheterna omfattar cirka 4 050 kvm och köpeskillingen uppgick till 175 mnkr.

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2010 var 5,1 procent (6,2) och ytvakansgraden var 6,8 procent (7,4). I Stockholm var hyresvakansgraden 5,8 procent och i Göteborg 1,9 procent.

Under året har 61 500 kvm (46 000) omförhandlats till ett värde av totalt 238,6 mnkr per år och 23 200 kvm (20 300) 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 2010. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 42 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2010 var 73 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2010 bedömts till 20,1 mdkr (18,1).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för netto-kapitaliseringsmetoden. 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, +/-
Hysesintäkter	100 kr per kvm	700 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	350 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	300 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	2 000 mnkr

Substansvärde

Det bedömda verkliga värdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2010 uppgick till 20,1 mdkr. Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 14,4 mdkr eller 70 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 11,5 mdkr eller 56 kronor per aktie. Om skattesatsen antagits vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 16,1 mdkr eller 78 kronor per aktie.

Substansvärde, 31 december 2010

Mdkr	
Redovisat eget kapital	11,5
Återföring av bokförd uppskjuten skatt	4,6
Substansvärde före skatt	16,1
Kalkylmässig uppskjuten skatt 10 procent	-1,7
Substansvärde efter skatt	14,4
Substansvärde per aktie	70 kr

Möjligheter och risker

Den globala finanskrisen som inleddes under 2008 vållar fortfarande problem i många länder. Osäkerheten har lett till en sämre fungerande kreditmarknad vilket innebär att ett större fokus läggs på verksamhetens risk-

områden. Bolagets finansiella risker ses över kontinuerligt. Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts genom långfristiga lånelöften som gäller fram till och med 2017. Ramen uppgår till 2 000 mnkr varav 1 300 mnkr är outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen. Låneförfall under 2011 uppgår till 950 mkr, se not 25. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån för 3 100 mnkr av en total upplåning om 3 600 mnkr. Räntebindningstiden uppgick till 31 månader och den genomsnittliga effektiva räntan var 3,6 procent. För att minimera kundförluster görs en kreditbedömning av nya kunder samt en kontinuerlig bevakning av kund- och hyresfordringar.

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

Värdet förändringar i fastighetsbeståndet

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

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risker 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. Risker 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. Hufvudstadens vilja är i normalfallet att teckna avtal med längre hyrestider.

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak i NK-varuhusen. Hufvudstaden strävar efter att öka andelen avtal med omsättningshyror, då de medför en 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 finansiella risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i not 2.

Känslighetsanalys

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

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt räntekostnader avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2010, om förändringarna inträffat vid 2010 års ingång.

Redovisade resultateffekter 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	36 mnkr
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	12 mnkr
Drift och underhåll	10 procent	14 mnkr
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	12 mnkr
Räntenivå ³⁾	1 procentenhet	36 mnkr

1) Beräknad ytvakans med 3 500 kr per kvm.

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

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

Ikke 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 att ställa 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.

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 2010.

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

Den ekonomiska utvecklingen har varit stark i de båda storstadsregionerna Stockholm och Göteborg och det finns goda förutsättningar för en fortsatt tillväxt. Efterfrågan på kontorshyresmarknaden stärktes successivt under 2010 och det är vår bedömning att denna utveckling kommer att fortsätta under 2011. Det innebär att hyresnivåerna ytterligare förväntas stiga samtidigt som vakanserna minskar. När det gäller butiker så finns det få outhyrda lokaler och det stigande konsumtionsutrymmet för hushållen tror vi kan leda till ökad handel och möjlighet till höjda hyror.

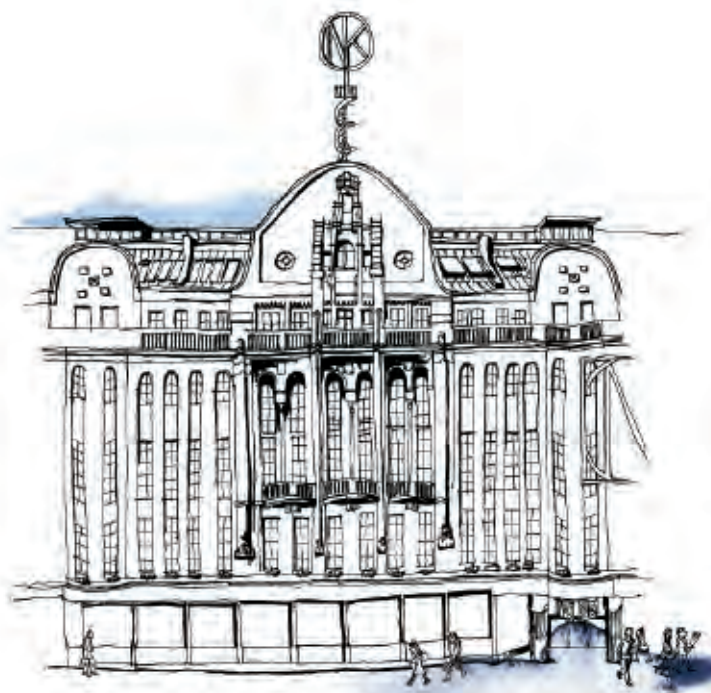
Hufvudstadens starka finansiella ställning och stabila intjäning innebär möjligheter till att utveckla fastighetsbeståndet. I Göteborg pågår en påbyggnad av Femmanhuset i Nordstan där första hyresgästen flyttar in i slutet av 2011. För att göra våra marknadsområden mer attraktiva och på längre sikt öka bolagets lönsamhet görs löpande utvärderingar av investeringar i nya projekt.

Transaktionerna på fastighetsmarknaden har tagit fart och det finns ett stort intresse av centralt belägna fastigheter i Göteborg och Stockholm. Det är sannolikt att förväntningarna på högre hyresnivåer trots höjda räntor, medför stabila eller något sjunkande direktavkastningskrav på fastigheter. Hufvudstaden kommer fortsätta undersöka möjligheten att göra kompletterande förvärv av fastigheter.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,30 kronor per aktie eller totalt 474,4 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 82.

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



Resultaträkningar med kommentarer – koncernen

Mnkr	Not	2010	2009
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning	4, 5	1 321,0	1 304,8
Parkeringsverksamhet		71,1	66,9
	3	1 392,1	1 371,7
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-28,4	-28,5
– Drift och administration	6	-234,9	-219,6
– Tomträttsavgälder		-13,3	-16,2
– Fastighetsskatt		-124,1	-116,5
Fastighetsförvaltningens kostnader		-400,7	-380,8
Parkeringsverksamhet, kostnader	3, 6	-47,5	-47,0
Verksamhetens kostnader		-448,2	-427,8
Bruttoresultat		943,9	943,9
– varav Fastighetsförvaltning	3	920,3	924,0
– varav Parkeringsverksamhet	3	23,6	19,9
Central administration		-31,0	-29,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	8–11	912,9	914,7
<i>Värdeförändringar</i>	12		
– Förvaltningsfastigheter		1 490,3	-1 239,1
– Räntederivat		51,4	-25,6
Rörelseresultat		2 454,6	-350,0
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	17,7	2,9
Finansiella kostnader	14	-120,4	-131,0
		-102,7	-128,1
Resultat före skatt		2 351,9	-478,1
Skatt	16	-618,6	120,6
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		1 733,3	-357,5
Övrigt totalresultat:			
Förändring säkringsreserv		–	25,5
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 733,3	-332,0
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		8,40	-1,73
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)		2,30	2,10

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 321,0 mnkr (1 304,8), vilket motsvarar en ökning med 1 procent. Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt högre fastighetsskatte- och omsättningshyrestillägg. Bruttohyrorna har även påverkats av en indexminskning. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 238,6 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt cirka 2 procent (9).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 10,7 mnkr (5,6). Omsättningen i NK-varuhusen ökade med 6 procent och uppgick till totalt cirka 2,8 mdkr. Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 28,4 mnkr (28,5). Driftkostnaderna uppgick till 171,2 mnkr (164,1). De högre driftkostnaderna förklaras av en kall och snörik inledning och avslutning av året. Administrationskostnaden ökade till 63,7 mnkr (55,5) till följd av förstärkning inom förvaltningsorganisationen. Fastighetsskatten har ökat till 124,1 mnkr (116,5) enligt ny fastighetstaxering 2010. Kostnaden för fastighetsskatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 400,7 mnkr (380,8).

Bruttoresultatet uppgick under året till 920,3 mnkr (924,0).

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 71,1 mnkr (66,9). Kostnaderna uppgick till 47,5 mnkr (47,0) och bruttoresultatet till 23,6 mnkr (19,9).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 490,3 mnkr (-1 239,1). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av stigande hyror samt av ett lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 5,0 procent (5,3).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 51,4 mnkr (-25,6). Hufvudstaden använder räntederivat för att minska resultatpåverkan av ändringar i räntenivåer genom att uppnå räntebindningstider som beaktar förfallostrukturen på hyresavtalen. Förändringar i derivatens verkliga värden redovisas därför tillsammans med värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter. Se vidare avsnittet om Ränterisk i not 2.

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 17,7 mnkr (2,9) vilket inkluderar erhållen tilläggsköpeskilling om 16,0 mnkr för tidigare försäljning av dotterbolag. Finansiella kostnader uppgick till -120,4 mnkr (-131,0). Räntekostnaderna har minskat trots ökad upplåning vilket förklaras av lägre räntor för lån med kortfristig räntebindning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -618,6 mnkr (120,6), varav -165,8 mnkr (-159,4) utgjorde aktuell skatt och -452,8 mnkr (280,0) uppskjuten skatt. Den positiva skatten föregående år förklaras av upplösning av uppskjuten skatt till följd av orealiserade värdeförändringar.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 733,3 mnkr (-357,5). Det högre resultatet beror främst på årets positiva värdeförändring i fastighetsbeståndet jämfört med föregående år.

Balansräkningar med kommentarer – koncernen

Mnkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	20 148,3	18 125,3
Materiella anläggningstillgångar	18	6,4	8,5
Långfristiga fordringar	20	5,9	5,0
Summa anläggningstillgångar		20 160,6	18 138,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	10,4	13,7
Övriga fordringar		1,3	1,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	18,9	21,4
Kortfristiga placeringar		320,0	410,0
Kassa och bank	23	27,9	14,9
Summa omsättningstillgångar		378,5	461,2
SUMMA TILLGÅNGAR		20 539,1	18 600,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		9 841,5	8 541,4
Summa eget kapital	24	11 526,0	10 225,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	25	2 650,0	2 900,0
Uppskjutna skatteskulder	26	4 788,8	4 335,9
Övriga långfristiga skulder		87,2	138,0
Övriga avsättningar	27	7,4	6,3
Summa långfristiga skulder		7 533,4	7 380,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	25	950,0	500,0
Leverantörsskulder		101,3	63,5
Aktuella skatteskulder		41,1	70,6
Övriga skulder	28	94,1	84,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	293,2	275,7
Summa kortfristiga skulder		1 479,7	993,9
Summa skulder		9 013,1	8 374,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 539,1	18 600,0

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 20 148,3 mnkr (18 125,3). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av förvärv av två fastigheter i Göteborg till en köpeskilling av 175,0 mnkr, orealiserade värdeförändring om 1 490,3 mnkr (-1 239,1) och under året gjorda investeringar i fastighetsbeståndet som uppgick till 357,7 mnkr (281,2). 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 2,3 mdkr.

Likvida medel

Likvida medel, summan av kassa och bank samt kortfristiga placeringar, uppgick till 347,9 mnkr (424,9). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalskiftet, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Per den 31 december 2010 uppgick sådan kortfristig placering till 320,0 mnkr (410,0). 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 3 600,0 mnkr (3 400,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 31 månader (36), kapitalbindningstiden var 43 månader (39) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 3,6 procent (3,7). Nettoskulden uppgick till 3 252,1 mnkr (2 975,1). Finansiella poster som ingår i nettoskulden framgår av not 2, sidan 70.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 4 788,8 mnkr (4 335,9). Ökningen förklaras av avsättning av uppskjuten skatt till följd av orealiserade värdeökningar.

Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2009-01-01	1 056,4	628,1	-25,5	9 290,7	10 949,7
Årets resultat				-357,5	-357,5
Årets övrigt totalresultat			25,5		25,5
Årets totalresultat			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
Ingående eget kapital 2010-01-01	1 056,4	628,1	0,0	8 541,4	10 225,9
Årets resultat				1 733,3	1 733,3
Årets övrigt totalresultat					–
Årets totalresultat				1 733,3	1 733,3
Utdelning				-433,2	-433,2
Utgående eget kapital 2010-12-31	1 056,4	628,1	0,0	9 841,5	11 526,0

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman den 25 mars 2010 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 2010 har inga återköp skett.

Under 2010 lämnades en utdelning om 2,10 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 433 158 459 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 474,4 mnkr (se Definitioner, sidan 93 Utdelningsbelopp).

SVEAVÄGEN/KUNGSGATAN

Stockholm



Kassaflödesanalyser med kommentarer – koncernen

Mnkr	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	2 351,9	-478,1
Av- och nedskrivningar av tillgångar	4,1	6,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 490,3	1 239,1
Värdeförändring derivat	-51,4	25,6
Övriga förändringar	1,1	1,2
Betald inkomstskatt	-195,3	-165,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620,1	628,7
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	5,4	11,5
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	65,9	24,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691,4	664,5
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-532,7	-281,2
Investering i inventarier	-1,7	-4,2
Förändring av finansiella tillgångar	-0,8	-1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-535,2	-286,6
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200,0	0,0
Utbetald utdelning	-433,2	-391,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233,2	-391,9
Årets kassaflöde	-77,0	-14,0
Likvida medel vid årets början	424,9	438,9
Likvida medel vid årets slut	347,9	424,9
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	18,3	4,4
Erlagd ränta	120,3	127,2

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 8,6 mnkr till 620,1 mnkr (628,7), vilket förklaras främst av ökade skattebetalningar. Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 71,3 mnkr (35,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 691,4 mnkr (664,5).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -535,2 mnkr (-286,6). Investeringar i fastighetsbeståndet ökade med 251,5 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av förvärv av två fastigheter samt påbyggnadsprojektet på Femman i Göteborg.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 158,7 mnkr till -233,2 mnkr (-391,9). Ökningen förklaras av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv samt en högre utdelning som beslutades av årsstämman 2010. Nettoförändringen av räntebärande skulder till kreditinstitut blev -200 mnkr (0). Inga återköp av egna aktier skedde under året (0).

Årets kassaflöde uppgick till -77,0 mnkr (-14,0).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 347,9 mnkr (424,9) varav kassa och bankmedel var 27,9 mnkr (14,9) och kortfristig placering av överskottslikviditet 320,0 mnkr (410,0). Inklusivt outnyttjad checkräkningskredit uppgick likviditeten till 387,9 mnkr (464,9). Samtliga kortfristiga placeringar har kortare löptid än 3 månader. Hufvudstaden har per 31 december 2010 långfristiga lånelöften om 2,0 mdkr. Vid årsskiftet var 1,3 mdkr outnyttjat.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Hufvudstaden AB – moderbolaget

Resultaträkningar – moderbolaget

Mnkr	Not	2010	2009
Nettoomsättning		790,7	796,0
Verksamhetens kostnader		-454,7	-463,4
Bruttoresultat		336,0	332,6
Central administration		-31,0	-29,2
Värdeförändringar räntederivat	12	51,4	-25,6
Rörelseresultat	6–11	356,4	277,8
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	17,5	720,9
Finansiella kostnader	14	-120,6	-129,5
		-103,1	591,4
Resultat efter finansiella poster		253,3	869,2
Bokslutsdispositioner	15	98,2	103,1
Resultat före skatt		351,5	972,3
Skatt	16	-92,2	-71,4
ÅRETS RESULTAT		259,3	900,9

Rapport över totalresultat – moderbolaget

Mnkr	Not	2010	2009
Årets resultat		259,3	900,9
Övrigt totalresultat			
Förändring säkringsreserv		–	25,5
ÅRETS TOTALRESULTAT		259,3	926,4

Balansräkningar – moderbolaget

Mnkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	6 240,6	5 959,2
Materiella anläggningstillgångar	18	4,4	5,5
		6 245,0	5 964,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	2 824,8	2 824,8
Andra långfristiga fordringar	20	5,9	5,0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 830,7	2 829,8
Summa anläggningstillgångar		9 075,7	8 794,5
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	1,8	2,5
Fordringar på koncernföretag		476,9	502,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10,9	13,7
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		489,6	518,3
Övriga kortfristiga placeringar		320,0	410,0
Kassa och bank	23	27,6	14,7
Summa omsättningstillgångar		837,2	943,0
SUMMA TILLGÅNGAR		9 912,9	9 737,5

Balansräkningar – moderbolaget forts.

Mnkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		1 947,2	1 232,7
Årets resultat		259,3	900,9
Summa fritt eget kapital		2 206,5	2 133,6
Summa eget kapital	24	4 185,2	4 112,3
<i>Obeskattade reserver</i>	29	556,0	654,1
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	7,1	6,0
Avsättningar för skatter	26	1 118,4	1 103,6
Summa avsättningar		1 125,5	1 109,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	2 650,0	2 900,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		87,0	137,8
Summa långfristiga skulder		2 737,7	3 038,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	950,0	500,0
Leverantörsskulder		72,2	35,0
Skulder till koncernföretag		7,7	8,5
Aktuella skatteskulder		38,6	55,6
Övriga skulder	28	39,9	39,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	200,1	184,8
Summa kortfristiga skulder		1 308,5	823,0
Summa skulder		5 727,7	5 625,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 912,9	9 737,5

Mnkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
Ställda säkerheter	31	1 811,9	1 711,0
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 2009-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 374,5	3 353,2
Årets resultat				900,9	900,9
Årets övrigt totalresultat				25,5	25,5
Årets totalresultat				926,4	926,4
Erhållna koncernbidrag				304,8	304,8
Skatteeffekt koncernbidrag				-80,2	-80,2
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
Ingående eget kapital 2010-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 133,6	4 112,3
Årets resultat				259,3	259,3
Årets övrigt totalresultat					–
Årets totalresultat				259,3	259,3
Erhållna koncernbidrag				334,8	334,8
Skatteeffekt koncernbidrag				-88,0	-88,0
Utdelning i moderbolaget				-433,2	-433,2
Utgående eget kapital 2010-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 206,5	4 185,2

Kassaflödesanalyser – moderbolaget

Mnkr	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	253,3	869,2
Av- och nedskrivningar av tillgångar	66,8	59,2
Värdeförändringar räntederivat	-51,4	25,6
Förändring övriga avsättningar	1,1	1,2
Betald inkomstskatt	-182,4	-132,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87,4	822,9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar	363,4	-484,3
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	53,3	91,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504,1	430,3
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-345,6	-49,0
Investering i inventarier	-1,5	-2,2
Investering i finansiella tillgångar	-0,9	-1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-348,0	-52,4
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200,0	0,0
Utbetald utdelning	-433,2	-391,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233,2	-391,9
Årets kassaflöde	-77,1	-14,0
Likvida medel vid årets början	424,7	438,7
Likvida medel vid årets slut	347,6	424,7
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	17,9	3,9
Erlagd ränta	120,0	125,6

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på NASDAQ 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 2010 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 10 februari 2011. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 24 mars 2011.

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

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

Förutsättningar vid upprättande av 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.

Ändrade redovisningsprinciper

Följande nya redovisningsprinciper tillämpas sedan 1 januari 2010:

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Uppställningen av rapporten över förändringar i eget kapital har förändrats.

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.

Nya IFRS och tolkningar

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först från och med räkenskapsåret 2011 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 innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. 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. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Interna hyror och kostnader

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Fortsättning Not 1, sidan 67.

Leasing

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader 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 2010 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 kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränterisken. 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 parkeringsverksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader parkeringsverksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt

värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, 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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

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

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

Nedskrivningar

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

Aktiekapital

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

Resultat per aktie

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen vilken tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, Fastighetsförvaltning och Parkeringsverksamhet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även de uttalanden som Rådet för finansiell rapportering gett ut för noterade bolag har tillämpats. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryckandelagen 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, lagfarts-kostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras ej i moderbolaget.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar prövas beträffande eventuell 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 procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågakvarande kategoris procentsats tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 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. Säkrringsredovisning 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 3 600,0 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 31 månader (36), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 43 månader (39) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,6 procent (3,7). Nettoskulden var 3 252,1 mnkr jämfört med 2 975,1 mnkr vid utgången av 2009. Koncernen hade per 2010-12-31 långfristiga lånelöften om 2,0 mdkr, varav 1,3 mdkr var utnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2010-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Varav swap, mnkr	Nominellt belopp, mnkr	Andel, %
2011, kv 1	32,2	14,1	650,0	18
2011, kv 2	27,3	11,7	300,0	8
2011, kv 3	25,7	11,7	–	–
2011, kv 4	25,7	11,7	–	–
2012	106,4	50,3	250,0	7
2013	75,8	37,9	950,0	26
2014	64,6	34,4	–	–
2015	58,3	28,2	–	–
2016	52,7	22,6	–	–
2017	31,3	8,4	1 450,0	41
Totalt	500,0	231,0	3 600,0	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 84,4 mnkr.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet, upplåning och lånelöften. 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 2010-12-31 är koncernens räntebindningstid 31 månader. En förändring av

räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2010 med +/- 9 mnkr. Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdeförändring i räntederivat med 100 mnkr i resultatet.

Räntebindningstid, 2010-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2011 ¹⁾	1 500,0	42	2,7
2012	250,0	7	4,9
2013	600,0	17	3,9
2014	200,0	5	3,6
2015	300,0	8	3,6
2016	–	–	–
2017	750,0	21	4,8
Totalt	3 600,0	100	3,6

1) Varav 200 mnkr binds i februari 2011 och 200 mnkr binds i juni 2011, båda på 5 år.

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 358,3 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 affärs-kompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna kreditkontrolleras koncernens kunders finansiella ställning genom inhämtande av information från olika kreditupplysningsföretag. I enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy krävs normalt bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskotts faktureras.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 25 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 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, 2010-12-31¹⁾²⁾

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	83	3 249	–
100 – 499	131	35 423	3
500 – 999	143	106 919	9
1 000 – 2 499	135	206 156	16
2 500 – 4 999	77	272 437	22
5 000 – 9 999	39	282 956	23
10 000 –	13	339 177	27
Totalt	621	1 246 317	100

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

2) Årshyra per 2010-12-31.

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 överensstämman 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 överensstämman med dess redovisade värde.

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument										
Mnkr	Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen									
	Derivat		Kund- och lånefordringar		Övriga skulder		Icke finansiella poster		Summa redovisat värde	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
KONCERNEN										
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden										
Långfristiga fordringar			5,9	5,0					5,9	5,0
Kortfristiga fordringar			28,0	29,3			2,6	7,0	30,6	36,3
Likvida medel			347,9	424,9					347,9	424,9
Långfristiga skulder	81,8	135,2			2 662,8	2 909,1			2 744,6	3 044,3
Kortfristiga skulder	2,6	0,6			1 199,9	707,8	236,1	214,9	1 438,6	923,3
MODERBOLAGET										
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden										
Långfristiga fordringar			5,9	5,0					5,9	5,0
Kortfristiga fordringar			12,4	13,8			0,3	2,4	12,7	16,2
Likvida medel			347,6	424,7					347,6	424,7
Långfristiga skulder	81,8	135,2			2 662,3	2 908,6			2 744,1	3 043,8
Kortfristiga skulder	2,6	0,6			1 124,8	635,2	134,8	123,1	1 262,2	758,9

Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde. 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 en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2010 och jämförelseåret 2009.

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
KONCERNEN								
Intäkter och kostnader ¹⁾								
Nettoomsättning	569,5	579,7	571,8	552,3	179,7	172,8	1 321,0	1 304,8
(varav omsättningshyrestillägg)	(0,6)	(–)	(10,7)	(5,6)	(–)	(–)	(11,3)	(5,6)
Underhåll	-15,7	-15,7	-11,6	-10,7	-1,1	-2,1	-28,4	-28,5
Drift och administration	-75,1	-68,7	-123,3	-119,4	-36,5	-31,5	-234,9	-219,6
Tomträttsavgälder	-0,2	-0,2	-13,1	-16,0	–	–	-13,3	-16,2
Fastighetsskatt	-62,4	-59,1	-43,8	-42,1	-17,9	-15,3	-124,1	-116,5
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	416,1	436,0	380,0	364,1	124,2	123,9	920,3	924,0
Parkeringsverksamhet			23,6	19,9			23,6	19,9
Central administration							-31,0	-29,2
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							1 490,3	-1 239,1
Räntederivat							51,4	-25,6
Rörelseresultat							2 454,6	-350,0
Finansiella intäkter och kostnader							-102,7	-128,1
Resultat före skatt							2 351,9	-478,1
Tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	10 133,6	9 164,5	7 805,1	6 982,8	2 209,6	1 978,0	20 148,3	18 125,3
Hyresfordringar	0,7	0,1	-0,3	1,6	0,3	0,1	0,7	1,8
Investeringar								
Periodens materiella investeringar	223,1	226,6	55,6	55,9	255,7	2,9	534,4	285,4

1) För jämförbart bestånd ska Affärsområde Göteborgs och koncernens nettoomsättning minskas med 7,7 mnkr och bruttoresultatet med 5,5 mnkr för 2010.

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet

Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Mnkr	2010	2009
KONCERNEN		
Nettoomsättning	71,1	66,9
Hyreskostnader	-38,5	-39,2
Drift och administration	-8,2	-7,2
Avskrivningar	-0,8	-0,6
Bruttoresultat	23,6	19,9

Totala tillgångar uppgick till 5,1 mnkr (6,3).

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag

Mnkr	Jan–Mar		Apr–Jun		Jul–Sep		Okt–Dec		Jan–Dec	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
KONCERNEN										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	321,4	325,7	324,3	324,2	330,2	322,5	345,1	332,4	1 321,0	1 304,8
Underhåll	-4,8	-4,8	-7,6	-6,5	-5,2	-3,6	-10,8	-13,6	-28,4	-28,5
Drift och administration	-60,7	-57,1	-57,1	-52,5	-50,8	-49,6	-66,3	-60,4	-234,9	-219,6
Övriga kostnader	-31,3	-33,8	-33,7	-33,9	-38,7	-31,4	-33,7	-33,6	-137,4	-132,7
Fastighetsförvaltningens kostnader	-96,8	-95,7	-98,4	-92,9	-94,7	-84,6	-110,8	-107,6	-400,7	-380,8
Övrig verksamhet, netto	5,6	4,4	5,4	4,2	4,7	3,4	7,9	7,9	23,6	19,9
Bruttoresultat	230,2	234,4	231,3	235,5	240,2	241,3	242,2	232,7	943,9	943,9
Central administration	-6,8	-7,1	-8,5	-7,6	-7,5	-5,2	-8,2	-9,3	-31,0	-29,2
<i>Värdeförändringar</i>										
Förvaltningsfastigheter	–	-562,7	184,5	-495,1	367,5	–	938,3	-181,3	1 490,3	-1 239,1
Räntederivat	-22,6	-45,3	-16,0	38,4	10,6	-6,6	79,4	-12,1	51,4	-25,6
Finansnetto	-28,0	-34,8	-30,0	-32,2	-30,2	-30,6	-14,5	-30,5	-102,7	-128,1
Skatt	-46,7	107,8	-96,4	67,1	-153,6	-53,4	-321,9	-0,9	-618,6	120,6
Periodens resultat efter skatt	126,1	-307,7	264,9	-193,9	427,0	145,5	915,3	-1,4	1 733,3	-357,5

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.

Förfallostruktur¹⁾²⁾³⁾

	2011	2012	2013	2014	2015	2016–	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	78	85	83	41	19	16	322
Butiker	84	103	102	38	20	13	360
Övrigt	451	184	155	44	27	32	893
Totalt	613	372	340	123	66	61	1 575
Andel, %	38,9	23,6	21,6	7,8	4,2	3,9	100,0
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	137,0	129,0	82,5	83,2	48,4	134,2	614,3
Butiker	136,2	167,2	136,2	64,7	33,8	56,9	595,0
Övrigt	30,5	27,2	18,8	8,9	8,6	2,0	96,0
Totalt	303,7	323,4	237,5	156,8	90,8	193,1	1 305,3
Andel, %	23,2	24,8	18,2	12,0	7,0	14,8	100,0

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

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	
	2010	2009	2010	2009
Avskrivningar per tillgångsslag				
Förvaltningsfastigheter	–1)	–1)	64,2	56,4
Materiella anläggningstillgångar	3,7	3,4	2,7	2,6
Totalt	3,7	3,4	66,9	59,0
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltningen	2,9	2,8	66,9	59,0
Parkeringsverksamhet	0,8	0,6	–	–
Totalt	3,7	3,4	66,9	59,0

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

Not 7. Medelantal anställda och sjukfrånvaro

	2010	2010	2009	2009
Medelantal anställda		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	88	54	84	50
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86
Helägda dotterbolag				
Parkaden AB	4	50	4	50
Totalt koncernen	92	54	88	50
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86

Av koncernens 26 chefer (25) är 9 kvinnor (8) eller 35 procent (32). 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

	2010	2010	2009	2009
Procent	Total sjukfrånvaro	Varav långtids-sjukfrånvaro	Total sjukfrånvaro	Varav långtids-sjukfrånvaro
KONCERNEN				
Total sjukfrånvaro	3	41	2	7
Sjukfrånvaro fördelad på kön:				
Män	2		1	
Kvinnor	1		2	
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori:				
20–29 år	–1)		–1)	
30–49 år	2		2	
50 år eller äldre	1		2	
MODERBOLAGET				
Total sjukfrånvaro	3	42	2	7
Sjukfrånvaro fördelad på kön:				
Män	2		1	
Kvinnor	1		2	
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori:				
20–29 år	–1)		–1)	
30–49 år	2		2	
50 år eller äldre	1		2	

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. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2010	Varav bonus	2009	Varav bonus	2010	Varav bonus	2009	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	3 714	262	3 519	75	3 714	262	3 519	75
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	7 770	725	7 436	320	7 770	725	7 436	320
Ersättning och förmåner till övriga anställda	37 721	1 559	34 065	296	36 548	1 531	32 881	227
Totalt	50 800	2 546	46 615	691	49 607¹⁾	2 518	45 411¹⁾	622
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>								
Styrelsens ordförande	110		110		110		110	
Övriga styrelseledamöter	354		354		348		348	
Verkställande direktör	1 404		1 319		1 404		1 319	
Övriga ledande befattningshavare	2 812		2 696		2 812		2 696	
Övriga anställda	12 746		11 759		12 437		11 443	
Totalt	17 426		16 238		17 111		15 916	
<i>Pensionskostnader</i>								
Verkställande direktör	924		878		924		878	
Övriga ledande befattningshavare	1 719		1 486		1 719		1 486	
Övriga anställda	4 374		3 976		4 294		3 908	
Totalt	7 017		6 340		6 937		6 272	

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 erhölet ett styrelsearvode om 20 000 kronor.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2010 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas:

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

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

Bonus för verkställande direktören kan maximalt utgå med 500 000 kr/år och för övriga ledande befattningshavare med högst 250 000 kr/person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare komma att uppgå till 2 mkr.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Koncernledningens pensioner, inklusive verkställande direktörens, omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen.

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

Vid uppsägning från verkställande direktörens respektive övriga ledande befattningshavares sida skall uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall skall avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

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

Styrelsen skall ha rätt att frånga riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för detta. Dessa riktlinjer har följts under 2010 och förslag att samma riktlinjer ska tillämpas för 2011 kommer att föreläggas årsstämman.

Koncernens anställdas inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per september till 134 procent (december 2009: 141 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkrings-tekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

För verkställande direktören och företagsledning fanns under året ett bonusprogram, som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Även 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. Bonusutfallet 2010 har påverkats av en kostnad avseende 2009 på 139 000 kronor.

Not 9. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
KPMG				
Revisionsuppdrag	0,9	0,8	0,9	0,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Andra uppdrag	0,3	0,1	0,3	0,1
Totalt	1,2	0,9	1,2	0,9

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Årsavgifter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
– 1 år	0,2	1,4	0,2	0,2
1 år – 5 år	18,9	18,4	7,9	7,9
5 år –	0,3	0,3	0,3	0,3
Ingångna avtal avser tomträttsavgälder, arrendeavgifter samt hyresavtal med extern hyresvärd.				

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadsslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Underhåll	28,4	28,5	172,1	207,3
(varav särskilda projekt)	0,8	1,9	36,7	91,7
Drift och administration	230,5	222,0	75,1	72,7
Tomträttsavgälder	13,3	16,2	8,1	8,1
Fastighetsskatt	124,1	116,5	86,0	79,4
Avskrivningar	3,7	3,4	66,9	56,4
Personalkostnader	79,2	70,4	77,5	68,7
Totalt	479,2	457,0	485,7	492,6

Not 12. Värdeförändringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förvaltningsfastigheter	1 490,3	-1 239,1		
Räntederivat	51,4	-25,6	51,4	-25,6
Totalt	1 541,7	-1 264,7	51,4	-25,6

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Utdelning från dotterbolag	–	–	–	718,0
Tilläggsköpeskilling försäljning dotterbolag	16,0	–	16,0	–
Ränteintäkter på banktillgodohavande	0,8	0,1	0,8	0,1
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	0,7	2,7	0,7	2,7
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,1	0,0	0,1
Totalt	17,7	2,9	17,5	720,9

Av de finansiella intäkterna avser 17,7 mnkr (2,9) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 14. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Räntekostnader till kreditinstitut	37,4	52,1	37,4	52,1
Räntekostnader, swap	81,9	72,6	81,9	72,6
Räntekostnader, övriga	1,1	6,3	1,3	4,8
Totalt	120,4	131,0	120,6	129,5

Av de finansiella kostnaderna avser 38,5 mnkr (58,4) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2010	2009
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	3,2	0,6
Förändring av periodiseringsfond	95,0	102,5
Totalt	98,2	103,1

Not 16. Skatter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-165,5	-159,2	-77,4	-77,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3	-0,2	0,0	-0,1
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Skilnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på:				
Ursprungliga anskaffningsvärden	-76,8	-81,7	-1,3	-1,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-392,0	325,9	–	–
Orealiserad värdeförändring värdepapper	-13,5	6,7	-13,5	6,7
Effekt avsättning till obeskattade reserver	29,5	29,1	–	–
Total skatt	-618,6	120,6	-92,2	-71,4
Redovisat resultat före skatt	2 351,9	-478,1	351,5	972,3
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	-618,5	125,7	-92,4	-255,7
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3	-0,2	0,0	-0,1
Ej skattepliktig intäkt vid utdelning från dotterbolag	–	–	–	188,9
Ej skattepliktiga intäkter	4,5	0,1	4,4	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,8	-1,3	-0,7	-0,9
Schablonintäkt periodiseringsfond	-3,5	-3,7	-3,5	-3,7
Total skatt	-618,6	120,6	-92,2	-71,4
Skatteposter som redovisas inom övrigt totalresultat				
Uppskjuten skatt avseende säkringsreserv	–	-9,1		
	–	-9,1		
Skatteposter som redovisas direkt mot eget kapital				
Uppskjuten skatt avseende säkringsreserv			–	-9,1
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag			-88,0	-80,2
			-88,0	-89,3

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. Länsrätten och Kammarrätten har dömt till bolagets fördel. Skatteverket har begärt prövningstillstånd hos Regeringsrätten. 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 värdeметоден.

Mnkr	2010	2009
Förvaltningsfastigheter, koncernen	20 148,3	18 125,3

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Mnkr	Förvaltningsfastigheter	
	Köpta	Ägda hela året
2010		
Ingående verkligt värde	–	18 125,3
Anskaffningsvärde	175,0	–
Fastighetsreglering	-175,0	175,0
Investering i fastigheterna	–	357,7
Orealiserad värdeförändring	–	1 490,3
Utgående verkligt värde	–	20 148,3
2009		
Ingående verkligt värde	–	19 083,2
Investering i fastigheterna	–	281,2
Orealiserad värdeförändring	–	-1 239,1
Utgående verkligt värde	–	18 125,3

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

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader i balansräkningen. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

I investeringsbeloppet ingår aktiverade låneutgifter med ett belopp om 0,5 mnkr. Låneutgiften har beräknats utifrån en räntesats på 3,5%.

Värderingsmetod

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

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag. Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2005 varierat från 4,6 procent till 5,7 procent och uppgick 2010-12-31 till 5,0 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre.

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

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 5 procent. Verklig vakansgrad har

under perioden 2001–2010 varierat mellan 3 och 9 procent och uppgick per 2010-12-31 till 5,1 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 400–450 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2010-12-31 låg på motsvarande nivå.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyresintäkter, mnkr	Driftsnetto, mnkr	Direktavkastningskrav, % ¹⁾
Stockholm, kommersiellt			4,65–5,0
Göteborg, kommersiellt			5,25–6,0
Fastighetsbeståndet, koncernen	1 393,0	1 008,3	5,0 ²⁾

1) Kontors- och butiksfastigheter.

2) Genomsnitt.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna omfattar 8 fastigheter och motsvarar 42 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2010 var 73 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Pumpstocken 10 (del av), Skären 9, Kvasten 2, Grönlandet Södra 11, Håsthuvudet 13, Orgelpipan 7, Håsten 19 och 20 i Stockholm och Inom Vallgraven 10:9 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,5 mdkr med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår även den till 8,5 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadsituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 20,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	700 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	350 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	300 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	2 000 mnkr

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2010	2009
Taxeringsvärden byggnader	7 021,6	7 578,2
Taxeringsvärden mark	5 618,6	4 281,3
	12 640,2	11 859,5

Fortsättning Not 17, sidan 76.

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2010	2009
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	6 240,6	5 959,2

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2010	2009
Ingående anskaffningsvärden	1 998,4	1 949,4
Årets investeringar	283,4	49,0
Utgående anskaffningsvärden	2 281,8	1 998,4
Ingående avskrivningar	-649,9	-607,5
Årets avskrivningar	-50,2	-42,4
Utgående avskrivningar	-700,1	-649,9

Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 161,0	1 175,0
Årets avskrivningar	-14,0	-14,0
Utgående uppskrivningar	1 147,0	1 161,0
Utgående planenligt restvärde	2 728,7	2 509,5

Mark

Mnkr	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	408,1	408,1
Årets investeringar	62,2	-
Utgående anskaffningsvärde	470,3	408,1
Ingående värde uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Utgående värde uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Utgående planenligt restvärde	3 511,9	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: 5–10 procent
- Markanläggningar: 3,75–5 procent

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2010	2009
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	12 716,3	11 361,4

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

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyres- intäkter, mnkr	Driftnetto, mnkr	Direktav- kastnings- krav, %
Stockholm, kommersiellt			4,75–5,0
Göteborg, kommersiellt			5,5 –6,0
Fastighetsbeståndet, moderbolaget	893,1	646,3	5,1 ¹⁾

1) Genomsnitt.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2010	2009
Taxeringsvärden byggnader	4 464,1	4 993,5
Taxeringsvärden mark	4 189,0	3 151,7
	8 653,1	8 145,2

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	35,1	34,6	18,1	19,5
Årets investeringar	1,8	4,2	1,6	2,2
Utrangeringar	-6,9	-3,7	-2,1	-3,6
Utgående anskaffningsvärde	30,0	35,1	17,6	18,1
Ingående avskrivningar	-26,6	-26,8	-12,6	-13,6
Årets avskrivningar	-3,7	-3,4	-2,7	-2,6
Utrangeringar	6,7	3,6	2,1	3,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23,6	-26,6	-13,2	-12,6
Utgående planenligt restvärde	6,4	8,5	4,4	5,5

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2010, mnkr
MODERBOLAGET						
<i>Aktier i dotterbolag</i>						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatagaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,6
						2 824,5
<i>Aktier i vilande bolag</i>						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	0,0
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	0,0
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	100	0,0
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	0,0
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						2 824,8
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
<i>Ägda av AB Citypalatset</i>						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
<i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>						
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5
Övriga koncernföretag totalt						243,4
<i>Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag</i>						
					Moderbolaget	
Mnkr	2010				2009	
Ingående redovisat värde	2 824,8				2 824,8	
Årets förändring	–				–	
Utgående redovisat värde	2 824,8				2 824,8	
I koncernen finns inga utländska dotterbolag.						

Not 20. Andra långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående bokfört värde	5,0	3,8	5,0	3,8
Årets förändring	0,9	1,2	0,9	1,2
Utgående bokfört värde	5,9	5,0	5,9	5,0

Not 21. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Kundfordringar	9,7	11,9	1,1	2,3
Hysesfordringar	0,7	1,8	0,7	0,2
Totalt	10,4	13,7	1,8	2,5

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

Hysesfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,4 (2,5) mnkr. Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgick till 2,3 mnkr (2,1).

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Upplupna hyresintäkter	14,0	13,8	8,3	10,7
Förutbetalda kostnader	2,6	7,0	0,3	2,4
Upplupna räntointäkter	2,3	0,6	2,3	0,6
Totalt	18,9	21,4	10,9	13,7

Not 23. Kassa och bank

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Banktillgodohavanden	27,9	14,9	27,6	14,7
Totalt	27,9	14,9	27,6	14,7

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

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

Mnkr	2010	2009
<i>Säkringsreserv</i>		
Ingående säkringsreserv	–	-25,5
<i>Kassaflödessäkringar:</i>		
Redovisat direkt mot eget kapital	–	34,6
Skatt hänförlig till årets säkringar	–	-9,1
Utgående säkringsreserv	–	0,0
<i>Summa reserver</i>		
Ingående reserver	–	-25,5
Förändring säkringsreserv	–	25,5
Utgående reserver	–	0,0

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 2010 lämnades en utdelning om 2,10 kr per aktie eller totalt 433 158 459 kr.

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital. Bolagets finansiella mål består i att ha en god utdelningstillväxt samt att ha en soliditet på minst 40 procent.

Aktiekapital

Mnkr	2010	2009
<i>Fördelning på aktieserier</i>		
A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0	1 015,0
C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr	41,4	41,4
Totalt	1 056,4	1 056,4

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är registrerade på NASDAQ 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 5 006 000 A-aktier. Inga återköp av aktier har skett under året. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 206 265 933 vilket är oförändrat från föregående år.

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

MODERBOLAGET**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

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

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

Fritt eget kapital

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

Not 25. Skulder till kreditinstitut

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Lån	3 600,0	3 400,0	3 600,0	3 400,0
Totalt	3 600,0	3 400,0	3 600,0	3 400,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	1 300,0	2 000,0	1 300,0	2 000,0

Hufvudstaden har per 31 december 2010 långfristiga lånelöften om 2,0 mdkr. Lånelöftena är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 1,3 mdkr outnyttjat.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta.

Banklån 2010-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾		Nominellt belopp, mnkr
2011		2,1	950,0
2012		2,0	250,0
2013		2,2	950,0
2014			
2015			
2016			
2017		2,1	1 450,0
Totalt			3 600,0

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 2010-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ²⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2011	3,3	1,9	600,0	-2,6
2012 ¹⁾	4,8	1,9	250,0	-9,6
2013	3,6	1,9	600,0	-12,2
2014	3,2	1,9	200,0	-2,1
2015	3,4	1,9	300,0	-4,5
2016 ³⁾			400,0	0,3
2017	4,7	1,9	750,0	-53,7
Totalt			3 100,0	-84,4

1) Räntebetalning sker årsvis.

2) Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis.

3) 200 mnkr har rörlig ränta till och med feb 2011 och därefter fast ränta 3,4% exkl marginal i 5 år och 200 mnkr har rörlig ränta till och med juni 2011 och därefter fast ränta 3,1% exkl marginal i 5 år.

Swapkontrakten är denominerade i SEK.

En beskrivning av finanspolycyn, risker och ränteexponering finns i not 2.

Not 26. Uppskjuten skatteskuld

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förvaltningsfastigheter	4 630,1	4 161,2	1 140,6	1 139,3
Räntederivat	-22,2	-35,7	-22,2	-35,7
Obeskattade reserver	180,9	210,4	-	-
Summa	4 788,8	4 335,9	1 118,4	1 103,6

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen 2010 (0).

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat inom övrigt totalresultat	Balans per 31 december
KONCERNEN				
2010				
Förvaltningsfastigheter	4 161,2	468,9	-	4 630,1
Obeskattade reserver	210,4	-29,5	-	180,9
Räntederivat	-35,7	13,5	-	-22,2
	4 335,9	452,9	-	4 788,8
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

Fortsättning Not 26, sidan 80.

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat mot eget kapital	Balans per 31 december
MODERBOLAGET				
2010				
Förvaltningsfastigheter	1 139,3	1,3	–	1 140,6
Räntederivat	-35,7	13,5	–	-22,2
	1 103,6	14,8	–	1 118,4
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

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	
	2010	2009	2010	2009
Momsavräkning	52,3	45,0	27,4	28,4
Övrigt	41,8	39,1	12,5	10,7
Totalt	94,1	84,1	39,9	39,1

Not 29. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2010	2009
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	81,1	81,7
Årets avskrivningar	-3,1	-0,6
Utgående balans	78,0	81,1
Periodiseringsfonder	478,0	573,0
Totalt	478,0	573,0
Summa obeskattade reserver	556,0	654,1

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Upplupna räntor	10,9	8,7	10,9	8,7
Förskottshyror	236,1	214,9	134,8	123,1
Övrigt	46,2	52,1	54,4	53,0
Totalt	293,2	275,7	200,1	184,8

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 806,2	1 706,2	1 806,2	1 706,2
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(606)	(606)
Andra långfristiga fordringar	5,7	4,8	5,7	4,8
Totalt	1 811,9	1 711,0	1 811,9	1 711,0

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. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2010 uppgick till 350 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

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

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan/Biblioteksgatan, Stockholm



Förslag till vinstdisposition

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

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

Balanserad vinst	1 947 121 234 kr
Årets resultat	259 337 046 kr
	2 206 458 280 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,30 kronor per aktie	474 411 646 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	1 732 046 634 kr
	2 206 458 280 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 10 februari 2011

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 14 februari 2011

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 2010. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48–82. 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 sådana 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 revisionssed 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 redovisnings- sed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisnings- lagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredo- visningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- räkningen 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 14 februari 2011

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 2010 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 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 och Aleris Holding AB.
Vice styrelseordförande i Bonnier AB och Hjärnfonden. Styrelseledamot i Bonnier Holding AB, TV4, Independent News & Media Plc och Mertzig Asset Management AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef i Bonnier AB.
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.
Landshövding i Uppsala Län.
Styrelseordförande i Rymdstyrelsen
och Förvarshögskolan.
Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige.
Tidigare erfarenhet bland annat som
verkställande direktör
i Stockholms Handelskammare och
Svenska Handelskamarförbundet.
Innehav i Hufvudstaden: 15 000 aktier.



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



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



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



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



Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och
ledamot sedan 1999.
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 Swartling 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,
anställd 2009. Innehav i Hufvudstaden: –*

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 på Parkadens översta parkeringsdäck. Från vänster: Magnus Jacobson, Daniel Massot, Ki Hummelgren, Ivo Stopner, Sverker Källgården, Anders Nygren och Bo Wikare.

Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2010		2009		2010		2009		2010		2009		2010		2009	
	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	637,5	4 401	642,5	4 423	588,6	3 933	573,8	3 826	183,3	2 908	182,8	2 907	1 409,4	3 942	1 399,1	3 907
(varav fastighetsskattetillägg)	56,9	393	52,8	363	39,7	265	37,8	252	15,9	252	15,9	253	112,5	315	106,5	297
Hyresförluster vakanta lokaler	-67,5	-466	-61,7	-425	-16,9	-113	-20,1	-134	-3,7	-59	-2,3	-36	-88,1	-246	-84,1	-235
Kundförluster	-0,5	-3	-1,1	-8	0,1	1	-1,4	-9	0,1	2	-	-	-0,3	-1	-2,5	-7
Nettoomsättning	569,5	3 932	579,7	3 990	571,8	3 821	552,3	3 683	179,7	2 851	180,5	2 871	1 321,0	3 695	1 312,5	3 665
Underhåll	-15,7	-108	-15,7	-108	-11,6	-78	-10,7	-71	-1,1	-17	-2,1	-33	-28,4	-80	-28,5	-80
Drift	-45,0	-311	-41,6	-286	-96,6	-645	-96,2	-641	-29,6	-470	-27,5	-438	-171,2	-479	-165,3	-462
Administration	-30,1	-208	-27,1	-187	-26,7	-178	-23,2	-155	-6,9	-109	-5,4	-86	-63,7	-178	-55,7	-155
Tomträttsavgälder	-0,2	-1	-0,2	-1	-13,1	-88	-16,0	-107	-	-	-	-	-13,3	-37	-16,2	-45
Fastighetsskatt	-62,4	-431	-59,1	-407	-43,8	-293	-42,1	-281	-17,9	-284	-16,1	-256	-124,1	-347	-117,3	-327
Summa fastighetskostnader	-153,4	-1 059	-143,7	-989	-191,8	-1 282	-188,2	-1 255	-55,5	-880	-51,1	-813	-400,7	-1 121	-383,0	-1 069
Bruttoresultat	416,1	2 873	436,0	3 001	380,0	2 539	364,1	2 428	124,2	1 971	129,4	2 058	920,3	2 574	929,5	2 596

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Antal fastigheter	16	16	9	9	4	4	29	29
Yta, kvm	144 851	145 263	149 656	149 982	63 036	58 818	357 543	354 063
Hyresvakansgrad, %	8,7	10,4	2,0	2,5	1,8	2,2	5,1	6,2
Ytvakansgrad, %	10,6	12,4	4,3	4,2	4,3	3,1	6,8	7,4
Antal uthyrbara garageplatser	172	173	1 295	1 276	51	51	1 518	1 500

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 2010								
Kontor	97 656	415,0	45 731	157,1	33 568	61,7	176 955	633,8
Butik och restaurang	34 719	198,4	44 654	340,5	23 668	99,9	103 041	638,8
Biografer	-	-	1 893	1,4	-	-	1 893	1,4
Lager och övrigt	6 548	12,8	18 066	30,2	3 771	6,6	28 385	49,6
Garage	4 838	6,3	39 009	39,4	1 250	1,4	45 097	47,1
Bostäder	1 090	1,9	303	0,3	779	0,7	2 172	2,9
Totalt	144 851	634,4	149 656	568,9	63 036	170,3	357 543	1 373,6

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 2010								
Kontor	11 772	46,8	1 621	2,9	2 080	2,1	15 473	51,8
Butik och restaurang	721	4,5	1 504	5,0	62	0,3	2 287	9,8
Biografer	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager och övrigt	1 683	2,4	3 011	3,4	493	0,6	5 187	6,4
Garage	837	1,1	270	0,2	50	0,1	1 157	1,4
Bostäder	311	0,6	-	-	46	-	357	0,6
Totalt	15 324	55,4	6 406	11,5	2 731	3,1	24 461	70,0

Förfallostruktur¹⁾²⁾³⁾ 31 december 2010							
ANTAL KONTRAKT	2011	2012	2013	2014	2015	2016–	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	39	40	46	27	16	9	177
Butiker	19	23	27	9	7	9	94
Övrigt	273	97	54	24	8	27	483
Summa	331	160	127	60	31	45	754
Andel, %	43,9	21,2	16,8	8,0	4,1	6,0	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	27	27	18	6	2	2	82
Butiker	51	58	52	22	8	1	192
Övrigt	127	70	58	16	13	4	288
Summa	205	155	128	44	23	7	562
Andel, %	36,5	27,6	22,8	7,8	4,1	1,2	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	12	18	19	8	1	5	63
Butiker	14	22	23	7	5	3	74
Övrigt	51	17	43	4	6	1	122
Summa	77	57	85	19	12	9	259
Andel, %	29,7	22,0	32,8	7,4	4,6	3,5	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	78	85	83	41	19	16	322
Butiker	84	103	102	38	20	13	360
Övrigt	451	184	155	44	27	32	893
Totalt	613	372	340	123	66	61	1 575
Andel, %	38,9	23,6	21,6	7,8	4,2	3,9	100,0
ÅRSHYRA, mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	2016–	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	62,3	66,9	54,2	64,7	40,6	106,0	394,7
Butiker	33,2	38,2	42,3	14,1	12,6	40,2	180,6
Övrigt	13,0	11,5	3,7	1,6	1,8	2,0	33,6
Summa	108,5	116,6	100,2	80,4	55,0	148,2	608,9
Andel, %	17,8	19,2	16,5	13,2	9,0	24,3	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	61,9	39,5	23,6	17,6	3,5	8,0	154,1
Butiker	89,1	98,0	69,7	40,6	12,3	7,7	317,4
Övrigt	13,4	13,4	12,4	4,8	4,9	–	48,9
Summa	164,4	150,9	105,7	63,0	20,7	15,7	520,4
Andel, %	31,6	29,0	20,3	12,1	4,0	3,0	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	12,8	22,6	4,7	0,9	4,3	20,2	65,5
Butiker	13,9	31,0	24,2	10,0	8,9	9,0	97,0
Övrigt	4,1	2,3	2,7	2,5	1,9	–	13,5
Summa	30,8	55,9	31,6	13,4	15,1	29,2	176,0
Andel, %	17,5	31,8	18,0	7,6	8,5	16,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	137,0	129,0	82,5	83,2	48,4	134,2	614,3
Butiker	136,2	167,2	136,2	64,7	33,8	56,9	595,0
Övrigt	30,5	27,2	18,8	8,9	8,6	2,0	96,0
Totalt	303,7	323,4	237,5	156,8	90,8	193,1	1 305,3
Andel, %	23,2	24,8	18,2	12,0	7,0	14,8	100,0

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2010, 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	297,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	302,0
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4 A–B–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/84/85/89/91	575,0
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmkillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 013,0
Summa		10 684			2 187,0
<i>Förvaltningsområde Normalmstorg</i>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	173,0
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	309,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	175,0
Normalm 2:63 ²⁾	Normalmstorg, Café Palmhuset		1992	1993	6,0
Packarhuset 4 ¹⁾³⁾	Normalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	920,0
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	676,2
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	143,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	144,0
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	366,0
Rännilen 19	Normalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39 2007	1902/42/64/90/2002	601,0
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984/2001	543,0
Vildmannen 7 ¹⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	189,6
Summa		17 663			4 245,8
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		28 347			6 432,8
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	2 057,0
<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	614,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ⁶⁾	Regeringsgatan 49–53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	323,0
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁷⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	143,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	208,0
Kungl Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	107,0
Medusa 1 ¹⁾⁸⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	73,1
Orgelpipan 7 ⁹⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	674,0
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	192,0
Summa		12 075			1 397,1
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		30 391			4 391,1
Affärsområde Göteborg					
Inom Vallgraven 12:8 ¹¹⁾	Drottninggatan 50-52, Södra Hamngatan 45, Fredsgatan 2-4	1 712	1967/2010	1875/1929/1930	133,0
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	221,0
Inom Vallgraven 20:4	Kungsgatan 46, Kyrkogatan 21	982	1974	1914	63,0
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgratan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	1 212,0
Nordstaden GA:5 ¹⁰⁾	Nordstadstorget med flera				187,3
Totalt Affärsområde Göteborg		15 255			1 816,3
TOTALT		73 993			12 640,2

33 568	22 524	1 144		3 689	1 250	779	82	63 036
176 955	93 037	10 004	1 893	28 267	45 097	2 172	118	357 543

- 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.

BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm



Definitioner och ordlista

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

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

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

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

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

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

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

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstabber, 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 avyttrade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter medtages och föregående år justeras för motsvarande period.

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

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 samt kassa och bank.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat samt jämförelsestörande poster, belastat med 26,3 procent schablonskatt.

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

Omförhandlade hyresavtal. Nytt 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.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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 Stockholm

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18–20

Telefon.....08-762 80 00
Telefax.....08-762 80 01
Hemsida.....www.nk.se

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

411 07 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42/
Fredsgatan 5

Telefon.....031-710 10 00
Telefax.....031-710 11 89
Hemsida.....www.nk.se

NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm





HUFVUDSTADEN