

HUFVUDSTADEN

2011





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	22
Fastighetsutveckling.....	30
Affärsområde Stockholm Östra City.....	34
Affärsområde Stockholm Västra City.....	36
Affärsområde Göteborg.....	44
<i>Formella finansiella rapporter:</i>	
Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport	46
Koncernens resultaträkningar med kommentarer	56
Koncernens balansräkningar med kommentarer	58
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital.....	60
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer	62
Moderbolaget med kommentarer	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 1 435 mnkr (1 733), motsvarande 6,96 kronor per aktie (8,40). Resultatnedgången förklaras av årets lägre realiserade värdeförändringar jämfört med föregående år.
- Bruttoresultatet uppgick till 965 mnkr (944). Det förbättrade resultatet beror på högre hyror och lägre vakans.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,45 kronor per aktie (2,30).
- I Stockholm förvärvades en fastighet på Norrlandsgatan och i Göteborg förvärvades en fastighet på Södra Hamngatan. I påbyggnaden av Femmanhuset har första hyresgästen flyttat in.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 22,3 mdkr (20,1), vilket ger ett substansvärde om 76 kronor per aktie (70).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 3,9 procent (5,1).

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 22 mars 2012 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 16 mars 2012, 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 16 mars 2012,
- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 16 mars 2012, 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 16 mars 2012. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,45 kronor per aktie, totalt 505,4 mnkr, lämnas för år 2011 med avstämningsdag den 27 mars 2012 och beräknad utbetalningsdag den 30 mars 2012.

Adressändring

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

Ekonomisk information

Delårsrapport jan – mar 2012.....	10 maj 2012
Halvårsrapport jan – jun 2012.....	23 augusti 2012
Delårsrapport jan – sep 2012.....	20 november 2012
Bokslutskommuniké för 2012.....	14 februari 2013
Årsredovisning för 2012.....	mars 2013

Kontaktpersoner

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

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

Affärsidé, mål och strategier

Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltning och utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva 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 branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mer värden i fastighetsbeståndet.

Måuppfyllelse

Finansiella mål

- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 505,4 mnkr, vilket motsvarar 86 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten översteg 40 procent vid utgången av 2011 och uppgick till 55 procent.

Verksamhetsmål

- Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 1 procent under året.
- Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets undersökning placerade vi oss åter bland de främsta med en andra plats.
- Hufvudstaden har under året både förvärvat fastigheter och utvecklat befintligt fastighetsbestånd. I Stockholm förvärvades fastigheten Kåkenhusen 38 som omfattar cirka 6 700 kvm och ligger i direkt anslutning till en av Hufvudstadens befintliga fastigheter. I och med köpet ser vi en utvecklingspotential för hela kvarteret.

I Göteborg förvärvades fastigheten Inom Vallgraven 12:2, omfattande en obebyggd tomt med en byggrätt om cirka 2 000 kvm. Med detta förvärv får vi möjlighet att ta ett helhetsgrepp om kvarteret på cirka 23 000 kvm.

Flera projekt har genomförts i befintliga fastigheter. Det största projektet är påbyggnaden om cirka 5 100 kvm av fastigheten Femman i Göteborg där första hyresgästen flyttade in i oktober och projektet beräknas slutföras under 2012. Därutöver har lokalanpassningar om cirka 27 500 kvm lokalyta för nya och gamla hyresgäster genomförts.

- Årligen undersöker bolaget medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen och på bolaget. Undersökningen hade i likhet med tidigare år en mycket hög svarsfrekvens. Resultatet visade bland annat att vi har en jämställd arbetsplats med bra ledarskap och hög trivsel samt ett stort engagemang hos medarbetarna.

VD har ordet

Ökad ekonomisk osäkerhet i omvärlden

Under inledningen av 2011 fortsatte den svenska ekonomin att utvecklas starkt med ökad sysselsättning och stigande disponibla inkomster. Konsumtionen var hög, detaljhandeln utvecklades positivt och Riksbanken som höjde styrräntan upprepade gånger under våren aviserade en fortsatt stigande räntebana.

I takt med att skuldkrisen i Europa fördjupades och flera länder hamnade i akuta likviditetsproblem, spred sig under senare delen av året även osäkerheten till Sverige med en inbromsning av tillväxten som följde. Konsumtionen dämpades, börsen sjönk och Riksbanken tvingades mot slutet av året att sänka styrräntan. Utvecklingen av statskriserna i Europa är allvarlig och svårbedömd. Att Sverige kommer påverkas, trots sina starka finanser, måste man nog utgå ifrån.

Hufvudstaden har en mycket solid finansiell ställning med låg belåningsgrad och en god intjäningsförmåga.

Samtidigt som vi har respekt för omvärldsutvecklingen, ser vi möjligheter som kan gynna Hufvudstaden framöver.

Positiv resultatutveckling

Verksamhetens resultat har utvecklats positivt och bruttoresultatet blev 965 mnkr, en ökning med 2 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av stigande hyror i samband med nyuthyrning och omförhandling samt sjunkande vakanser i beståndet. De löpande kostnaderna har kunnat bibehållas på en i stort sett oförändrad nivå.

Resultatet efter skatt blev 1 435 mnkr (1 733), en minskning med 298 mnkr vilket förklaras av lägre orealiserade värdeförändringar om 1 145 mnkr (1 542).

Stark fastighetsmarknad med stigande värden

Fastighetsmarknaden har präglats av fortsatt stor efterfrågan på högkvalitativa fastigheter i både centrala Stockholm och Göteborg med stigande värden som följd. Under första halvåret var det främst hyreshöjningar som var värde drivande. Det andra halvåret kännetecknades av en mer måttlig värdeutveckling, dock med något lägre avkastningsnivåer på vissa enskilda fastigheter av hög kvalitet.

Mot slutet av året blev bankerna alltmer restriktiva med utlåningen till fastighetssektorn och marginalerna

steg kraftigt, vilket gynnar aktörer med stark finansiell ställning. För året som helhet var transaktionsvolymen i Sverige närmare 100 mdkr vilket är i nivå med föregående år. Köparna dominerades av svenska aktörer.

Hufvudstadens fastighetsvärde ökade med 2,2 mdkr och uppgick vid årets slut till 22,3 mdkr (20,1) inklusive förvärvade fastigheter.

Förvärv och projekt i Stockholm och Göteborg

Under november genomförde Hufvudstaden ett förvärv i Stockholm och en bytesaffär i Göteborg. I Stockholm förvärvades fastigheten Kåkenhusen 38 på Norrlandsgatan för cirka 480 mnkr. Fastigheten som omfattar cirka 6 700 kvm kommersiell yta gränsar till och kompletterar på ett naturligt sätt Hufvudstadens befintliga fastigheter på Kungsgatan. I och med förvärvet finns det goda möjligheter till förädling av fastigheterna vilket medför en ökad lönsamhet på sikt.

I Göteborg förvärvades en obebyggd fastighet i bästa läge invid Södra Hamngatan för 65 mnkr. Fastigheten omfattar en kommersiell byggrätt om cirka 2 000 kvm. Eftersom Hufvudstaden redan äger resten av kvarteret, skapas det goda förutsättningar för en utveckling av hela kvarteret med avseende på både moderna kontor och intressant detaljhandel. I samband med förvärvet avyttrades en fastighet på Kungsgatan för 87 mnkr.

Under hela året pågick ett utvecklingsprojekt i Femmanhuset i Nordstan i Göteborg. Projektet omfattar dels en påbyggnad av cirka 5 100 kvm moderna kontor och dels en uppgradering av alla tekniska installationer i befintligt hus. Under hösten flyttade Advokatfirman Vinge in i de nya kontoren med ett långt hyresavtal.

Detaljhandeln bromsar in

Detaljhandelsåret 2011 inleddes starkt men den stigande ekonomiska osäkerheten i kombination med det för detaljhandeln ogynnsamt varma vädret under hösten, medförde att detaljhandeln mattades av under andra halvåret. Året som helhet var dock i nivå med förra årets rekordomsättning, vilket får betraktas som ett gynnsamt detaljhandelsår mot bakgrund av konjunkturunedgången.



Det är glädjande att både NK och Bibliotekstan fortsätter att utvecklas positivt och att bägge marknadsplatserna attraherar både svenska och internationella varumärken av hög klass. NK varuhusens omsättning för året uppgick till 2,8 mdkr vilket är i nivå med de senaste åren.

På Biblioteksgatan tecknade Hufvudstaden avtal med både Ralph Lauren och Burberry som öppnar sina första flagship stores i Sverige. Burberry öppnade sin butik lagom till julhandeln och Ralph Lauren slår upp portarna under våren 2012. Ytterligare varumärken av världsklass har visat intresse för etablering i Bibliotekstan, vilket skapar förutsättningar för ökad handel inom området.

Stabila kontorshyror och sjunkande vakanser

Hyresmarknaden var stabil i både Stockholms och Göteborgs mest centrala kontorslägen. Utbudet av moderna och högkvalitativa kontor har varit begränsat och eftersom sysselsättningen var hög, har vakanserna sjunkit ytterligare under året. I Stockholm CBD uppgick hyresvakansen vid årets slut till 4–5 procent och i Göteborg var motsvarande nivå 5–6 procent. Hufvudstadens hyresvakans uppgick vid årets slut till cirka 4 procent, vilket är den lägsta nivån på flera år.

Marknadshyrorna fortsatte att stiga under första halvåret för att stabiliseras mot slutet av året. I Stockholms attraktivaste kontorslägen för moderna och flexibla kontor uppgick marknadshyran till 4 200–5 000 kr per kvm. Motsvarande nivå i Göteborg var 1 900–2 400 kr per kvm.

Omförhandlingarna utvecklades positivt. Bruttohyran för omförhandlade avtal ökade med cirka 8 procent och för första gången på flera år bidrog även kontorsavtalen till att höja hyresintäkterna.

Ansvarfullt företagande ökar resultatet

Ansvarfullt och omdömesgillt företagande går hand i hand med strävan att öka intjäningsförmågan och att uppnå kostnadseffektivitet. I varje enskilt beslut lägger vi stor vikt vid att välja lösningar som ur ett långsiktigt och kvalitetsmässigt perspektiv är hållbara. För att öka transparensen i dessa frågor har vi valt att upprätta en hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer.

Påbyggnadsprojektet Femman har genomförts med stort fokus på energibesparande åtgärder, varefter byggnaden är föremål för Green Building certifiering. Under flera år har bolagets totala energianvändning varit låg och stadigt minskat tack vare organisationens hållbarhets- och kostnadsmedvetenhet.

Vi utbildar kontinuerligt vår personal i miljöfrågor och håller regelbundna miljöträffar med våra hyresgäster. Fastigheterna övervakas av avancerade styr- och regler-system varvid energianvändningen kan minimeras och fel snabbt kan avhjälpas. Som en bekräftelse på att vi jobbar rätt har Hufvudstaden för andra året i rad erhållit höga resultat i den internationella undersökningen Carbon Disclosure Project, där Hufvudstadens resultat är bland de fem främsta i Norden.

2012 och framtiden

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden under de kommande åren är svår att förutsäga. Men även om Sverige skulle påverkas negativt med vikande tillväxt som följd, är Hufvudstaden med sina starka finanser och tydliga affärsidé väl förberett att hantera både hot och möjligheter.

Under 2012 kommer vi främst inrikta oss på att vårda de befintliga kunderna som utgörs av landets främsta näringsidkare. Den låga vakansnivån skall i möjligaste mån bibehållas och omförhandlingar i kombination med nya projekt skall säkerställa ytterligare hyrestillväxt på både kort och lång sikt. Satsningen på förädling av detaljhandeln i NK-fastigheterna och Bibliotekstan skall fortsätta med oförminskad kraft för att kunna öka omsättningen på våra marknadsplatser. Vi skall ha ett stort fokus på kärnverksamheten och vi kommer noga följa fastighetsmarknaden för att i likhet med föregående år utnyttja möjligheter till nya kompletterande förvärv.

I ett längre perspektiv är Hufvudstaden väl positionerat i två av Sveriges främsta tillväxtregioner. Infrastruktursatsningar i bägge städerna möjliggör fortsatt inflyttning av både privatpersoner och företag. Turismen bedöms stiga vilket också gynnar Hufvudstaden med avseende på ökad köpkraft inom våra marknadsområden. Med Hufvudstadens solida grund bedömer jag att det finns realistiska möjligheter för en fortsatt positiv resultatutveckling och god utdelningstillväxt över tiden.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till Hufvudstadens alla duktiga medarbetare för en värdefull arbetsinsats under 2011.

Stockholm i februari 2012



Ivo Stopner
Verkställande direktör

BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm







NORRMALMSTORG 1

Bibliotekstan, Stockholm

Fem år i sammandrag – koncernen

Resultaträkningar					
Mnkr	2011	2010	2009	2008	2007
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning	1 369	1 321	1 305	1 282	1 213
Parkeringsverksamhet	68	71	67	65	63
	1 437	1 392	1 372	1 348	1 276
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-283	-263	-248	-260	-235
Tomträttsavgälder	-16	-13	-16	-16	-16
Fastighetskost	-126	-124	-117	-119	-115
Fastighetsförvaltning	-425	-401	-381	-395	-366
Parkeringsverksamhet	-48	-47	-47	-46	-45
	-473	-448	-428	-441	-411
Bruttoresultat	965	944	944	907	865
– varav Fastighetsförvaltning	945	920	924	887	847
– varav Parkeringsverksamhet	20	24	20	20	18
Central administration	-32	-31	-29	-32	-31
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	1 245	1 490	-1 239	-1 629	2 598
Räntederivat	-99	51	-26	-127	16
Rörelseresultat	2 079	2 455	-350	-881	3 449
Finansiella intäkter och kostnader	-122	-103	-128	-144	-127
Resultat före skatt	1 956	2 352	-478	-1 025	3 322
Skatt	-521	-619	121	576	-928
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt ¹⁾	–	–	–	–	7
Årets resultat	1 435	1 733	-357	-449	2 401
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Fastigheter	22 251	20 148	18 125	19 083	20 531
Övriga anläggningstillgångar	12	13	14	12	69
Omsättningstillgångar	432	378	461	489	349
Summa tillgångar	22 695	20 539	18 600	19 584	20 949
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	12 487	11 526	10 226	10 950	11 809
Räntebärande skulder	4 375	3 600	3 400	3 400	3 400
Övriga skulder och avsättningar	5 833	5 413	4 974	5 234	5 740
Summa eget kapital och skulder	22 695	20 539	18 600	19 584	20 949
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	22,3	20,1	18,1	19,1	20,5
Taxeringsvärde, mdkr	12,9	12,6	11,8	11,9	11,9
Uthyrbar yta, 1000 kvm	365	358	354	354	354
Hyresvakansgrad, %	3,9	5,1	6,2	5,3	3,3
Ytvakansgrad, %	5,9	6,8	7,4	5,9	4,6
Investeringar i fastigheter, mnkr	945	533	281	182	524
Driftsnetto, kr per kvm ²⁾	2 645	2 579	2 610	2 506	2 411
Finansiella nyckeltal					
Överskottsgrad, %	67,1	67,8	68,8	67,3	67,8
Avkastning på eget kapital, %	12,0	15,9	-3,4	-3,9	20,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,8	16,7	-2,4	-5,7	22,3
Soliditet, %	55,0	56,1	55,0	55,9	56,4
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	7,7	7,0	5,5	6,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,1	16,1	16,4	15,6	15,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	559	691	664	696	119
Årets kassaflöde, mnkr	-1,2	-77	-14	153	245
Medelantal anställda i koncernen	93	92	88	87	88
Data per aktie					
Årets resultat, kr ³⁾	6,96	8,40	-1,73	-2,18	11,64
Utdelning, kr	2,45 ⁴⁾	2,30	2,10	1,90	1,75
Utdelningsandel, %	35,2	27,4	–	–	15,0
Eget kapital, kr	60,54	55,88	49,58	53,09	57,25
Fastigheternas verkliga värde, kr	107,88	97,68	87,87	92,52	99,53
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,71	3,35	3,22	3,38	0,58
Årets kassaflöde, kr	-0,01	-0,37	-0,07	0,74	1,19
Substansvärde, kr	76,00	70,00	62,00	66,00	73,00
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	70,05	78,55	54,25	55,25	62,00
P/E-tal, ggr	10,1	9,3	–	–	5,3
Börskurs serie A/eget kapital, %	115,7	140,6	109,4	104,1	108,3
Direktavkastning, %	3,6	2,9	3,9	3,4	2,8
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Samtliga emitterade aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933

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

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

3) Ingen utspädningsseffekt finns.

4) Enligt styrelsens förslag.

För Definitioner, se sidan 93.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till idag har därefter tre nyemissioner, fyra apportemissioner, nio fondemissioner samt fyra aktiesplittar genomförts. Tre konvertibla förlagslån har getts ut. Samtliga lån är konverterade eller återlösta. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2011 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 2011. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2011 har inga aktier återköpts.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 18 151. 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 4,9 procent av antalet utestående aktier och 1,0 procent av rösterna.

Per den 31 december 2011 ägde institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier tillsammans 184 107 406 aktier motsvarande 89,3 procent av totalt antal utestående aktier och 96,9 procent av antalet röster. Av dessa var 70 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 133 354 263 aktier motsvarande 64,7 procent av antalet utestående aktier och 91,9 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier uppgick till 79. Deras innehav uppgick till 50 753 143 aktier motsvarande 24,6 procent av antalet utestående aktier och 4,9 procent av antalet röster. Därutöver fanns fyra svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare minskade under året med 630. Andelen utländskt ägande ökade under året från 25,4 till 26,5 procent av totalt antal utestående aktier.

Ägarstruktur per 31 december 2011

		Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1 –	500	13 410	73,9	1 906 446	0,9
501 –	5 000	4 029	22,2	5 874 859	2,8
5 001 –	10 000	238	1,3	1 780 049	0,8
10 001 –	20 000	137	0,8	2 018 120	1,0
20 001 –	50 000	125	0,7	4 044 740	1,9
50 001 –	100 000	62	0,3	4 549 901	2,1
100 001 –		150	0,8	186 091 818	88,1
		18 151	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden				5 006 000	2,4
Totalt				211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

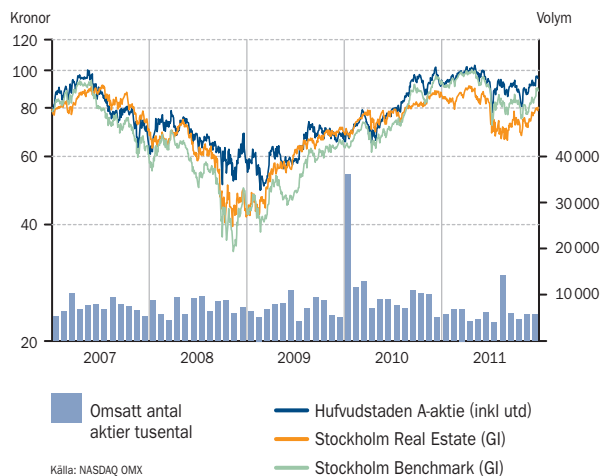
Börsvärde

Vid utgången av 2011 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 15 383 mnkr. I diagrammet på motsstående sida visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

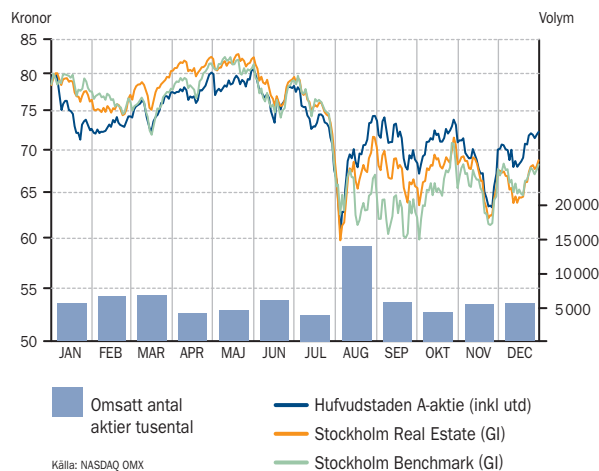
Utdelningspolitik

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 2011 föreslås en utdelning om 2,45 kronor per aktie, motsvarande 86 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 93 Utdelningsbelopp).

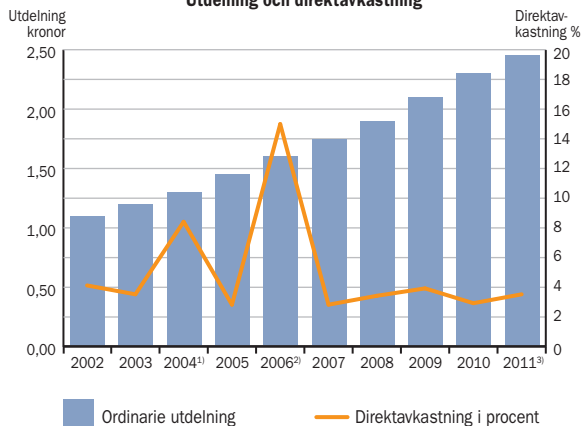
Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning från 2007 i relation till Stockholm Real Estate GI och Stockholm Benchmark GI



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning under 2011 i relation till Stockholm Real Estate GI och Stockholm Benchmark GI



Utdelning och direktavkastning



De tio största renodlade börsnoterade fastighetsbolagen per 31 december 2011

	Börsvärde, mnkr
Hufvudstaden AB	15 383
Castellum AB	14 672
Wallenstam AB	9 827
Atrium Ljungberg AB	9 465
Fabege AB	8 915
Wihlborgs Fastigheter AB	6 994
Kungsleden AB	6 279
Fastighets AB Balder	4 893
Klövern AB	4 313
Sagax AB	3 201

Källa: NASDAQ OMX

De största ägargrupperna per 31 december 2011

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, % Kapital	Utestående aktier, % Röster	Emitterade aktier, % Kapital	Emitterade aktier, % Röster
Lundbergs	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	10 013 586	0	10 013 586	4,9	1,0	4,7	1,0
Mellon Fonder	6 241 639	0	6 241 639	3,0	0,6	3,0	0,6
SEB Investment Management	3 875 421	0	3 875 421	1,9	0,4	1,8	0,4
Swedbank Robur fonder	3 675 825	0	3 675 825	1,8	0,4	1,7	0,4
JP Morgan fonder med Chase Bank	3 607 121	0	3 607 121	1,7	0,3	1,7	0,3
Handelsbanken fonder	3 421 652	0	3 421 652	1,7	0,3	1,6	0,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 900 032	0	2 900 032	1,4	0,3	1,4	0,3
SIX SIS AG	2 562 742	0	2 562 742	1,2	0,2	1,2	0,2
Övriga aktieägare	76 492 851	97 384	76 590 235	37,1	8,4	36,3	8,4
Utestående aktier	197 990 869	8 275 064	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000	0	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 att uppnå långsiktig lönsamhet. Hufvudstaden strävar mot en hållbar utveckling med hänsyn till såväl ekonomiska som miljömässiga och sociala faktorer. För att göra informationen mer tydlig och öppen har vi från 2011 upprättat en hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer.

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.

Till följd av att Hufvudstaden har hela sin verksamhet i Sverige bedömer vi risken som liten för att något i verksamheten står i konflikt med internationell standard för mänskliga rättigheter och arbetsrätt. Vid upphandling av entreprenader tecknas skriftliga avtal med entreprenören där tydliga krav ställs att gällande lagar följs och att de anställda har avtalsenliga villkor. Genom att aktivt leda projekt som genomförs i företaget kan Hufvudstaden behålla en övergripande kontroll.

Hufvudstadens arbete styrs utifrån de fyra grundläggande värderingarna lyhördhet, ärlighet, engagemang och kvalitet. Dessa präglar hela företagets verksamhet och ska synas i vår kommunikation, såväl internt som externt. I personalpolicyn redogörs för 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.

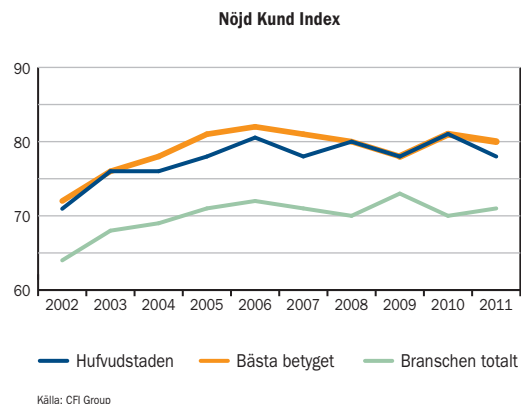
Kvalitet och service

En av Hufvudstadens strategier för att uppnå företagets mål är att ha ett kvalitets- och servicearbete som säkerställer högsta möjliga nivå på samtliga produkter och tjänster. Kvalitet och service anser vi samverkar varför det är strategiskt riktigt att fortsätta arbeta med och utveckla dessa områden, inte minst då de i framtiden

kommer få en allt större betydelse. Bolagets kvalitetsarbete har sin grund i strukturerade processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten. Detaljerade processbeskrivningar finns upprättade för allt ifrån hur byggnationer ska genomföras till hur hyresavtal ska tecknas. Utvärderingar av hur projekt och aktiviteter genomförs och hur processerna efterföljs sker regelbundet. Under året har bolaget genomfört en intern serviceutbildning och utvecklat arbetsmetoder kring intern och extern service.

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden har mycket nöjda kontorshyresgäster enligt Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet. I årets undersökning placerade sig Hufvudstaden åter på en topplacering med en andra plats bland ett flertal ledande fastighetsbolag. Sedan starten av Nöjd Kund Index 1997 har Hufvudstaden placerat sig bland de tre främsta i undersökningen. De områden som har störst påverkan på hyresgästernas nöjdhet är fastighetsägarens image, service, förmåga att anpassa lokalerna samt hur felanmälningar hanteras och åtgärdas.



Miljö och hållbarhetsarbete

Miljöarbetet ingår som en naturlig del i det dagliga arbetet och ansvarig är chefen för Fastighetsutveckling, som även ingår i företagsledningen. Arbetet styrs utifrån miljöpolicy och prioriterade områden är energi- och vattenanvändning, avfallshantering, materialval samt undvikande av farliga ämnen.

Under året har bolaget deltagit i ett flertal miljöundersökningar, bland annat 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 nordiska fastighetsbolag och redovisade det fjärde högsta resultatet av samtliga undersökta börsnoterade företag i Norden. Vidare är Hufvudstadens miljöarbete analyserat och godkänt för investering i Swedbank Robur Miljöfond.

Hållbarhetsredovisning

Global Reporting Initiative (GRI) är den mest erkända och spridda principen som finns för redovisning och rapportering av hållbarhetsinformation. Den ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning skall innehålla samt vilka indikatorer som skall rapporteras. Hufvudstaden rapporterar i år för första gången en hållbarhetsredovisning enligt standarden GRI. Rapporteringen kan ske enligt tre olika nivåer och årets hållbarhetsredovisning har upprättats efter tillämpningsnivå C. Bolagets GRI index för hållbarhetsredovisning återfinns på Hufvudstadens hemsida (www.hufvudstaden.se).

Uppföljning av miljömål 2011

Miljöarbete

Miljöarbetet utvecklas kontinuerligt inom de fastlagda och inarbetade områdena Uthyrning, Lokalanpassning och Förvaltning med dess under- och stödprocesser. För att ytterligare förstärka Hufvudstadens hållbarhetsarbete har vi under året rekryterat en miljösamordnare och utvecklat hållbarhetsredovisningen enligt GRI:s riktlinjer.

För driften och förvaltningen av fastigheterna har miljöfrågorna huvudsakligen koncentrerats till områden som miljöanpassat byggande, energianvändning och avfallshantering vilka beskrivs närmare nedan. Hufvudstaden har tack vare de centrala lägena mycket begränsade tjänsteresor, till exempel nyttjar Hufvudstaden inga servicebilar i den dagliga driften, då vi har gångavstånd till alla våra fastigheter. För att minska resandet mellan kontoren i Stockholm och Göteborg används videokonferensutrustning på kontoren.

Miljöanpassat byggande

I byggprojekten skapar vi långsiktigt effektiva och flexibla byggnadstekniska lösningar som minimerar resursslöseri vid skifte av hyresgäster. Valet av produkter görs utifrån lång livslängd, hög kvalitet och tidlös design. Ny miljöanpassad teknik utvärderas fortlöpande och under året har vi bland annat testat och utvärderat energieffektiva armaturer vid ett flertal hyresgäst Anpassningar, ett bra exempel är Vinges nya kontor i Göteborg, där vi installerat ett belysningsystem med dagsljusreglering, närvarostyrning och energieffektiva armaturer.

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 i verksamheten.

Hufvudstaden är medlem i Sweden Green Building Council och ingår i kommittén för det svenska miljöklassningssystemet Miljöbyggnad som har till uppgift att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet inom branschen.

Energianvändning

I verksamheten pågår ett prioriterat långsiktigt arbete att minska energianvändningen och därmed också att sänka koldioxidutsläppen. Hufvudstaden har egen driftspersonal som dagligen trimmar våra fastigheter för en optimal drift och minimal energianvändning, men med ett bibehållet bra inomhusklimat för våra hyresgäster. Kontinuerligt pågår även energibesparande projekt för att justera och byta ut värme-, kyl- samt ventilationsystem. Vid projekt som omfattar belysning är målet att välja energieffektiva armaturer vilket exempelvis har gjorts i vårt parkeringshus Parkaden.

Vid vårt påbyggnadsprojekt i Femman i Göteborg har en effektiv energianvändning för fastigheten prioriterats. De två nya kontorsvåningarna är projekterade att förbruka betydligt mindre energi än myndigheternas krav. Den ursprungliga delen av Femmanfastigheten har effektiviserats och större delen av värme- och ventilationssystemen har bytts ut. Åtgärderna kommer att innebära att energianvändningen kommer att reduceras väsentligt.

Hufvudstadens arbete med att certifiera ytterligare fastigheter enligt Green Building Program pågår och målet är att certifiera fastigheten Femman inklusive påbyggnad under nästkommande år.

Energianvändningen i Hufvudstadens fastigheter består uteslutande av el, fjärrvärme och fjärrkyla. Årets totala energianvändning sänktes med 3 procent mot 2010 års nivå medan de normalårskorrigerade nivåerna var i stort sett oförändrade. Under den senaste tioårsperioden har energianvändningen sänkts med cirka 20 procent. Minskningen har kunnat göras trots butikernas längre öppettider och att fler kontorshyresgäster sitter i öppna landskap med en ökad persontäthet.

Hufvudstadens koldioxidutsläpp från energianvändningen har minskat med nästan 5 procent jämfört med 2010.

Avfallshantering

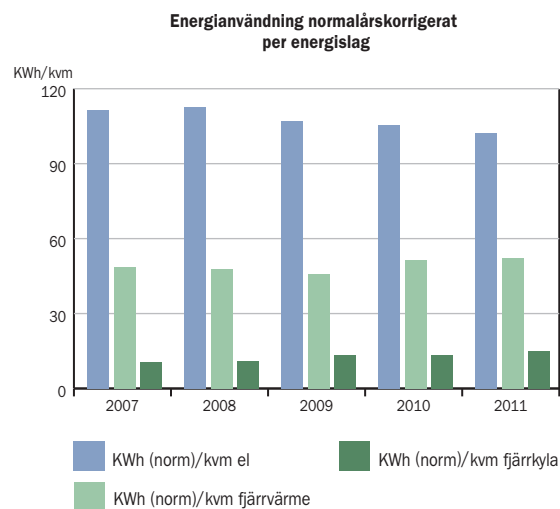
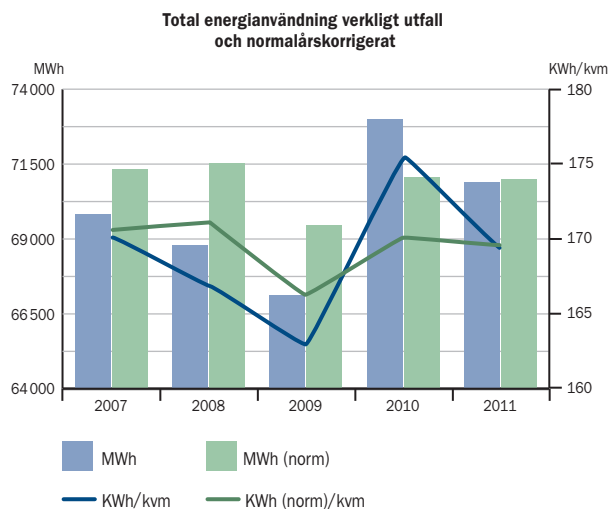
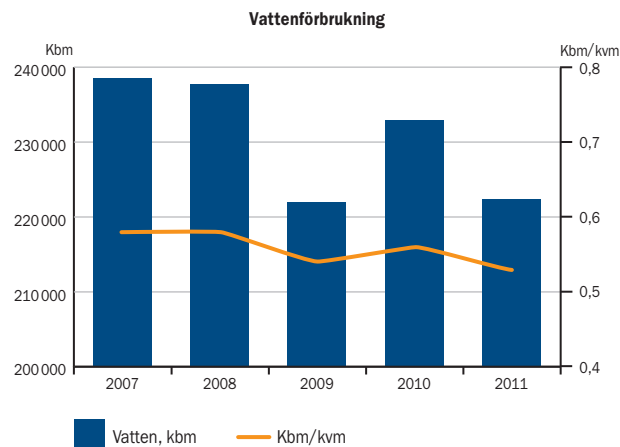
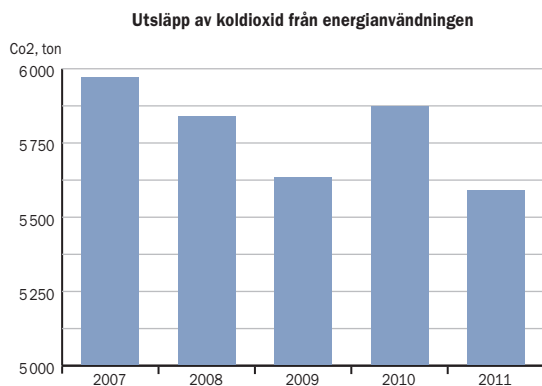
Avfallet i Hufvudstadens fastigheter kommer huvudsakligen från hyresgästers verksamhet och från egen byggverksamhet. Hufvudstaden eftersträvar principen att sortering i första hand ska ske där avfallet uppkommer, det vill säga att det sorterade avfallet hämtas direkt hos hyresgästen. Hufvudstaden har som mål att hela tiden minska mängden osorterat avfall, vilket bland annat görs genom att informera och bistå med råd till våra hyresgäster. Målet för nästa år är att fortsätta arbeta med avfallsfrågor och hjälpa våra hyresgäster att få en ökad sortering och därmed minska mängderna med osorterat avfall.

Information om energi- och miljöfrågor till våra hyresgäster

Information om Hufvudstadens löpande miljöarbete och energifrågor förmedlas vid träffar med våra hyresgäster. Under året har ett informationsmöte anordnats där externa experter berättat inspirerande om miljöfrågor i stort och vad hyresgästen själv kan göra för att minska sin miljöbelastning.

Kvalitets- och miljömål 2012

- Fortsätta utvecklingen av kvalitets- och miljöarbetet.
- Placera oss i topp i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet.
- Effektivisera energianvändningen med 3 procent.
- Minska Hufvudstadens koldioxidutsläpp med 5 procent.
- Ytterligare certifiering av fastigheter enligt Green Building Program.
- Minska andelen osorterat avfall.
- Vägleda Hufvudstadens hyresgäster i deras arbete med källsortering.
- Utveckla kommunikationen med våra hyresgäster avseende energi- och miljöfrågor.



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm



Organisation och medarbetare

Organisation

Hufvudstadens målsättning är att ha branschens mest professionella medarbetare. För året 2011 har utbildningsinsatser och konferenser genomförts för att ytterligare öka engagemanget, yrkeskunnandet och affärsmannaskapet. 2012 fortsätter vi arbetet med att stärka Hufvudstadens position som en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare. Prioriterade områden inom Hufvudstaden är kvalitet och service. Då vi anser att dessa områden i framtiden kommer få en allt större betydelse har vi genomfört både interna serviceutbildningar samt haft en servicekonferens för att höja vår servicenivå ytterligare. Vi har även tagit ett steg mot ett tydligare hållbarhetsarbete inom organisationen. Det har gjorts dels genom rekrytering av en miljösamordnare dels genom att upprätta en hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative (GRI).

Den operativa verksamheten är organiserad i tre affärsområden, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City (där även NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg ingår) samt Göteborg. 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 2011 arbetade 93 personer i koncernen, varav 91 i moderbolaget och 2 i dotterbolaget Parkaden AB. Antal anställda i Stockholm och Göteborg är 83 respektive 10 personer. Vid årsskiftet var fördelningen 42 procent kvinnor och 58 procent män. Av koncernens chefer är 37 procent kvinnor. Medelåldern i koncernen var 43 år för både kvinnor och män.

Värderingsstyrd företagskultur

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värderingsgrund. Värderingarna är vårt viktigaste verktyg för att leda och styra vår verksamhet i riktning mot

företagets vision och mål. De finns med oss från introduktion av nyanställda till återkommande utvecklingssamtal och informationsmöten. Värderingarna är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande. Våra kärnvärden är: lyhördhet, ärlighet, engagemang och kvalitet.

Attraktiv arbetsgivare

För Hufvudstaden är det viktigt att medarbetarna tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten. I den årliga medarbetarundersökningen mäts medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen. Undersökningen hade i likhet med tidigare år en mycket hög svarsfrekvens. Resultatet visade bland annat på att Hufvudstaden är en jämställd arbetsplats med ett bra ledarskap, hög trivsel, och ett stort engagemang hos medarbetarna. Medarbetarundersökningen visade även på att medarbetarna är stolta över att arbeta på Hufvudstaden och tycker det är självklart att ställa upp och göra något extra utöver de vardagliga arbetsuppgifterna. Medarbetarnas stolthet och engagemang visar sig också genom att många medarbetare väljer att stanna på företaget under en längre period.

År 2011 var den genomsnittliga anställningstiden 8 år och personalomsättningen uppgick till 8 procent.

Medarbetarutveckling

Kompetenta, engagerade och serviceinriktade medarbetare i samtliga verksamhetsgrenar är en förutsättning för att uppnå företagets mål. En viktig faktor för att skapa denna företagskultur är utvecklingssamtalen. Under samtalen diskuteras mål och måloppfyllelse, kompetensutveckling och liknande frågor, varefter en individuell handlingsplan för nästkommande år upprättas.

I strävan att hålla en hög kvalitetsnivå satsar Hufvudstaden på kompetensutveckling inom alla arbetsområden inom organisationen samtidigt som vi ser till att utbildningsinsatserna är starkt kopplade till marknads och kundernas efterfrågan. Vi vill att våra medarbetare ska utnyttja sin fulla potential och därigenom stärkas i sina roller. Därför har vi gett möjlighet till kompetensutveckling som är individanpassad efter anställningstid, befattning, yrkesinriktning och behov, utöver de mer företagsövergripande utbildningsinsatserna. Årets fokus har legat på service och kundbemötande. Enligt årets medarbetarundersökning anser medarbetarna att möjligheterna till kompetensutveckling som erbjuds är mycket goda.

Friska medarbetare

Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom regelbundna hälsokontroller, kontinuerliga friskvårdsaktiviteter och har en sjukvårdsförsäkring för samtliga medarbetare. Vi uppmuntrar till fysisk aktivitet både på och utanför arbetet och bidrar till det genom friskvårdsbidrag samt arrangerar även olika gemensamma motionsaktiviteter. Resultatet av satsningarna inom området 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 hälso-relaterade aktiviteter planeras. Vi anser att våra hälsoinsatser har bidragit till att medarbetarna mår bra, vilket också visat sig i årets medarbetarundersökning där medarbetarna svarat att de mår bra och har en god balans mellan arbete och fritid.

Ledarutveckling

Att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper är en prioriterad fråga inom bolaget. 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. Det har arrangerats återkommande chefsseminarier och ett internt chefsnätverk finns idag etablerat. 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. Årets undersökning visar likt tidigare år att våra medarbetare är nöjda med sin chefs ledarstil samt anser sig ha stort förtroende för sin chef.

Kompetensförsörjning

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 fem chefsrekryteringar har tre tillsatts internt. Vi har även haft möjlighet att tillsätta interna resurser som tillförordnade chefer under rekryteringsprocesser. På det här sättet blir duktiga medarbetare uppmärksammade samtidigt som vi genom att tillvarata personer med gedigen erfarenhet och kompetens även medverkar till utveckling för den egna individen. För att attrahera nya förmågor på arbetsmarknaden har bolaget under året fortsatt att profilera sig genom att delta på arbetsmarknadsdagar. Hufvudstaden var i år huvudsponsor under KTH:s LAVA-dagar. Vår erfarenhet

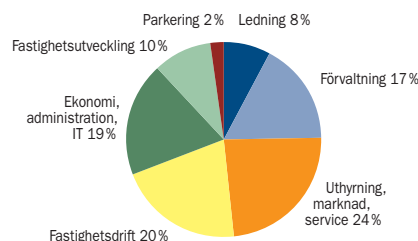
från samarbetet är att studenterna fick större kännedom och intresse för Hufvudstaden som framtida arbetsgivare.

Mångfald

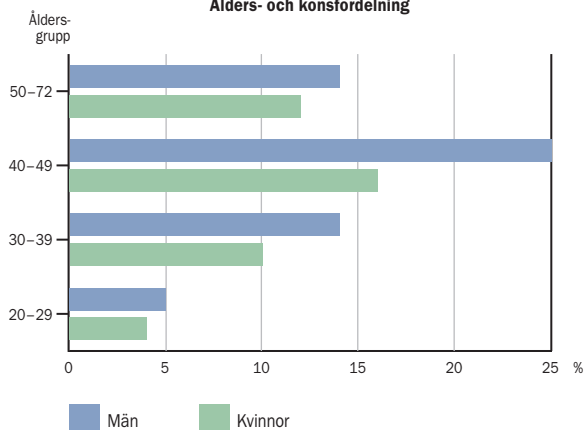
Hufvudstaden arbetar aktivt med sin värdegrund och eftersträvar mångfald inom alla delar av organisationen. Vi anser att en organisation med mångfald har många fördelar såsom ökad kreativitet och innovationsförmåga samt förbättrad kunskap och förståelse kring våra intressenters varierande behov.

Vi ser också att mångfalden ökar i jämställda organisationer, då fler grupper av människor lockas att arbeta där. I vårt jämställdhetsarbete erbjuds alla medarbetare lika utvecklingsmöjligheter samtidigt som oskäligen löneskillnader motverkas. Medarbetarundersökningen har under flera år visat att ett av våra bästa resultat finns inom området jämställdhet. Det innebär att arbetet med dessa frågor bedrivs på rätt sätt och därmed också främjar mångfalden. Vi är ett öppet och icke diskriminerande bolag med högt ställda krav inom alla delar av verksamheten.

Medarbetare per arbetsområde



Ålders- och könsfördelning



HUFVUDSTADEN

Regeringsgatan, Stockholm





HUFVUDSTADEN

Kyrkogatan, Göteborg

Fastighetsmarknaden

Hufvudstaden bedriver verksamhet i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. På dessa marknadsplatser äger bolaget ett koncentrerat fastighetsbestånd i vilka framgångsrika företag erbjuder högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler. Hyres- och investerarmarknaden för fastigheter i Sverige, där Hufvudstaden är en framträdande aktör, påverkas av utvecklingen i den svenska ekonomin som i sin tur även påverkas av den internationella ekonomins utveckling.

Under 2010 återhämtade sig ekonomin i omvärlden precis som i Sverige. Tillväxten återfanns främst bland länder i Asien och Sydamerika samt i vissa mer traditionella industriländer som Tyskland och Sverige. Denna utveckling fortsatte under inledningen av 2011, men avbröts i mitten av sommaren då bland annat Greklands skuldskris eskalerade. Under hösten fortsatte skuldskrisen och i flera europeiska länder förvärrades situationen. För att lyckas rädda Eurosamarbetet påbörjades en omstrukturering av ekonomierna i länder med stora budgetunderskott och statsskulder.

För Sverige ser de ekonomiska grundförutsättningarna bättre ut. Statsfinanserna är stabila, statsskulden är relativt låg i förhållande till BNP och bytesbalansen är positiv. Tillväxten av BNP var hög under 2011 års tre första

kvartal men utvecklingen under årets sista kvartal var svagare, och i december sänkte Riksbanken reporäntan.

Inflationen, som Hufvudstaden skyddas mot genom indexreglerade hyresavtal, låg under året något ovan Riksbankens långsiktiga mål men en nedgång av inflationstakten kunde skönjas under slutet av året.

Hufvudstadens delmarknader

Stockholm, som ofta kallas Sveriges tillväxtmotor, präglas av ett dynamiskt näringsliv med tyngdpunkt inom tjänstesektorn, och här äger Hufvudstaden totalt 25 fastigheter. Tjänstesektorn i Storstockholm, som bland annat inkluderar fastighet, finans, IT, kommunikation och företags-tjänster, sysselsätter enligt statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) närmare 30 procent av de förvärvsarbetande, vilket kan jämföras med riket som helhet där sektorn sysselsätter cirka 18 procent. Den privata sektorn är också större i Storstockholm och sysselsätter omkring 80 procent av antalet anställda, jämfört med hela Sverige där samma andel uppgår till cirka 70 procent.

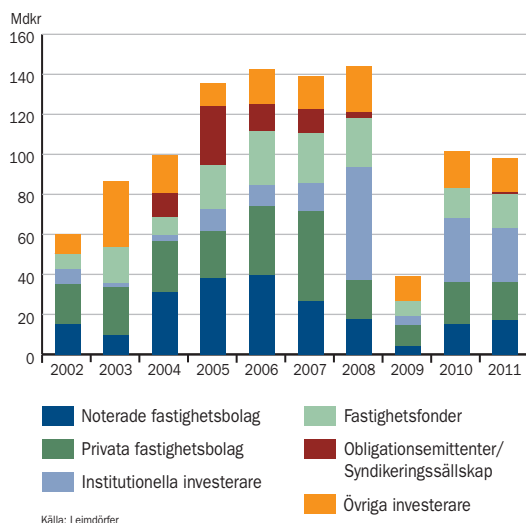
I Storstockholm uppgår invånarantalet till närmare 2,1 miljoner och under de senaste tio åren har befolkningsökningen varit cirka 14 procent. Prognosen säger att befolkningen under kommande tio år kommer att fortsätta öka i samma takt för att år 2020 uppgå till drygt 2,4 miljoner.



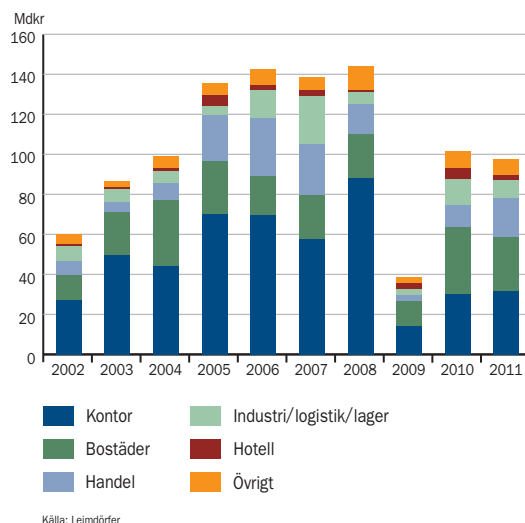
Källa: Leimdörfer

Större fastighetsägare i centrala Stockholm.

Transaktionsvolym per investerarkategori 2002–2011



Transaktionsvolym per fastighetstyp 2002–2011



Utbudet av kommersiella fastigheter innanför tullarna i Stockholm utgörs av ett bestånd som omfattar cirka 5 miljoner kvm kontor, varav cirka 1,7 miljoner kvm är belägna inom CBD. Hufvudstaden är den näst största kommersiella fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrbar yta för samtliga lokalslag om 268 000 kvm.

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, m ²
Vasakronan	363 000
Hufvudstaden	268 000
AMF Fastigheter	226 000
Diligentia	128 000
SEB Trygg Liv	102 000
Pembroke Real Estate	91 000
Ramsbury	88 000

Källa: Leimdörfer

I Sveriges näst största stad Göteborg äger Hufvudstaden sammanlagt 5 fastigheter. Här pågår en transformering från att tidigare ha varit en traditionell industristad till att bli en stad med ett mer diversifierat näringsliv. Industri och tillverkning är fortsatt stora näringslivssektorer i Storgöteborg och sysselsätter enligt SCB cirka 14 procent av de förvärvsarbetande, vilket kan jämföras med cirka 7 procent i Storstockholm och cirka 14 procent i riket som helhet. Tjänstesektorn har dock vuxit och sysselsätter nu cirka 20 procent. Storgöteborg förutspås få en än större betydelse för utvecklingen i västra Sverige och arbetsmarknadsregionen antas växa i takt med pågående och kommande infrastruktursatsningar.

Befolkningen i Storgöteborg uppgår till drygt 0,9 miljoner invånare. Befolkningsökningen har varit högre än i Sverige som helhet under de sista tio åren. Sedan 2001 har befolkningen vuxit med knappt 10 procent medan samma siffra för riket som helhet är drygt 6 procent. Prognosen för Storgöteborg är att befolkningen ska fortsätta öka i ungefär samma takt fram till år 2020 och då uppgå till drygt 1,0 miljon invånare.

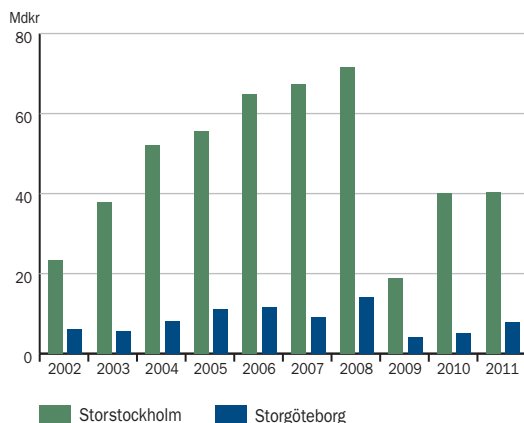
Totalt i Göteborgsområdet finns det cirka 3,2 miljoner kvm kontorsyta, där ungefär 0,8 miljoner kvm av ytan är lokaliserad till Göteborg CBD. CBD består av delområdena Nordstan, Inom Vallgraven, Lilla Bommen och Kungälvssavenn. Hufvudstaden är den tredje största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en uthyrbar yta för samtliga lokalslag om 81 000 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	128 000
Hufvudstaden	81 000
Bygg-Göta Göteborg	67 000
Diligentia	62 000
Castellum	53 000

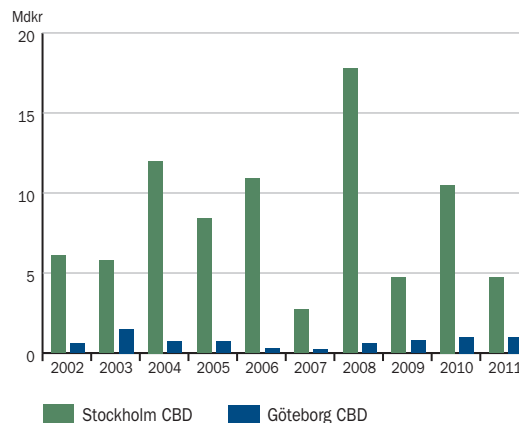
Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym i Storstockholm
och Storgöteborg 2002–2011



Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym i Stockholm CBD
och Göteborg CBD 2002–2011



Källa: Leimdörfer

Investerarmarknaden

Under de tre första kvartalen 2011 var aktiviteten fortsatt hög på transaktionsmarknaden. Även under årets sista kvartal genomfördes det många affärer trots oron för statsskuldskrisen i Europa. Det resulterade i en total transaktionsvolym på cirka 100 mdkr 2011 vilket var i nivå med 2010 års volym. Det är mer än en fördubbling jämfört med 2009 men ändå betydligt lägre än nivåerna från rekordåren 2006 till 2008 då volymerna uppgick till cirka 140 mdkr per år.

Fastigheter med låg risk, exempelvis kontor i attraktiva lägen och bostäder, utgjorde fortsatt en stor del av den samlade transaktionsvolymen under 2011. Det är främst svenska investerare såsom institutioner, privata fastighetsinvesterarare med låg belåning, fastighetsbolag samt fastighetsfonder som legat bakom majoriteten av fastighetsförvärven. Ett antal portföljtransaktioner genomfördes under året, där den mest framträdande var Diös förvärv av fastighetsbolaget Norrvidden om 254 fastigheter belägna i norra Sverige. I Stockholm förvärvade AMF Fastigheter tre innerstadsgallerior från Centeni, ägt av Royal Bank of Scotland, och under våren köpte ett konsortium lett av fastighetsfonden Grosvenor fyra köpcentrum från Unibail-Rodamco.

Stockholmsmarknaden, med en total transaktionsvolym på cirka 40 mdkr under 2011, fortsätter att vara den delmarknad med högst volym i Sverige. Årets sista kvartal inrymde som vanligt störst omsättning men även årets andra kvartal var starkt. Det är främst svenska investerare som varit aktiva, där institutioner stått för en

klar majoritet av omsättningen. Inom Stockholm CBD, där Hufvudstaden främst har sina fastigheter, har flera affärer ägt rum. Hufvudstaden förvärvade Kåkenhusen 38 omfattande cirka 6 700 kvm på Norrlandsgatan för cirka 480 mnkr från Fabege. Norska KLP förvärvade hotellfastigheten Klockan 1 på Vasagatan och på Strandvägen köpte Industricentralen AB fastigheten Bodarne 14.

Även på Hufvudstadens delmarknad i Göteborg har det genomförts affärer. Under 2011 omsattes fastigheter till ett värde av cirka 8 mdkr, vilket är en uppgång från 2010 års nivå med cirka 3 mdkr. Hufvudstaden genomförde en bytesaffär med Fastighets AB Sigillet. Hufvudstaden tillträdde den obebyggda fastigheten Inom Vallgraven 12:2 med en bygg rätt om cirka 2 000 kvm belägen på Södra Hamngatan och frånträdde fastigheten Inom Vallgraven 20:4 på Kungsgatan om knappt 2 500 kvm uthyrningsbar yta. Wallenstam förvärvade sju fastigheter från Niam om cirka 55 000 kvm uthyrningsbar yta för cirka 1,2 mdkr.

Efterfrågan på kontorsfastigheter i goda lägen inom Stockholm CBD och Göteborg CBD har varit stor under 2011. Det har resulterat i fortsatt press på direktavkastningskraven vilka är fortsatt låga. Skuldskrisen har dock resulterat i en kreditåstramning. Det sänker även utsikterna för hyresmarknaden och kan komma att resultera i stigande direktavkastningskrav. För moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick direktavkastningskraven till mellan 4,50 och 5,25 procent och i Göteborg CBD till mellan 4,75 och 5,50 procent i slutet av 2011.

Hyresmarknaden i Stockholm

Kontor

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm har haft en positiv utveckling under 2011 med lägre vakanser och något högre hyresnivåer. Efterfrågan har varit god och utbudet begränsat. Störst har efterfrågan varit på kontor i CBD, centrala lägen inom tullarna samt inom närförorter i direkt anslutning till tullarna och allmänna kommunikationer, främst i moderna 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. Det påverkar Hufvudstaden positivt eftersom bolaget i detta område äger ett samlat fastighetsbestånd av högkvalitativa fastigheter med moderna kontorslokaler. Hufvudstadens långsiktiga strategi att äga ett samlat fastighetsbestånd, gärna bestående av hela kvarter, möjliggör även för våra hyresgäster att expandera inom befintligt fastighetsbestånd.

Under närmaste året är ny- och ombyggnadsprojekten i Stockholm CBD relativt begränsade men aktiviteten är fortfarande hög avseende uppgraderingen av äldre lokaler till moderna kontors- och butikslokaler vilket till viss del kommer att öka utbudet av dessa typer av lokaler.

I Bibliotekstan noterades hyror mellan 4 200 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg och i övriga CBD i bästa läge hyrdes kontor ut för mellan 3 800 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Vakansgraderna uppgick under året till mellan 4 och 5 procent (5–6) i CBD, till 1–2 procent (5) i Gamla Stan och till 3–7 procent (5–8) på malmarna, det vill säga Södermalm, Kungsholmen, Vasastan/Norrmalm och Östermalm/Gärdet.

Marknadshyror december 2011
(exklusive fastighetsskattetillegg)

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

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna i Stockholm var fortsatt hög under 2011 samtidigt som vakanta lokaler i stort sett saknades. Det har resulterat i bibehållna eller högre hyresnivåer. Utsikterna för detaljhandeln är dock oviss och enligt HUI har utvecklingen av försäljningsvolymen varit negativ ett antal månader under andra halvåret 2011.

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 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. Ett projekt består av cirka 20 000 kvm butiksytta och ligger i kvarteret som sträcker sig utmed Regeringsgatan och Hamngatan, mitt emot NK. Inflyttning i de nya butikerna har pågått under 2011 och kommer att fortsätta under 2012. Dessutom utvecklas ett affärsstråk med nytt shoppingkoncept i Salénhuset, kallat MOOD Stockholm, vilket planeras att öppna under 2012.

Hyresmarknaden i Göteborg

Kontor

Den europeiska skuldkrisen har ännu inte påverkat hyresmarknaden i Göteborg i någon större utsträckning och efterfrågan på moderna och effektiva kontorslokaler i Göteborg har varit god under 2011. Hyresnivåerna har stigit något och vakanserna har sjunkit till än lägre nivåer.

Ett av de största pågående kontorsprojekten i centrala Göteborg är Hufvudstadens påbyggnation på Femmanhuset i Nordstan. Projektet omfattar tillskapandet av två nya våningsplan om cirka 5 100 kvm, inrymmande moderna kontor med en fantastisk utsikt över Göteborg. Färdigställandet planeras att ske under 2012. Ett annat kontorsprojekt i centrala Göteborg är NCC:s uppförande av Ullevi Park om cirka 14 000 kvm. Projektet startade under 2011 och bedöms vara färdigställt 2012/2013. Sammantaget bedöms nyproduktionen av kontorsytta i Göteborgsområdet vara relativt låg under kommande år.

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



Källa: Leimdörfer

Större fastighetsägare i centrala Göteborg.

Gullbergsvass. Inom Göteborg CBD uppgick marknads-
hyran till mellan 1 900 och 2 400 kr per kvm och år ex-
klusive fastighetsskattetillegg. Tophyran bedöms ligga
en bit ovan detta intervall. Vakanserna i Göteborg CBD
har sjunkit under 2011 jämfört med 2010 och låg på
mellan 5 och 6 procent (6–7). Liksom i Stockholm äger
Hufvudstaden i Göteborg högkvalitativa fastigheter med
moderna kontorslokaler, vilket är den typ av kontors-
lokaler som främst efterfrågas på marknaden.

Marknadshyror december 2011 (exklusive fastighetsskattetillegg)

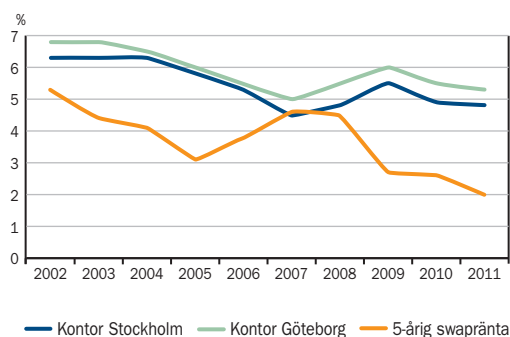
Delmarknad i Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Inom Vallgraven	1 900 – 2 400	6 000 – 13 000

Butiker

Hyrorna för butiker i bästa läge i Göteborg var stabila
under året och utbudet av lediga lokaler var begränsat.
I bästa läge noterades hyror i intervallet 6 000 till 13 000
kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Ut-
sikterna för detaljhandeln är oviss och enligt HUI har
utvecklingen av försäljningsvolymen varit negativ ett
antal månader under andra halvåret 2011. Nettoinflytt-
ningen till Göteborgsregionen och de satsningar som
görs i bland annat Nordstans köpcentrum och i övriga
delar av CBD kan dock bidra till en fortsatt positiv
marknadsutveckling.

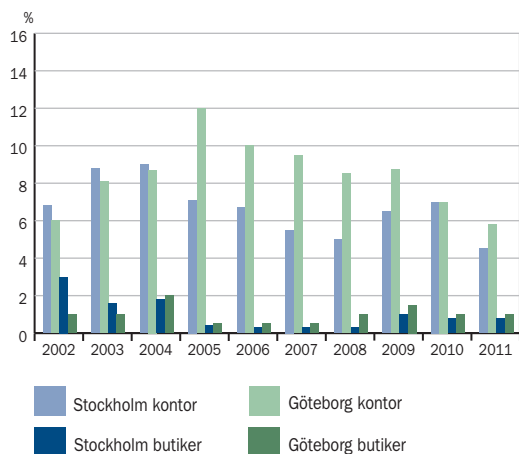
Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara
Östra Nordstan, Fredsgatan samt Kungsgatan mellan
Östra Hamngatan och Västra Hamngatan. Cityhandeln
är mycket stark och Hufvudstaden påverkas positivt
genom sin närvaro i de bästa butikslägena med bland
annat både köpmannavaruhuset Femman i Nordstan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

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



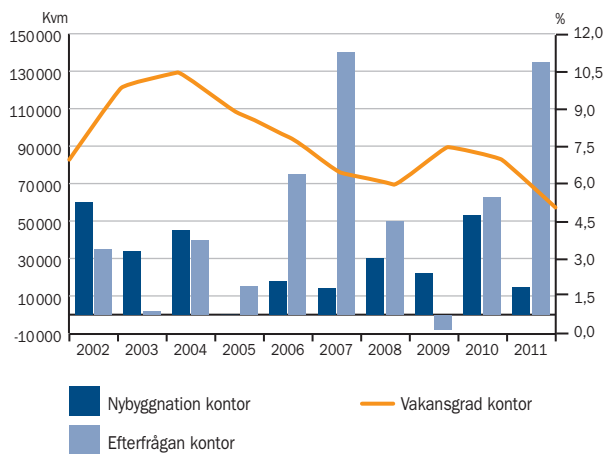
Källa: Leimdörfer

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



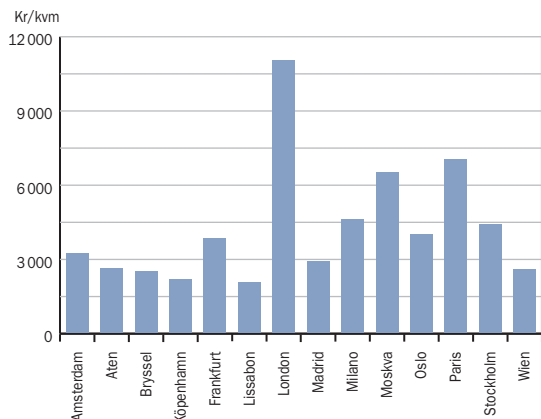
Källa: Newsec

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



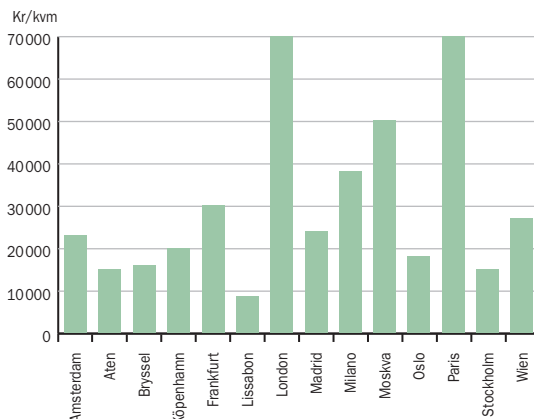
Källa: Newsec

**Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2011
Lokaler i bästa läge**



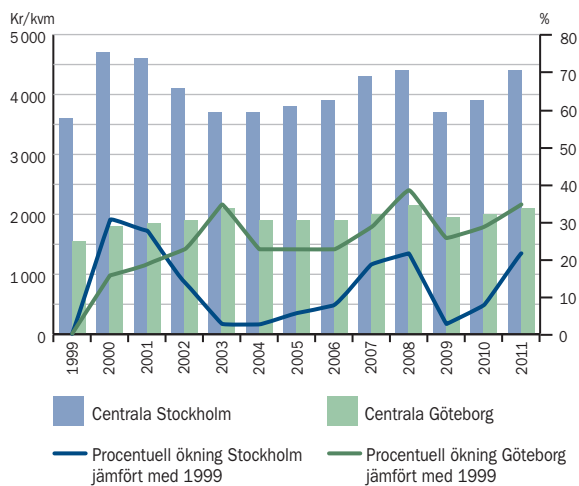
Källa: Newsec

**Butikshyror i europeiska storstäder, december 2011
Lokaler i bästa läge**



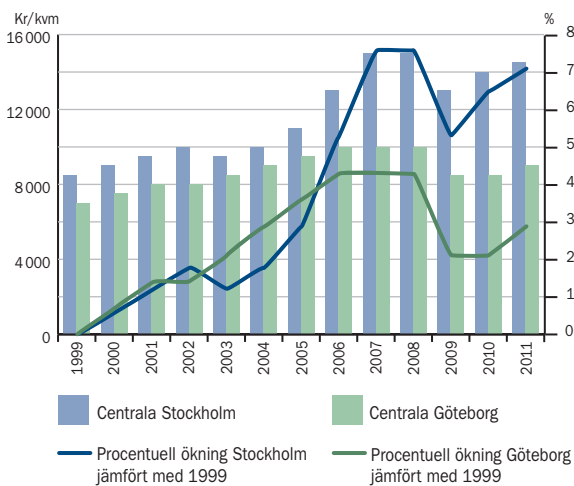
Källa: Newsec

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



Källa: Newsec

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



Källa: Newsec



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm



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. För att möta marknadens efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen, inom områden där Hufvudstaden verkar, har under året ett flertal utvecklingsprojekt genomförts.

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.

Pågående projektutveckling

Femmanhuset i Göteborg har byggts på med två våningar kontor som ger en fantastisk utsikt över Göteborg. Påbyggnaden omfattar cirka 5 100 kvm uthyrbar yta, där merparten av ytan hyrs av Advokatfirman Vinge. Projektet påbörjades under 2010 och har i stort sett färdigställts under 2011. Det som kvarstår är lokalanpassningar vilka kommer att färdigställas under 2012. Advokatfirman Vinges kontor har fått en modern design med exklusiva naturmaterial, stilren interiör samt en i ögonfallande och färgstark interntappa som sammanbinder de båda våningsplanen. I samband med påbyggnaden har även fastighetens tekniska system uppgraderats och energieffektiva installationer har genomförts vilket kommer att medföra en betydande energibesparing i framtiden. Hufvudstadens mål är att under nästa år certifiera fastigheten Femman inklusive påbyggnaden enligt Green Building Program.

Under slutet av 2011 förvärvades fastigheten Inom Vallgraven 12:2 och genom förvärvet äger bolaget hela kvarteret Härberget som innefattar cirka 23 000 kvm. Detta öppnar möjligheten till att ta ett helhetsgrepp om kvarteret och en projektgrupp har påbörjat arbetet med att skapa en attraktiv gestaltning med bra lokaler för kontor och handel.

Lokalanpassningar

De flesta ombyggnader som görs i Hufvudstadens bestånd är lokalanpassningar till nya eller befintliga hyresgäster. När en lokal blir vakant görs en utvärdering av lokalens tekniska standard för att bedöma vilka eventuella renoveringsbehov som föreligger. Sedan den inledande renoveringen av lokalen gjorts, sker lokalanpassning efter den nya hyresgästens behov. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas alltmer av hyresgästerna. Därmed ökar 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 integrering av lokaler med angränsande ytor i syfte att skapa största möjliga flexibilitet. Vid alla ombyggnader läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde.

Under året har renovering och anpassningar av cirka 27 500 kvm lokalyta genomförts. Anpassningarna har i huvudsak genomförts till befintliga hyresgäster i samband med förlängning av hyresperioden eller utökning av förhyrd yta. I fastigheten Skären 9 i Stockholm har ytterligare cirka 3 000 kvm lokalanpassats åt Advokatfirman Vinge. Anpassningen har varit en så kallad ytskiktsrenovering och i samband med detta har även en uppgradering av entré och trapphus färdigställts. Ett flertal lokalanpassningar har också genomförts i fastigheten Rännilen 18. En utgångspunkt vid dessa lokalanpassningar har varit att skapa en kontrast mellan husets ursprungliga 1800-tals arkitektur och det moderna i form av glasparterier samt ny teknik. I fastigheten Järnplåten 28 har fasaden på ett våningsplan bytts ut från mindre fönster till helglasade partier från golv till tak, vilket har skapat ljusare och öppnare kontor med en närhet till stadens aktivitet och liv. Upprustningen av fastigheten Kungliga Trädgården 5 är ett annat ombyggnadsprojekt där tre våningsplan anpassats till en ny och modernare kontorsstandard. I samband med ombyggnaden har även fastighetens entré och trapphus moderniserats.

BIBLIOTEKSTAN

Norrmalmstorg, Stockholm



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm





ZINK
GRILL

MENU

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

ZINK
GRILL

ZINK
GRILL

Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City omfattar 17 (16) fastigheter och utgörs av två förvaltningsområden: Norrmalmstorg och Kungsgatan. Under året förvärvades en fastighet nära Stureplan, vilket på ett naturligt sätt kompletterar Hufvudstadens bestånd på 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.

Förvärv

Under 2011 förvärvades genom bolagsaffär fastigheten Kåkenhusen 38. Fastigheten ansluter till tidigare ägda Kåkenhusen 39 vid Kungsgatan. Med förvärvet kommer synergieffekter uppnås på såväl intäktssidan som på kostnads- sidan. Fastigheten är fullt uthyrd till två större hyresgäster. Finansinspektionen hyr samtliga kontorsytor om cirka 5 600 kvm och restaurang Pontus hyr samtliga ytor i gatu- och källplan omfattandes totalt cirka 1 100 kvm.

Beståndets utveckling

Grundförstärkningsarbetena som genomförts i flera fastigheter i Bibliotekstan avslutades under 2011. Arbetena har skett i fastigheternas källarvåningar medan ordinarie verksamhet i butiker och kontor kunnat fortgå i stort sett normalt. Uthyrningen av lokalerna efter ombyggnadsprojektet i Rännilen 18, Birger Jarlsgatan 7, slutfördes i det närmaste under året. Nya kontorshyresgäster som tillkommit är Netlight, System Verification, Grosvenor och Neqst.

Arbetet med att skapa ett attraktivare butiksområde i Bibliotekstan har fortsatt. Nya butiker som öppnat under året är Hope, Black Denim och Burberry. Under året tecknades också kontrakt med Ralph Lauren som under våren 2012 kommer öppna en flagship store på Biblioteksgatan. Marknadsföringen av affärsområdet sker framförallt genom events och PR. Events som genomförts under året är bland andra Modeveckan i Bibliotekstan. Butikerna har också genomfört egna marknadsaktiviteter i området som exempelvis Black Denims invigningsfest.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet ökade under våren och har sedan sommaren legat relativt still. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 200 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 329 kunder. De tio största kunderna hyr 42 000 kvm (40 000), vilket representerar en årshyra på 200 mnkr (186). De största kontorskunderna är Danske Bank, Advokatfirman Vinge, Finansinspektionen, Exportkreditnämnden, Brummer & Partners, White & Case, Orc Group och MAQS Law Firm.

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, 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, Norröna 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.

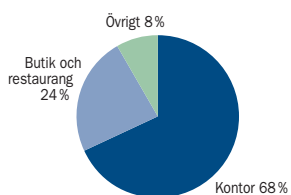
Varumärken inom affärsområdet

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

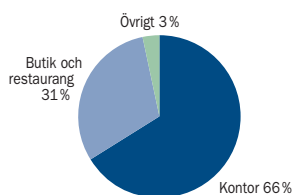
Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, har ett synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

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

Uthyrbar yta per användning



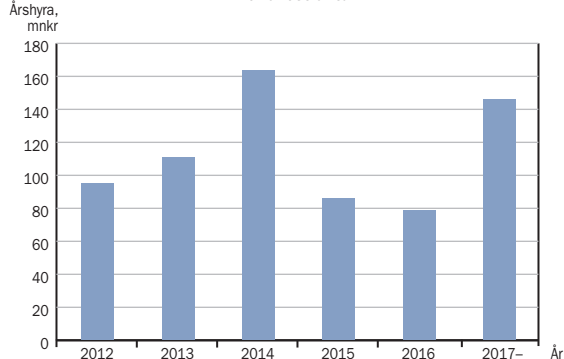
Årshyra per användning



Fastighetsbeståndet

	2011	2010
Antal fastigheter	17	16
Uthyrbar yta, kvm	151 231	144 851
– varav kontor	103 037	97 656
– varav butik och restaurang	35 772	34 719
Årshyra, mnkr	680	634
Hysesvakansgrad, %	3,7	8,7
Ytvakansgrad, %	5,1	10,6

Årshyra, mnkr
Förfallostruktur



Omförhandlingar och nyuthyrning

	2011	2010
Nyuthyrning, kvm	12 600	12 100
Nyuthyrning årshyra, mnkr	58	46
Omförhandlade avtal, kvm	21 400	26 300
Omförhandlad årshyra, mnkr	95	108

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2011	2010
Nettoomsättning	607,4	570,8
Underhåll	-33,2	-15,7
Drift och administration	-74,4	-75,1
Övriga kostnader	-64,4	-62,8
Summa kostnader	-172,0	-153,6
Bruttoresultat	435,4	417,2

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 som flyttat in är bland annat Sandvik på Klarabergsgatan samt Exsitec och Talk To People på Drottninggatan.

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

Förädlingen av NK-varuhusen i såväl Stockholm som Göteborg pågår löpande i syfte att skapa än mer attraktiva varuhus, som står sig väl i internationell jämförelse. I NK Stockholm har damkonfektionsavdelningarna Acne, Boss Woman, NK Style samt NK Internationella Designers öppnat. I NK Göteborg har Ralph Lauren och MontBlanc öppnat accessoaravdelningar på gatuplan.

Hyresmarknaden

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

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena i Stockholm uppgick under året till mellan 4 200 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. 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 12 000 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 214 kunder. De tio största kunderna hyr 30 000 kvm (34 000) vilket representerar en årshyra på 208 mnkr (215).

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

AB Nordiska Kompaniet

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

Varumärket NK

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

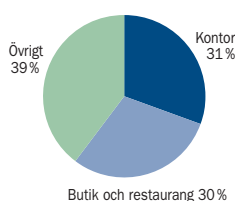
Varumärket NK har idag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare å ena sidan och företagare genom en företagarförening å den andra. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och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

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

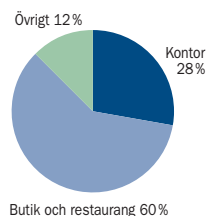
Detaljhandelsmarknaden

Trots det osäkra konjunkturläget visade detaljhandeln en positiv konsumtionsutveckling under 2011. Enligt Detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköps handeln med 0,3 procent. Försäljningen av konfektion ökade med 2 procent. Den totala försäljningen för NK-varuhusen nådde i stort sett samma nivå som toppåret 2010.

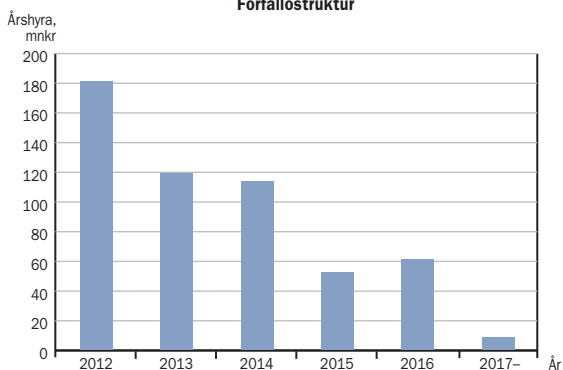
Uthyrbar yta per användning



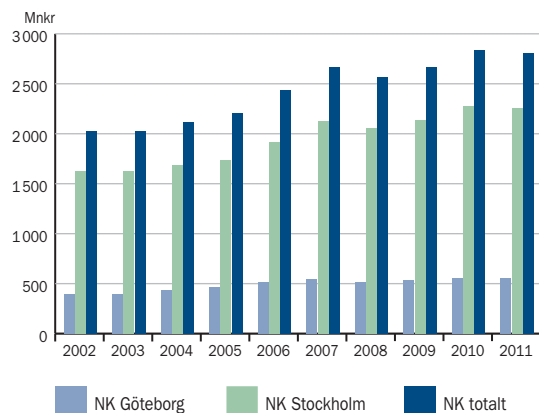
Årshyra per användning



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 kantbalkar genomförts, belysningen på de renoverade ytorna har bytts mot en miljöanpassad lösning. Parkaden, som är ett av Stockholms säkraste parkeringshus, är en viktig servicefunktion för kunderna i Hufvudstadens marknadsområden.

Fastighetsbeståndet

	2011	2010
Antal fastigheter	9	9
Uthyrbar yta, kvm	149 676	149 656
– varav kontor	45 953	45 731
– varav butik och restaurang	44 551	44 654
Årshyra, mnkr	580	569
Hyresvakansgrad, %	2,8	2,0
Ytvakansgrad, %	4,3	4,3

Omförhandlingar och nyuthyrning

	2011	2010
Nyuthyrning, kvm	6 900	5 400
Nyuthyrning årshyra, mnkr	32	25
Omförhandlade avtal, kvm	13 100	20 000
Omförhandlad årshyra, mnkr	99	92

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2011	2010
Nettoomsättning	578,1	571,8
Underhåll	-11,4	-11,6
Drift och administration	-123,8	-123,3
Övriga kostnader	-59,1	-56,9
Summa kostnader	-194,3	-191,8
Bruttoresultat	383,8	380,0

NK-varuhusen

	2011	2010
NK Stockholm		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	24 046	23 973
Uthyrbar lageryta, kvm	3 498	3 540
Antal avdelningar	106	105
Antal restauranger	8	8
Försäljning inkl moms, mnkr	2 254	2 274
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	9 936	10 094
Uthyrbar lageryta, kvm	1 278	1 258
Antal avdelningar	50	49
Antal restauranger	2	2
Försäljning inkl moms, mnkr	556	559



PANIET

BRANDS I LOVE

NEEDER CAT T.M.O. NOVITA adidas Paul Smith SHOES Timberland SEBAGO NARAPURI MAN

coste PLAY UGG CANADA BLOW D BJÖRN BORG VAGABOND

extfresh dahlin shoes TOMMY HILFIGER

ZEVE sneaky steve MERRELL GANE FOOTWEAR PUMA POLD ASSI FRED PERRY

NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm

ORD. PRIS
349- 199,-
kg

BRITTISK ELA

NK S. ALL



ONTÄLIGT GLAS!
LUTA EJ MOT GLASET
FRAGILE!
DO NOT LEAN ON THE GLASS



NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg





Dezi

STILBROTT
HÖSTEN 2011

STILBROTT
HÖSTEN 2011

Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet 4 (4) fastigheter, belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt. Under året har en fastighet förvärvats och en fastighet avyttrats. Den förvärvade fastigheten kompletterar på ett naturligt sätt Hufvudstadens bestånd, som efter förvärvet äger hela kvarteret Härberget som uppgår till cirka 23 000 kvm fördelat på kontor, butik, bostäder och parkering.

I den största fastigheten i Affärsområde Göteborg ingår köpmannavaruhuset Femman som är en del av Nordstans affärscentrum. Nordstan besöks årligen av cirka 37 miljoner personer, varav Femman besöks av knappt 11 miljoner personer. Omsättningen var cirka 3,9 mdkr varav Femman omsätter cirka 840 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 cirka 60 butiker, caféer och restauranger i tre plan. De största butikshyresgästerna är Nilson Group, H&M, KappAhl, Dressman, Femmans Sport och Indiska.

Förvärv

Under 2011 förvärvades fastigheten Inom Vallgraven 12:2 belägen vid Södra Hamngatan 47. På fastigheten finns en obebyggd tomt med en byggrätt om totalt cirka 2 000 kvm kommersiell yta för kontor och butik. Förvärvet ligger i linje med Hufvudstadens strategi att äga och förvalta fastigheter i de mest attraktiva delarna i centrala Stockholm och centrala Göteborg. Genom att äga hela kvarteret kan stora synergier uppnås. Förvärvet öppnar också upp möjligheten för att ta ett helhetsgrepp om kvarteret och på sikt utveckla det till en ännu attraktivare marknadsplats för kontor och butiker i Göteborgs bästa cityläge.

Beståndets utveckling

Fastigheten Femman har byggts på med två våningar som omfattar cirka 5 100 kvm uthyrbar kontorsyta och som ger en fantastisk utsikt över Göteborg. I oktober tillträdde Advokatfirman Vinge sina nya toppmoderna kontor i påbyggnaden. Kontoren har fått en modern

design med exklusiva naturmaterial på vägg- och golv- ytor samt generösa mötesutrymmen och samlingslokaler. Projektet har även omfattat nya tekniska system såsom nytt energieffektivt ventilationssystem samt moderna hissar. För att ytterligare modernisera fastigheten pågår även renovering av fastighetens entréer och trapphus.

Under året har avtal även tecknats med Carat Sverige avseende kontorslokaler i påbyggnaden. I och med det är cirka 80 procent uthyrt och projektet kommer att färdigställas i sin helhet under 2012.

Under 2011 har löpande lokalanpassningar av kontorslokaler utförts hos flera hyresgäster i samband med förlängning samt nytecknande av hyresavtal. Lokalerna har därmed moderniserats och anpassats till deras behov.

I fastigheten Femman pågår även en omfattande lokalanpassning för Alektum som under våren 2012 tillträder sitt yteffektiva och moderna kontor. I köpmannavaruhuset Femman har Espresso House öppnat ett café.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året präglats av något minskade vakanser och något stigande hyresnivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 900 och 2 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Toppphyrorna bedöms överstiga denna nivå något. För butikslokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

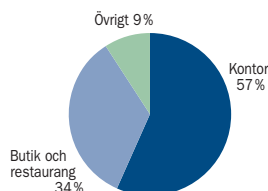
Affärsområdets kunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, mediaföretag samt myndigheter och organisationer. Totalt finns inom affärsområdet 138 kunder. De tio största kunderna hyr 26 000 kvm (28 000), vilket representerar en årshyra på 63 mnkr (65).

Varumärken inom affärsområdet

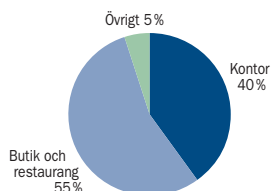
Femman. Köpmannavaruhuset Femman är ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpshandel.

Nordstan. Nordstans Affärscentrum är ett av norra 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



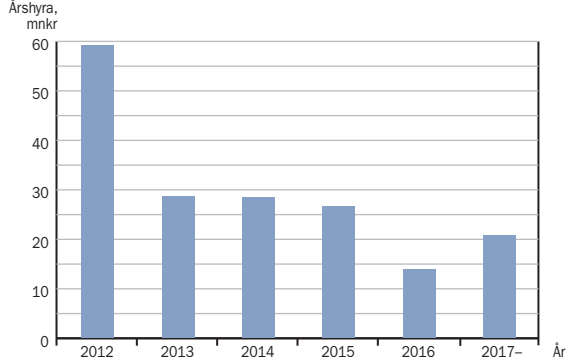
Årshyra per användning



Fastighetsbeståndet

	2011	2010
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	64 551	63 036
– varav kontor	36 647	33 568
– varav butik och restaurang	22 162	23 668
Årshyra, mnkr	180	170
Hysesvakansgrad, %	8,0	1,8
Ytvakansgrad, %	11,5	4,3

Årshyra, mnkr



Omförhandlingar och nyuthyrning

	2011	2010
Nyuthyrning, kvm	2 500	5 700
Nyuthyrning årshyra, mnkr	10	17
Omförhandlade avtal, kvm	7 700	15 200
Omförhandlad årshyra, mnkr	21	39

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2011	2010
Nettoomsättning	177,7	176,4
Underhåll	-1,5	-0,7
Drift och administration	-37,0	-36,3
Övriga kostnader	-17,6	-17,5
Summa kostnader	-56,1	-54,5
Bruttoresultat	121,6	121,9

Varumärken inom koncernen

norrmalmstorg1



BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN




BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885

VARUHUSET
Femman

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 22 mars 2012.

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, 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, se www.bolagsstyrning.se. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att bolag kan avvika från en eller flera regler i Koden om motiv finns och förklaras samt 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 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202 996 869 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 275 064 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är LE Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver LE Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

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

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 revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare och andra viktiga frågor. Kallelse till bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämma 2011 hölls den 24 mars 2011. Totalt 331 aktieägare som företrädde 118 007 165 A-aktier och 8 260 355 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 944 042 665 röster, motsvarande 92 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman närvarade styrelsen, medlemmar i koncernledningen och revisorn. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg.

Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att disponera över till förfogande stående vinstmedel så att 2,30 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.

Årsstämma 2012 hålls den 22 mars 2012 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. Ledamöterna väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbildens finns ingen formellt utsedd valberedning. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden samt 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 2012 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är ett avsteg från Koden.

Styrelsen

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

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärsmässiga utveckling.

- Fortlöpande utvärdera bolagets operativa ledning och VD:s arbete.
- Ansvara för att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt löpande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering.
- Fastställa bolagets etiska riktlinjer.

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

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor och företräder bolaget i ägarfrågor.

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

Styrelsens arbete under 2011

Under verksamhetsåret 2011 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande och ett hölls i Göteborg. 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, investeringar. Fastighetsförvärven i både Stockholm och Göteborg, påbyggnad av Femman, Nordstan i Göteborg samt initiering av certifikatprogram är några övriga ärenden som behandlats under året. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2010 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts 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.

BIRGER JARLSPASSAGEN

Bibliotekstan, Stockholm





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 sidorna 84–85. Som styrelsens sekreterare anlitas utomstående jurist.

Namn	Funktion	Närvaro 2011 ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		7	Ja	Ja
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Louise Lindh		6	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, Sandvik AB och Skanska AB.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion 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. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen 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 sidorna 86–87.

Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2011 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2011 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. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till 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 2011 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 2011 och förslag att samma riktlinjer med något justerade takbelopp för maximalt bonusutfall ska tillämpas för 2012 kommer att föreläggas

årsstämmen. De nya takbeloppen innebär att bonus för verkställande direktören maximalt kan utgå med tre månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre månadslöner och 250 000 kr per person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare och med nuvarande löneläge komma att uppgå till 2,7 mnkr. De nya riktlinjerna föreslås gälla från årsstämmen 2012. 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 årsstämmen 2012. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämmen 2011, har följts, finns på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se samt kommer att bifogas årsstämmomhandlingarna. 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 årsstämmen 2011, 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 2011 uppgick bonuskostnaden totalt till 0,6 mnkr (2,5) eller med i genomsnitt 3 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 42 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämmen 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 årsstämmen

2011. Totalt eget innehav per den 31 december 2011 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 9 februari 2012).

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. Policys 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.

Den globala ekonomin fortsatte att stärkas under den första delen av 2011. Sveriges konjunktur noterade rekordhöga tillväxttal till följd av ett starkare Europa och en stabil efterfrågan från Asien och Sydamerika. Under sommaren drabbades Grekland av en statsskuld-kris som spred sig till andra sydeuropeiska länder. Detta ledde i sin tur till en förtroendekris för eurosamarbetet. Investerarnas riskaversion tilltog vilket medförde att möjligheterna till finansiering minskade med kraftigt höjda räntemarginaler som en följd. I slutet av året påverkades även den svenska ekonomin av den europeiska konjunkturedgången.

Efterfrågan på hyresmarknaden ökade fram till sommaren och har under det andra halvåret varit stabil. Det har varit en begränsad tillgång på större ytor i de centrala delarna av både Stockholm och Göteborg och det har inte avslutats några större nybyggnationer. Bägge städerna gör satsningar på infrastruktur och turismen har fortsatt att öka. Dessa faktorer har inneburit höjda hyror och minskade vakanser. Vid omförhandlingar har ett flertal hyresavtal med långa löptider och till bra hyresnivåer tecknats.

Satsningen på att etablera marknadsområdet Bibliotekstan för välrenommerade svenska och internationella varumärken har gett resultat. Under året tecknades avtal med bland annat Ralph Lauren och Burberry. Omsättning i NK-varuhuset nådde i stort sett upp till föregående års nivå vilket är starkt mot bakgrund av den vikande detaljhandeln under hösten. I Göteborg förvärvades en fastighet i kvarteret Härberget där Hufvudstaden sedan tidigare äger resterande fastigheter. Påbyggnaden av Femman i Nordstan har pågått under året och den första hyresgästen flyttade in i oktober. Projektet beräknas avslutas under 2012. I Stockholm förvärvades fastigheten Kåkenhusen 38 som ligger i anslutning till bolagets fastighet på Kungsgatan/Norrlandsgatan.

Hufvudstadens kassaflöde är stabilt och den finansiella ställningen är betryggande även efter gjorda förvärv samt genomförda projekt. Soliditeten överstiger 50 procent, räntetäckningsgraden uppgick till 7 gånger och belåningsgraden är lägre än 20 procent. Bolaget har ej utnyttjade lånelöften om 575 mnkr och lån som för-

faller under 2012 uppgår till 250 mnkr. För att bredda finansieringsbasen har styrelsen beslutat att starta ett certifikatsprogram om 1 mdkr.

Den svenska ekonomins positiva utveckling och stabilitet har inneburit ett fortsatt stort intresse för fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymen nådde i stort sett upp till föregående års nivå trots den under hösten ökade osäkerheten på kreditmarknaden. De höjda hyresnivåerna tillsammans med något sänkta direktavkastningskrav har lett till att fastighetsbeståndets värde har skrivits upp under året.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 30 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 284 500 kvm i Stockholm och 81 000 kvm i Göteborg, totalt 365 500 kvm.

Under året har ett förvärv genomförts i Stockholm och en bytesaffär i Göteborg. Fastigheten i Stockholm omfattar cirka 6 700 kvm och köpeskillingen uppgick till 477,5 mnkr. I Göteborg förvärvades en obebyggd tomt om cirka 2 000 kvm för 65 mnkr. I samband med förvärvet avyttrades en fastighet om cirka 2 500 kvm för 87 mnkr.

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2011 var 3,9 procent (5,1) och ytvakansgraden var 5,9 procent (6,8). I Stockholm var hyresvakansgraden 3,4 procent och i Göteborg 6,0 procent.

Under året har 42 200 kvm (61 500) omförhandlats till ett värde av totalt 215 mnkr per år och 22 000 kvm (23 200) 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 2011. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 32 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2011 var 55 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2011 bedömts till 22,3 mdkr (20,1).

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 nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att

marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 17 Förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	750 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	375 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	300 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	2 300 mnkr

Substansvärde

Det bedömda verkliga värdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2011 uppgick till 22,3 mdkr. Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 15,6 mdkr eller 76 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 12,5 mdkr eller 61 kronor per aktie. Om skattesatsen antagits vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 17,5 mdkr eller 85 kronor per aktie.

Substansvärde, 31 december 2011

Mdkr	
Redovisat eget kapital	12,5
Återföring av bokförd uppskjuten skatt	5,0
Substansvärde före skatt	17,5
Kalkylmässig uppskjuten skatt 10 procent	-1,9
Substansvärde efter skatt	15,6
Substansvärde per aktie	76 kr

Möjligheter och risker

Europas statsskuldskris och problemen med eurosamarbetet har lett till en ökad osäkerhet på kreditmarknaden. Detta innebär att ett större fokus läggs på verksamhetens riskområden. Bolagets finansiella risker ses över kontinuerligt. Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts genom långfristiga lånelöften. Ramen uppgår till 3 000 mnkr varav 575 mnkr

är outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen. Låneförfall under 2012 uppgår till 250 mnkr, se not 25. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån för 2750 mnkr av en total upplåning om 4375 mnkr. Räntebindningstiden uppgick till 24 månader och den genomsnittliga effektiva räntan var 3,8 procent. Bolagets finansieringskällor har ökat genom att initiera ett certifikatsprogram om 1 mdkr. För att minimera kundförluster görs en kreditbedömning av nya kunder samt en kontinuerlig bevakning av kund- och hyresfordringar.

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

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

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

Hyresutvecklingen

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

Fastighetsskatt

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

Hyresförluster vakanta lokaler

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

Avtalstid

En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Allt för täta om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror. 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 är dock risken liten eftersom Stockholm och Göteborg över tiden bedöms 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 2011, om förändringarna inträffat vid 2011 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	13 mnkr
Drift och underhåll	10 procent	17 mnkr
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	11 mnkr
Räntenivå ³⁾	1 procentenhet	44 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.

Icke finansiella resultatindikatorer

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

Miljöpåverkan

Hufvudstaden arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan, till exempel genom minskad energianvändning och krav på miljöanpassade produkter. Hållbarhetsinformation för bolaget redovisas enligt standarden Global Reporting Initiative.

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.

Framtiden

Skuldkrisen i Europa och det försämrade konjunkturläget kommer att påverka fastighetsbranschen under 2012 och medför sannolikt en något dämpad hyresmarknad. Stockholms och Göteborgs starka befolkningstillväxt samt satsningar på infrastruktur, tror vi kommer bidra till att dessa marknader kan hålla emot bättre. Efterfrågan på kontorshyresmarknaden väntas bli stabil och med tillfredsställande hyresnivåer för bolagets välbelägna och högkvalitativa lokaler. Vakanserna har succesivt minskats under året och de ligger i den lägre delen av intervallet som kan betraktas som en normal vakansnivå, 4–6 procent. Vår bedömning är att vakanserna kommer att ligga kvar på denna nivå det närmaste året och att vakanserna inom butikssegmentet även i fortsättningen kommer ligga kvar på mycket låga nivåer. Trots en förväntat lägre konsumtion tror vi att marknads-hyrorna för butiker i stort sett kommer vara oförändrade. Det stigande intresset för etablering av högklassiga internationella modevarumärken på våra marknadsplatser påverkar detaljhandeln positivt.

Fastighetstransaktionerna bedöms bli färre till följd av kreditåstramning och konjunkturavmattning. Intresset kommer dock vara fortsatt stort för centralt belägna fastigheter i Stockholm och Göteborg. Hufvudstadens solida finansiella ställning och goda intjäningsförmåga ger möjlighet till kompletterande förvärv av fastigheter eller igångsättning av större projekt.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,45 kronor per aktie eller totalt 505,4 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	2011	2010
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning	4, 5	1 369,4	1 321,0
Parkeringsverksamhet		67,9	71,1
	3	1 437,3	1 392,1
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-46,8	-28,4
– Drift och administration	6	-236,1	-234,9
– Tomträttsavgälder		-15,5	-13,3
– Fastighetsskatt		-126,1	-124,1
Fastighetsförvaltningens kostnader		-424,5	-400,7
Parkeringsverksamhet, kostnader	3, 6	-48,2	-47,5
Verksamhetens kostnader		-472,7	-448,2
Bruttoresultat		964,6	943,9
– varav Fastighetsförvaltning	3	944,9	920,3
– varav Parkeringsverksamhet	3	19,7	23,6
Central administration		-31,7	-31,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	8–11	932,9	912,9
<i>Värdeförändringar</i>	12		
– Förvaltningsfastigheter		1 244,9	1 490,3
– Räntederivat		-99,2	51,4
Rörelseresultat		2 078,6	2 454,6
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	13,0	17,7
Finansiella kostnader	14	-135,3	-120,4
		-122,3	-102,7
Resultat före skatt		1 956,3	2 351,9
Skatt	16	-521,0	-618,6
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		1 435,3	1 733,3
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 435,3	1 733,3
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		6,96	8,40
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)		2,45	2,30

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 369,4 mnkr (1 321,0), vilket motsvarar en ökning med 4 procent. Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt index. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 215 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt cirka 8 procent (2). Därutöver har kostnaden för hyresvakanser minskat och vakansgraden sjönk från 5,1 procent till 3,9 procent under året.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 9,0 mnkr (10,7). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt cirka 2,8 mnkr (2,8). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 46,8 mnkr (28,4). Ökningen beror till stor del på kostnader för evakuering av butikshyresgäster. Driftkostnaderna uppgick till 182,0 mnkr (171,2). De högre driftkostnaderna förklaras främst av en kall och snörik inledning av året. Administrationskostnaden uppgick till 54,1 mnkr (63,7). Minskningen avser främst utgiften för projektledning som från och med 2011 hänförs till utvecklingsprojekt i fastigheterna. Fastighetsskatten har ökat till 126,1 mnkr (124,1). Kostnaden för fastighetsskatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 424,5 mnkr (400,7).

Bruttoresultatet uppgick under året till 944,9 mnkr (920,3).



Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 67,9 mnkr (71,1). Kostnaderna uppgick till 48,2 mnkr (47,5) och bruttoresultatet till 19,7 mnkr (23,6).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 244,9 mnkr (1 490,3) varav 1,0 mnkr avsåg realiserade värdeförändringar vid försäljning av en fastighet. Den orealiserade värdeförändringen förklaras av stigande hyror samt av ett lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,8 procent (5,0).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -99,2 mnkr (51,4). Den orealiserade värdenedgången förklaras av lägre marknadsräntor på långa bindningstider. 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 13,0 mnkr (17,7) vilket inkluderar upplöst reserv om 10,2 mnkr från tidigare försäljning av dotterbolag. Finansiella kostnader uppgick till -135,3 mnkr (-120,4). Räntekostnaderna har ökat till följd av ökad upplåning och högre räntor för lån med kortfristig räntebindning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -521,0 mnkr (-618,6), varav -140,8 mnkr (-165,8) utgjorde aktuell skatt och -380,2 mnkr (-452,8) uppskjuten skatt.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 435,3 mnkr (1 733,3). Minskningen av resultatet beror främst på årets lägre värdeförändringar jämfört med föregående år.

Balansräkningar med kommentarer – koncernen

Mnkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	22 251,2	20 148,3
Materiella anläggningstillgångar	18	5,6	6,4
Långfristiga fordringar	20	6,1	5,9
Summa anläggningstillgångar		22 262,9	20 160,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	8,7	10,4
Skattefordran		22,7	–
Övriga fordringar		25,8	1,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	28,2	18,9
Kortfristiga placeringar		320,0	320,0
Kassa och bank	23	26,7	27,9
Summa omsättningstillgångar		432,1	378,5
SUMMA TILLGÅNGAR		22 695,0	20 539,1
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		10 802,4	9 841,5
Summa eget kapital	24	12 486,9	11 526,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	25	4 125,0	2 650,0
Uppskjutna skatteskulder	26	5 171,4	4 788,8
Övriga långfristiga skulder		187,9	87,2
Övriga avsättningar	27	7,7	7,4
Summa långfristiga skulder		9 492,0	7 533,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	25	250,0	950,0
Leverantörsskulder		67,2	101,3
Aktuella skatteskulder		–	41,1
Övriga skulder	28	86,9	94,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	312,0	293,2
Summa kortfristiga skulder		716,1	1 479,7
Summa skulder		10 208,1	9 013,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 695,0	20 539,1

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 22 251,2 mnkr (20 148,3). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av förvärv av en fastighet i Stockholm och en i Göteborg till en köpeskilling av 542,5 mnkr, försäljning av en fastighet i Göteborg samt orealiserade värdetförändring om 1 243,9 mnkr (1 490,3) och under året gjorda investeringar i fastighetsbeståndet som uppgick till 402,6 mnkr (357,7). Merparten av investeringarna avser påbyggnadsprojektet i Göteborg som påbörjades 2010 och kommer att avslutas 2012. 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 2,7 mdkr.

Likvida medel

Likvida medel, summan av kassa och bank samt kortfristiga placeringar, uppgick till 346,7 mnkr (347,9). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalskiften, 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 2011 uppgick

sådan kortfristig placering till 320,0 mnkr (320,0). 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 4 375,0 mnkr (3 600,0). Den ökade upplåningen har använts som finansiering av bland annat fastighetsförvärv och påbyggnadsprojektet i Göteborg. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 24 månader (31), kapitalbindningstiden var 54 månader (43) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 3,8 procent (3,6). Nettoskulden uppgick till 4 028,3 mnkr (3 252,1). Finansiella poster som ingår i nettoskulden framgår av not 2, sidan 69.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 5 171,4 mnkr (4 788,8). Ökningen förklaras av avsättning av uppskjuten skatt till följd av orealiserade värdeökningar.



Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2010-01-01	1 056,4	628,1	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	9 841,5	11 526,0
Ingående eget kapital 2011-01-01	1 056,4	628,1	9 841,5	11 526,0
Årets resultat			1 435,3	1 435,3
Årets övrigt totalresultat				–
Årets totalresultat			1 435,3	1 435,3
Utdelning			-474,4	-474,4
Utgående eget kapital 2011-12-31	1 056,4	628,1	10 802,4	12 486,9

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman den 24 mars 2011 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 2011 har inga återköp skett.

Under 2011 lämnades en utdelning om 2,30 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 474 411 646 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 505,4 mnkr (se Definitioner, sidan 93 Utdelningsbelopp).



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

Kassaflödesanalyser med kommentarer – koncernen

Mnkr	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 956,3	2 351,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	7,4	4,1
Realiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1,0	–
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 243,9	-1 490,3
Orealiserade värdeförändring derivat	99,2	-51,4
Övriga förändringar	0,4	1,1
Betald inkomstskatt	-204,6	-195,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	613,8	620,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar	-34,7	5,4
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	-20,3	65,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558,8	691,4
Investeringsverksamheten		
Avyttring av förvaltningsfastighet	87,0	–
Investering i förvaltningsfastigheter	-945,1	-532,7
Investering i inventarier	-2,4	-1,7
Förvärv av dotterföretag	-0,1	–
Förändring av finansiella tillgångar	–	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-860,6	-535,2
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	775,0	200,0
Utbetald utdelning	-474,4	-433,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300,6	-233,2
Årets kassaflöde	-1,2	-77,0
Likvida medel vid årets början	347,9	424,9
Likvida medel vid årets slut	346,7	347,9
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	3,6	2,3
Erlagd ränta	131,2	120,3

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 6,3 mnkr till 613,8 mnkr (620,1). Förändringar i rörelsekapital minskade kassaflödet med 55,0 mnkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 558,8 mnkr (691,4).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -860,6 mnkr (-535,2). Investeringar i fastighetsbeståndet ökade med 412,4 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av förvärv av fastigheter samt påbyggnadsprojektet på Femman i Göteborg.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 533,8 mnkr till 300,6 mnkr (-233,2). Ökningen förklaras av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv samt en högre utdelning som beslutades av årsstämman

2011. Räntebärande skulder till kreditinstitut ökade netto med 775 mnkr jämfört med en ökning med 200 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till -1,2 mnkr (-77,0).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 346,7 mnkr (347,9) varav kassa och bankmedel var 26,7 mnkr (27,9) och kortfristig placering av överskottslikviditet 320,0 mnkr (320,0). Inklusivt outnyttjad checkräkningskredit uppgick likviditeten till 386,7 mnkr (387,9). Samtliga kortfristiga placeringar har kortare löptid än 3 månader. Hufvudstaden har per 31 december 2011 långfristiga lånelöften om 3,0 mdkr. Vid årsskiftet var 575 mnkr outnyttjat.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.



Hufvudstaden AB – moderbolaget

Resultaträkningar – moderbolaget

Mnkr	Not	2011	2010
Nettoomsättning		828,1	790,7
Verksamhetens kostnader		-471,7	-454,7
Bruttoresultat		356,4	336,0
Central administration		-31,7	-31,0
Värddeförändringar	12	-113,9	51,4
Rörelseresultat	6–11	210,8	356,4
Resultat från finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		319,9	334,8
Finansiella intäkter	13	90,7	17,5
Finansiella kostnader	14	-135,3	-120,6
		275,3	231,7
Resultat efter finansiella poster		486,1	588,1
Bokslutsdispositioner	15	-28,5	98,2
Resultat före skatt		457,6	686,3
Skatt	16	-100,2	-180,2
ÅRETS RESULTAT		357,4	506,1

Rapport över totalresultat – moderbolaget

Mnkr	Not	2011	2010
Årets resultat		357,4	506,1
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		357,4	506,1

Balansräkningar – moderbolaget

Mnkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	6 369,6	6 240,6
Materiella anläggningstillgångar	18	3,8	4,4
		6 373,4	6 245,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	3 091,1	2 824,8
Uppskjuten skattefordran		0,6	–
Andra långfristiga fordringar	20	6,1	5,9
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 097,8	2 830,7
Summa anläggningstillgångar		9 471,2	9 075,7
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	0,5	1,8
Övriga fordringar		24,9	–
Skattefordran		25,7	–
Fordringar på koncernföretag		696,1	476,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	15,7	10,9
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		762,9	489,6
Övriga kortfristiga placeringar		320,0	320,0
Kassa och bank	23	26,4	27,6
Summa omsättningstillgångar		1 109,3	837,2
SUMMA TILLGÅNGAR		10 580,5	9 912,9

Balansräkningar – moderbolaget forts.

Mnkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		1 732,1	1 700,4
Årets resultat		357,4	506,1
Summa fritt eget kapital		2 089,5	2 206,5
Summa eget kapital	24	4 068,2	4 185,2
<i>Obeskattade reserver</i>	29	584,5	556,0
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	7,5	7,1
Avsättningar för skatter	26	1 078,9	1 118,4
Summa avsättningar		1 086,4	1 125,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	4 125,0	2 650,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		187,8	87,0
Summa långfristiga skulder		4 313,5	2 737,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	250,0	950,0
Leverantörsskulder		35,9	72,2
Skulder till koncernföretag		9,0	7,7
Aktuella skatteskulder		–	38,6
Övriga skulder	28	27,3	39,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	205,7	200,1
Summa kortfristiga skulder		527,9	1 308,5
Summa skulder		6 512,3	5 727,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 580,5	9 912,9

Mnkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Ställda säkerheter	31	2 463,1	1 811,9
Eventuallförpliktelser	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 2010-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 133,6	4 112,3
Årets resultat				506,1	506,1
Årets övrigt totalresultat					–
Årets totalresultat				506,1	506,1
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
Ingående eget kapital 2011-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 206,5	4 185,2
Årets resultat				357,4	357,4
Årets övrigt totalresultat					–
Årets totalresultat				357,4	357,4
Utdelning i moderbolaget				-474,4	-474,4
Utgående eget kapital 2011-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 089,5	4 068,2

Kommentarer – moderbolaget

Bruttoresultatet uppgick till 356,4 mnkr (336,0). Ökningen förklaras främst av högre hyror och lägre vakanser. Nettoomsättningen uppgick till 828,1 mnkr (790,7).

Finansiella intäkter och kostnader var netto 275,3 mnkr (231,7). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 319,9 mnkr (334,8).

Likvida medel vid periodens utgång var 346,4 mnkr (347,6). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 225,0 mnkr (347,1). Förvärv av dotterföretag uppgick till 266,3 mnkr (0).

Kassaflödesanalyser – moderbolaget

Mnkr	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	486,1	588,1
Av- och nedskrivningar av tillgångar	75,0	66,8
Värdeförändringar räntederivat	99,2	-51,4
Koncernbidrag	-319,9	-334,8
Rearesultat vid försäljning förvaltnings- fastigheter	14,7	–
Rearesultat försäljning dotterföretag	-78,0	–
Förändring övriga avsättningar	0,3	1,1
Betald inkomstskatt	-204,6	-182,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72,8	87,4
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar	72,6	363,4
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	-40,4	53,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105,0	504,1
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-266,3	–
Försäljning av dotterföretag	78,0	–
Avyttring av förvaltningsfastighet	6,7	–
Investering i förvaltningsfastigheter	-223,1	-345,6
Investering i inventarier	-1,9	-1,5
Investering i finansiella tillgångar	-0,2	-0,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-406,8	-348,0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	775,0	200,0
Utbetald utdelning	-474,4	-433,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300,6	-233,2
Årets kassaflöde	-1,2	-77,1
Likvida medel vid årets början	347,6	424,7
Likvida medel vid årets slut	346,4	347,6
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	3,0	1,9
Erlagd ränta	131,1	120,0

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på NASDAQ OMX Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundberg-koncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2011 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 9 februari 2012. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 22 mars 2012.

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

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

Förutsättningar vid upprättande

av de finansiella rapporterna

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

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

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

Bedömningar och uppskattningar

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

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att 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

Inga nya eller ändrade IFRS med tillämpning från och med 2011 har haft någon effekt på koncernens redovisning. Hufvudstaden redovisar från och med 2011 kostnaden för intern projektledning som en del av utgiften för underhållsprojekt.

Nya IFRS

Ett antal nya och ändrade IFRS träder ikraft först från och med räkenskapsåret 2012 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. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet. 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 ränteutgifter och räntekostnader, utdelningar från dotterbolag samt realiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar. Ränteutgifter 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. Ränteutgifter hänförliga till kundfordringar ingår i bruttoresultatet. Ränteutgifter och -kostnader beräknas enligt effektivräntemetoden.

Leasing

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

Fortsättning Not 1, sidan 67.

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 tryggas genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2011 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatt

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

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

Finansiella instrument

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

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Hufvudstaden 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 ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar ränteswapkontrakt som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Nedskrivning av finansiella instrument

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar fastighetsförvaltning

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

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

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

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

Nedskrivningar

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

Aktiekapital

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

Resultat per aktie

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Från och med 2011 redovisas erhållna koncernbidrag inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som investering i aktier i dotterföretag. Ändringen har inneburit att erhållet koncernbidrag 2010 redovisas som en finansiell intäkt i årets resultat i stället för direkt i eget kapital. Även rapporten över förändringen i eget kapital samt skattenoten har justerats med avseende på detta. Tidigare redovisades koncernbidragen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital med beaktande av skatt i enlighet med UFR 2.

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

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

För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassaflöden 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's procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågasvarande kategori's procentsats tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 17.

Not 2. Finansiella risker

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

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

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behövs 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 4 375 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 24 månader (31), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 54 månader (43) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,8 procent (3,6). Nettoskulden var 4 028,3 mnkr jämfört med 3 252,1 mnkr vid utgången av 2010. Koncernen hade per 2011-12-31 långfristiga lånelöften om 3 mdkr, varav 0,6 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2011-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Varav swap, mnkr	Nominellt belopp, mnkr	Andel, %
2012, kv 1	41,3	7,2	–	–
2012, kv 2	41,4	7,2	–	–
2012, kv 3	41,9	7,8	–	–
2012, kv 4	39,2	6,6	250,0	6
2013	143,6	16,6	950,0	22
2014	130,9	15,2	–	–
2015	128,7	13,0	–	–
2016	124,6	10,6	425,0	10
2017	71,8	6,9	2 750,0	62
Totalt	763,4	91,1	4 375,0	100

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt derivatinstrument med negativt värde om 183,6 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 2011-12-31 är koncernens räntebindningstid 24 månader. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolyms och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2012 med +/- 14 mnkr. Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdeförändring i räntederivat med 98 mnkr i resultatet.

Räntebindningstid, 2011-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2012 ¹⁾	2 125,0	48	3,4
2013	600,0	14	3,9
2014	200,0	5	3,6
2015	300,0	7	3,6
2016	400,0	9	3,5
2017	750,0	17	4,8
Totalt	4 375,0	100	3,8

1) Varav 250 mnkr binds i juni 2012 på 5 år.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom försiktighet och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden vilka per årsskiftet hade ett samlat bokfört värde om 355,4 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

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

Koncernens tio största hyresgäster representerar 24 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 8 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncentration av kreditrisk, 2011-12-31^{1) 2)}

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	86	3 231	0,2
100 – 499	117	32 911	2,5
500 – 999	145	106 394	8,0
1 000 – 2 499	148	230 671	17,4
2 500 – 4 999	74	263 827	19,8
5 000 – 9 999	43	291 059	21,9
10 000 –	17	400 895	30,2
Totalt	630	1 328 988	100

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

2) Årshyra per 2011-12-31.

Verkligt värde

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

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument										
Mnkr	Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen									
	Derivat		Kund- och lånefordringar		Övriga skulder		Icke finansiella poster		Summa redovisat värde	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
KONCERNEN										
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden										
Långfristiga fordringar			6,1	5,9					6,1	5,9
Kortfristiga fordringar			51,1	28,0			11,6	2,6	62,7	30,6
Likvida medel			346,7	347,9					346,7	347,9
Långfristiga skulder	179,1	81,8			4 141,5	2 662,8			4 320,6	2 744,6
Kortfristiga skulder	4,5	2,6			462,4	1 199,9	249,2	236,1	716,1	1 438,6
MODERBOLAGET										
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden										
Långfristiga fordringar			6,1	5,9					6,1	5,9
Kortfristiga fordringar			37,1	12,4			4,0	0,3	41,1	12,7
Likvida medel			346,4	347,6					346,4	347,6
Långfristiga skulder	179,1	81,8			4 140,8	2 662,3			4 319,9	2 744,1
Kortfristiga skulder	4,5	2,6			373,2	1 124,8	141,2	134,8	518,9	1 262,2

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 2011 och jämförelseåret 2010.

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
KONCERNEN								
Intäkter och kostnader ¹⁾								
Nettoomsättning	607,4	569,5	578,1	571,8	183,9	179,7	1 369,4	1 321,0
(varav omsättningshyrestillägg)	(1,0)	(0,6)	(9,0)	(10,7)	(–)	(–)	(10,0)	(11,3)
Underhåll	-33,2	-15,7	-11,4	-11,6	-2,2	-1,1	-46,8	-28,4
Drift och administration	-74,4	-75,1	-123,8	-123,3	-37,9	-36,5	-236,1	-234,9
Tomträttsavgälder	-0,2	-0,2	-15,3	-13,1	–	–	-15,5	-13,3
Fastighetsskatt	-64,2	-62,4	-43,8	-43,8	-18,1	-17,9	-126,1	-124,1
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	435,4	416,1	383,8	380,0	125,7	124,2	944,9	920,3
Parkeringsverksamhet			19,7	23,6			19,7	23,6
Central administration							-31,7	-31,0
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							1 244,9	1 490,3
Räntederivat							-99,2	51,4
Rörelseresultat							2 078,6	2 454,6
Finansiella intäkter och kostnader							-122,3	-102,7
Resultat före skatt							1 956,3	2 351,9
Tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	11 451,4	10 133,6	8 155,8	7 805,1	2 644,0	2 209,6	22 251,2	20 148,3
Hyresfordringar	0,2	0,7	1,1	-0,3	-0,2	0,3	1,1	0,7
Investeringar								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	630,9	223,1	42,4	55,6	274,2	255,7	947,5	534,4

1) För jämförbart bestånd se affärsområden i siffror sid 88.

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet

Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Mnkr	2011	2010
KONCERNEN		
Nettoomsättning	67,9	71,1
Hyreskostnader	-39,9	-38,5
Drift och administration	-7,6	-8,2
Avskrivningar	-0,7	-0,8
Bruttoresultat	19,7	23,6
Totala tillgångar uppgick till 9,6 mnkr (5,1).		

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag

Mnkr	Jan–Mar		Apr–Jun		Jul–Sep		Okt–Dec		Jan–Dec	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
KONCERNEN										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	334,8	321,4	339,0	324,3	334,9	330,2	360,7	345,1	1 369,4	1 321,0
Underhåll	-8,6	-4,8	-7,0	-7,6	-22,1	-5,2	-9,1	-10,8	-46,8	-28,4
Drift och administration	-66,2	-60,7	-56,1	-57,1	-50,4	-50,8	-63,4	-66,3	-236,1	-234,9
Övriga kostnader	-35,3	-31,3	-35,5	-33,7	-35,4	-38,7	-35,4	-33,7	-141,6	-137,4
Fastighetsförvaltningens kostnader	-110,1	-96,8	-98,6	-98,4	-107,9	-94,7	-107,9	-110,8	-424,5	-400,7
Övrig verksamhet, netto	4,9	5,6	4,6	5,4	3,6	4,7	6,6	7,9	19,7	23,6
Bruttoresultat	229,6	230,2	245,0	231,3	230,6	240,2	259,4	242,2	964,6	943,9
Central administration	-7,6	-6,8	-7,9	-8,5	-8,0	-7,5	-8,2	-8,2	-31,7	-31,0
<i>Värdeförändringar</i>										
Förvaltningsfastigheter	116,6	–	723,9	184,5	33,3	367,5	371,1	938,3	1 244,9	1 490,3
Räntederivat	43,0	-22,6	-32,1	-16,0	-96,3	10,6	-13,8	79,4	-99,2	51,4
Finansnetto	-31,8	-28,0	-34,3	-30,0	-32,4	-30,2	-23,8	-14,5	-122,3	-102,7
Skatt	-92,5	-46,7	-235,6	-96,4	-33,9	-153,6	-159,0	-321,9	-521,0	-618,6
Periodens resultat efter skatt	257,3	126,1	659,0	264,9	93,3	427,0	425,7	915,3	1 435,3	1 733,3

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⁾

	2012	2013	2014	2015	2016	2017–	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	82	79	84	43	22	18	328
Butiker	105	93	93	44	20	9	364
Övrigt	441	203	176	54	20	44	938
Totalt	628	375	353	141	62	71	1 630
Andel, %	38,5	23,0	21,7	8,7	3,8	4,3	100,0
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	127,7	112,6	135,7	83,6	63,4	147,8	670,8
Butiker	178,4	126,0	142,1	64,6	84,2	22,6	617,9
Övrigt	28,6	19,5	27,4	16,4	6,0	4,6	102,5
Totalt	334,7	258,1	305,2	164,6	153,6	175,0	1 391,2
Andel, %	24,1	18,6	21,9	11,8	11,0	12,6	100,0

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Avskrivningar per tillgångsslag				
Förvaltningsfastigheter	–1)	–1)	72,8	64,2
Materiella anläggningstillgångar	3,3	3,7	2,5	2,7
Totalt	3,3	3,7	75,3	66,9
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltningen	2,6	2,9	75,3	66,9
Parkeringsverksamhet	0,7	0,8	–	–
Totalt	3,3	3,7	75,3	66,9

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

Not 7. Medelantal anställda

	2011	2011	2010	2010
Medelantal anställda		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	91	57	88	54
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86
Helägda dotterbolag				
Parkaden AB	2	100	4	50
Totalt koncernen	93	58	92	54
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86

Av koncernens 27 chefer (26) är 10 kvinnor (9) eller 37 procent (35). I moderbolagets styrelse ingick 7 män (7) och 2 kvinnor (2). Inom koncernen finns ytterligare en styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2011	Varav bonus	2010	Varav bonus	2011	Varav bonus	2010	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
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	3 839	75	3 714	262	3 839	75	3 714	262
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	7 996	220	7 770	725	7 996	220	7 770	725
Ersättning och förmåner till övriga anställda	38 609	275	37 721	1 559	37 560	275	36 548	1 531
Totalt	52 039	570	50 800	2 546	50 970 ¹⁾	570	49 607 ¹⁾	2 518
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	110		110		110		110	
Övriga styrelseledamöter	348		354		342		348	
Verkställande direktör	1 507		1 404		1 507		1 404	
Övriga ledande befattningshavare	2 884		2 812		2 884		2 812	
Övriga anställda	13 070		12 746		12 769		12 437	
Totalt	17 919		17 426		17 612		17 111	
Pensionskostnader								
Verkställande direktör	1 245		924		1 245		924	
Övriga ledande befattningshavare	1 573		1 719		1 573		1 719	
Övriga anställda	4 775		4 374		4 699		4 294	
Totalt	7 593		7 017		7 517		6 937	

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

Fortsättning Not 8, sidan 73.

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 2011 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas:

Lönevillkoren 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 realiserade 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 görs 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 mnkr.

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

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 frågå riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för detta. Dessa riktlinjer har följts under 2011 och förslag att samma riktlinjer med något justerade takbelopp ska tillämpas för 2012 kommer att föreläggas årsstämman. De nya takbeloppen innebär att bonus för verkställande direktören maximalt kan utgå med tre månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre månadslöner och 250 000 kr per person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare och med nuvarande löneläge komma att uppgå till 2,7 mnkr. De nya riktlinjerna föreslås gälla från årsstämman 2012.

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 under-tecknande ännu ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per september till 113 procent (december 2010: 146 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknads-värdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska 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 realiserade 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 2011 har påverkats av en kostnad avseende 2010 på 168 000 kronor.

Not 9. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
KPMG				
Revisionsuppdrag	0,9	0,9	0,9	0,9
Skatterådgivning	0	–	0	–
Andra uppdrag	0,2	0,3	0,2	0,3
Totalt	1,1	1,2	1,1	1,2

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Årsavgifter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
– 1 år	2,7	0,2	–	0,2
1 år – 5 år	16,4	18,9	8,1	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	
	2011	2010	2011	2010
Underhåll	46,3	28,4	173,8	172,1
(varav särskilda projekt)	0	0,8	3,1	36,7
Drift och administration	234,6	230,5	82,8	75,1
Tomträttsavgälder	15,5	13,3	8,1	8,1
Fastighetsskatt	126,1	124,1	86,1	86,0
Avskrivningar	3,3	3,7	75,3	66,9
Personalkostnader	79,4	79,2	77,9	77,5
Totalt	505,2	479,2	504,0	485,7

Not 12. Värdeförändringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	1,0	–	-14,7	–
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	1 243,9	1 490,3		
Orealiserade värdeförändringar i räntederivat	-99,2	51,4	-99,2	51,4
Totalt	1 145,7	1 541,7	-113,9	51,4

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Köpeskilling mm vid försäljning dotterbolag	10,2	16,0	88,3	16,0
Ränteintäkter på banktillgodohavande	0,6	0,8	0,3	0,8
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	2,1	0,7	2,1	0,7
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,2	–	–
Totalt	13,0	17,7	90,7	17,5

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

Not 14. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut	101,6	37,4	101,6	37,4
Räntekostnader, swap	39,5	81,9	39,5	81,9
Räntekostnader, övriga	-5,8	1,1	-5,8	1,3
Totalt	135,3	120,4	135,3	120,6

Av de finansiella kostnaderna avser 95,8 mnkr (38,5) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2011	2010
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	4,5	3,2
Förändring av periodiseringsfond	-33,0	95,0
Totalt	-28,5	98,2

Not 16. Skatter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-128,6	-165,5	-128,3	-165,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-12,2	-0,3	-12,0	0,0
<i>Uppskjuten skattekostnad/ skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-86,6	-76,8	13,4	-1,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-312,2	-392,0	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	26,1	-13,5	26,1	-13,5
Effekt avsättning pensioner	0,6	-	0,6	-
Effekt avsättning obeskattade reserver	-8,1	29,5	-	-
Total skatt	-521,0	-618,6	-100,2	-180,2
<i>Redovisat resultat före skatt</i>				
	1 956,3	2 351,9	457,6	686,3
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	-514,5	-618,5	-120,3	-180,5
Skatt hänförlig till tidigare år	-12,2	-0,3	-12,0	0,0
Omvärdering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	11,4	-	11,4	-
Ej Skattepliktig intäkt vid avyttring dotterbolag	-	-	23,9	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	4,5	0,0	4,4
Ej avdragsgilla kostnader	-0,6	-0,8	-0,6	-0,6
Schablonintäkt periodiseringsfond	-2,6	-3,5	-2,6	-3,5
Övrigt	-2,6	-	-	-
Total skatt	-521,0	-618,6	-100,2	-180,2

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 redovisat skattekostnad för koncernen, utan endast en förskjutning mellan aktuell och uppskjuten skatt.

Not 17. Förvaltningsfastigheter**KONCERNEN**

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.

Mnkr	2011	2010
Förvaltningsfastigheter, koncernen	22 251,2	20 148,3

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Mnkr	Förvaltningsfastigheter		
	Köpta	Sålda	Ägda hela året
2011			
Ingående verkligt värde	-	76,9	20 071,4
Anskaffningsvärde	542,5	-	-
Investering i fastigheterna	-	2,7	399,9
Avyttring	-	-86,1	-
Orealiserad värdeförändring	-	6,5	1 237,4
Utgående verkligt värde	542,5	-	21 708,7
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

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 7,0 mnkr. Låneutgiften har beräknats utifrån en räntesats på 3,7 procent.

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 2006 varierat från 4,6 procent till 5,3 procent och uppgick 2011-12-31 till 4,8 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 konjunkturykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 5 procent. Verklig vakansgrad har under perioden 2002–2011 varierat mellan 3 och 9 procent och uppgick per 2011-12-31 till 3,9 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 2011-12-31 låg på motsvarande nivå.

Fortsättning Not 17, sidan 75.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyres- intäkter, mnkr	Driftnetto, mnkr	Direktav- kastnings- krav, % ¹⁾
Stockholm, kommersiellt			4,5–5,1
Göteborg, kommersiellt			5,0–6,0
Fastighetsbeståndet, koncernen	1 460,9	1 072,6	4,8 ²⁾

1) Kontors- och butiksfastigheter.

2) Genomsnitt.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, Newsec Advice AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna per 2011-12-31 omfattar 8 fastigheter och motsvarar 32 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2011 var 55 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 Grönlandet Södra 11, Håsthuvudet 13, Kvasten 6, Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 19 (del av) i Stockholm och Nordstaden 8:24 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 7,4 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 7,1 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknads-situation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 22,3 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,1 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	750 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	375 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	300 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	2 300 mnkr

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2011	2010
Taxeringsvärden byggnader	7 226,8	7 021,6
Taxeringsvärden mark	5 637,8	5 618,6
	12 864,6	12 640,2

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2011	2010
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	6 369,6	6 240,6

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	2 281,8	1 998,4
Årets investeringar	222,9	283,4
Årets avyttringar	-8,8	-
Utgående anskaffningsvärden	2 495,9	2 281,8
Ingående avskrivningar	-700,1	-649,9
Årets avskrivningar	-58,9	-50,2
Årets avyttringar	2,7	-
Utgående avskrivningar	-756,3	-700,1
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 147,0	1 161,0
Årets avskrivningar	-13,8	-14,0
Årets avyttring	-14,5	-
Utgående uppskrivningar	1 118,7	1 147,0
Utgående planenligt restvärde	2 858,3	2 728,7

Mark

Mnkr	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	470,3	408,1
Årets investeringar	-	62,2
Årets avyttringar	-0,4	-
Utgående anskaffningsvärde	469,9	470,3
Ingående värde uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Årets avyttringar	-0,2	-
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,6
Utgående planenligt restvärde	3 511,3	3 511,9

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

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

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2011	2010
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	13 846,6	12 716,3

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			4,6–5,1
Göteborg, kommersiellt			5,3–6,0
Fastighetsbeståndet, moderbolaget	948,7	696,6	4,9 ¹⁾

1) Genomsnitt.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2011	2010
Taxeringsvärden byggnader	4 504,3	4 464,1
Taxeringsvärden mark	4 085,8	4 189,0
	8 590,1	8 653,1

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	30,0	35,1	17,6	18,1
Årets investeringar	2,5	1,8	1,9	1,6
Utrangeringar	-1,6	-6,9	-1,6	-2,1
Utgående anskaffningsvärde	30,9	30,0	17,9	17,6
Ingående avskrivningar	-23,6	-26,6	-13,2	-12,6
Årets avskrivningar	-3,3	-3,7	-2,5	-2,7
Utrangeringar	1,6	6,7	1,6	2,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25,3	-23,6	-14,1	-13,2
Utgående planenligt restvärde	5,6	6,4	3,8	4,4

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2011, mnkr
MODERBOLAGET						
Aktier i dotterbolag						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,6
Fastighets AB Kåkenhusen ¹⁾	556834-3460	Stockholm	100	50 000	50	203,0
Sigillet Inom Vallgraven 12:2 AB ¹⁾	556722-5643	Stockholm	100	1000	100	63,3
						3 090,8
Aktier i vilande bolag						
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 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						3 091,1
¹⁾ Förvärvade under 2011. I övrigt är ägandet oförändrat jämfört med föregående år.						
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
Ägda av AB Citypalatset						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City						
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5
Övriga koncernföretag totalt						243,4
Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag						
Moderbolaget						
Mnkr	2011	2010				
Ingående redovisat värde	2 824,8	2 824,8				
Årets förändring	266,3	–				
Utgående redovisat värde	3 091,1	2 824,8				
I koncernen finns inga utländska dotterbolag.						

Not 20. Andra långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående bokfört värde	5,9	5,0	5,9	5,0
Årets förändring	0,2	0,9	0,2	0,9
Utgående bokfört värde	6,1	5,9	6,1	5,9

Not 21. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Kundfordringar	7,6	9,7	0,5	1,1
Hysesfordringar	1,1	0,7	–	0,7
Totalt	8,7	10,4	0,5	1,8

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 4,1 (0,4) mnkr. Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgick till 2,0 mnkr (2,3).

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna hyresintäkter	14,3	14,0	9,4	8,3
Förutbetalda kostnader	11,6	2,6	4,0	0,3
Upplupna ränteintäkter	2,3	2,3	2,3	2,3
Totalt	28,2	18,9	15,7	10,9

Not 23. Kassa och bank

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Banktillgodohavanden	26,7	27,9	26,4	27,6
Totalt	26,7	27,9	26,4	27,6

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

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

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Utdelning

Under 2011 lämnades en utdelning om 2,30 kronor per aktie eller totalt 474 411 646 kronor.

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	2011	2010
<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.

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

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 anläggnings-tillgång 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	
	2011	2010	2011	2010
Lån	4 375,0	3 600,0	4 375,0	3 600,0
Totalt	4 375,0	3 600,0	4 375,0	3 600,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	575,0	1 300,0	575,0	1 300,0

Hufvudstaden har per 31 december 2011 långfristiga lånelöften om 3,0 mdkr. Lånelöftena är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 575 mnkr outnyttjat.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta.

Banklån 2011-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr
2012	2,9	250,0
2013	3,1	950,0
2014	–	–
2015	–	–
2016	4,0	425,0
2017	3,0	2 750,0
Totalt		4 375,0

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 2011-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ²⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2012 ¹⁾	4,8	2,8	250,0	-4,5
2013	3,6	2,8	600,0	-12,2
2014	3,2	2,8	200,0	-8,1
2015	3,4	2,8	300,0	-14,3
2016 ³⁾	3,3	2,8	400,0	-22,5
2017	4,6	2,8	1 000,0	-122,0
Totalt			2 750,0	-183,6

1) Räntebetalning sker årsvis.

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

3) 250 mnkr har rörlig ränta till och med juni 2012 och därefter fast ränta 3,8 procent exkl marginal i 5 år.

Swapkontrakten är denominerade i SEK.

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

Not 26. Uppskjuten skatteskuld

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förvaltningsfastigheter	5 031,3	4 630,1	1 127,2	1 140,6
Räntederivat	-48,3	-22,2	-48,3	-22,2
Obeskattade reserver	189,0	180,9	–	–
Pensionsavsättning	-0,6	–	-0,6	–
Summa	5 171,4	4 788,8	1 078,3	1 118,4

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen 2011.

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Justering vid förvärv/avyttring	Balans per 31 december
KONCERNEN				
2011				
Förvaltningsfastigheter	4 630,1	398,8	2,4	5 031,3
Räntederivat	-22,2	-26,1	–	-48,3
Obeskattade reserver	180,9	8,1	–	189,0
Pensionsavsättning	–	-0,6	–	-0,6
	4 788,8	380,2	2,4	5 171,4
2010				
Förvaltningsfastigheter	4 161,2	468,9	–	4 630,1
Räntederivat	-35,7	13,5	–	-22,2
Obeskattade reserver	210,4	-29,5	–	180,9
	4 335,9	452,9	–	4 788,8

Fortsättning Not 26, sidan 79.

Fortsättning Not 26.

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
MODERBOLAGET			
2011			
Förvaltningsfastigheter	1 140,6	-13,4	1 127,2
Räntederivat	-22,2	-26,1	-48,3
Pensionsavsättning	–	-0,6	-0,6
	1 118,4	-40,1	1 078,3
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

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	
	2011	2010	2011	2010
Momsavräkning	49,5	52,3	22,5	27,4
Övrigt	37,4	41,8	4,8	12,5
Totalt	86,9	94,1	27,3	39,9

Not 29. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2011	2010
Accumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	78,0	81,1
Årets avskrivningar	-4,5	-3,1
Utgående balans	73,5	78,0
Periodiseringsfonder	511,0	478,0
Totalt	511,0	478,0
Summa obeskattade reserver	584,5	556,0

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna räntor	15,0	10,9	15,0	10,9
Förskottshyror	249,2	236,1	141,2	134,8
Övrigt	47,8	46,2	49,5	54,4
Totalt	312,0	293,2	205,7	200,1

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	2 457,1	1 806,2	2 457,1	1 806,2
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)	–	–	(955)	(606)
Andra långfristiga fordringar	6,0	5,7	6,0	5,7
Totalt	2 463,1	1 811,9	2 463,1	1 811,9

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 2011 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.





NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, 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	1 732 047 266 kr
Årets resultat	357 450 660 kr
	2 089 497 926 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,45 kronor per aktie	505 351 536 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	1 584 146 390 kr
	2 089 497 926 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 9 februari 2012

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 13 februari 2012

George Pettersson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46–82.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen

och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ) för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 13 februari 2012

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 2011 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.
Vice styrelseordförande
i Svenska Handelsbanken AB.
Styrelseledamot i LE Lundbergföretagen AB,
AB Industrivärden, Sandvik AB
och Skanska 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 Försvarshögskolan.
Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige.
Tidigare erfarenhet bland annat som
verkställande direktör
i Stockholms Handelskammare och
Svenska Handelskammarförbundet.
Innehav i Hufvudstaden: 16 000 aktier.



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



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



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



Anna-Greta Sjöberg
f 1967. Civilekonom, MBA.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Crispa AB.
Styrelseordförande
i St. Eriks Vårdbolag 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 i Femmans påbyggda kontorsplan i Göteborg. Från vänster: Anders Nygren, Bo Wikare, Ivo Stopner, Ki Hummelgren, Magnus Jacobson, Sverker Källgården och Daniel Massot.

Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2011		2010		2011		2010		2011		2010		2011		2010	
	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	651,0	4 496	638,8	4 402	601,0	4 015	588,6	3 933	187,1	2 898	179,7	2 965	1 439,1	4 008	1 407,1	3 960
(varav fastighetsskattetillägg)	59,6	412	57,1	394	39,6	265	39,7	265	15,0	232	15,5	256	114,2	318	112,3	316
Hyresförluster vakanta lokaler	-42,5	-294	-67,5	-465	-20,8	-139	-16,9	-113	-8,6	-133	-3,4	-56	-71,9	-200	-87,8	-247
Kundförluster	-1,1	-8	-0,5	-3	-2,1	-14	0,1	1	-0,8	-12	0,1	2	-4,0	-11	-0,3	-1
Nettoomsättning	607,4	4 194	570,8	3 934	578,1	3 862	571,8	3 821	177,7	2 753	176,4	2 911	1 363,2	3 797	1 319,0	3 712
Underhåll	-33,2	-229	-15,7	-108	-11,4	-76	-11,6	-78	-1,5	-23	-0,7	-12	-46,1	-128	-28,0	-79
Drift	-49,5	-342	-45,0	-310	-101,5	-678	-96,6	-646	-30,5	-472	-29,5	-487	-181,5	-506	-171,1	-481
Administration	-24,9	-172	-30,1	-207	-22,3	-149	-26,7	-178	-6,5	-101	-6,8	-112	-53,7	-150	-63,6	-179
Tomträttsavgälder	-0,2	-1	-0,2	-1	-15,3	-102	-13,1	-88	-	-	-	-	-15,5	-43	-13,3	-37
Fastighetsskatt	-64,2	-443	-62,6	-431	-43,8	-293	-43,8	-293	-17,6	-273	-17,5	-289	-125,6	-350	-123,9	-349
Summa fastighetskostnader	-172,0	-1 187	-153,6	-1 057	-194,3	1 298	-191,8	-1 283	-56,1	-869	-54,5	-900	-422,4	1 177	-399,9	-1 125
Bruttoresultat	435,4	3 007	417,2	2 877	383,8	2 564	380,0	2 538	121,6	1 884	121,9	2 011	940,8	2 620	919,1	2 587

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
31 december								
Antal fastigheter	17	16	9	9	4	4	30	29
Yta, kvm	151 231	144 851	149 676	149 656	64 551	63 036	365 458	357 543
Hyresvakansgrad, %	3,7	8,7	2,8	2,0	8,0	1,8	3,9	5,1
Ytvakansgrad, %	5,1	10,6	4,3	4,3	11,5	4,3	5,9	6,8
Antal uthyrbara garageplatser	172	172	1 295	1 295	51	51	1 518	1 518

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 2011								
Kontor	103 037	451,2	45 953	162,1	36 647	72,4	185 637	685,7
Butik och restaurang	35 772	208,2	44 551	345,1	22 162	99,0	102 485	652,3
Biografer	-	-	1 893	1,4	-	-	1 893	1,4
Lager och övrigt	6 543	12,9	17 499	30,1	3 713	6,8	27 755	49,8
Garage	4 789	6,1	39 477	40,6	1 250	1,4	45 516	48,1
Bostäder	1 090	1,9	303	0,3	779	0,8	2 172	3,0
Totalt	151 231	680,3	149 676	579,6	64 551	180,4	365 458	1 440,3

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 2011								
Kontor	5 588	21,5	2 784	10,9	6 207	11,5	14 579	43,9
Butik och restaurang	-	-	844	2,3	500	2,1	1 344	4,4
Biografer	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager och övrigt	1 308	2,5	2 797	3,0	573	0,7	4 678	6,2
Garage	445	0,5	54	0,1	75	0,1	574	0,7
Bostäder	311	0,6	-	-	46	0,1	357	0,7
Totalt	7 652	25,1	6 479	16,3	7 401	14,5	21 532	55,9

Förfallostruktur¹⁾²⁾³⁾ 31 december 2011							
ANTAL KONTRAKT	2012	2013	2014	2015	2016	2017–	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	29	42	61	34	10	12	188
Butiker	19	22	27	11	13	5	97
Övrigt	295	97	78	20	16	34	540
Summa	343	161	166	65	39	51	825
Andel, %	41,6	19,5	20,1	7,9	4,7	6,2	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	30	22	15	5	9	2	83
Butiker	72	50	47	19	3	2	193
Övrigt	126	67	58	26	3	8	288
Summa	228	139	120	50	15	12	564
Andel, %	40,4	24,6	21,3	8,9	2,7	2,1	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	23	15	8	4	3	4	57
Butiker	14	21	19	14	4	2	74
Övrigt	20	39	40	8	1	2	110
Summa	57	75	67	26	8	8	241
Andel, %	23,7	31,1	27,8	10,8	3,3	3,3	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	82	79	84	43	22	18	328
Butiker	105	93	93	44	20	9	364
Övrigt	441	203	176	54	20	44	938
Totalt	628	375	353	141	62	71	1 630
Andel, %	38,5	23,0	21,7	8,7	3,8	4,3	100,0
ÅRSHYRA, mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	2017–	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	48,8	72,3	117,0	59,8	21,0	124,8	443,7
Butiker	34,9	34,5	35,5	18,1	53,5	19,2	195,7
Övrigt	10,9	3,8	11,1	7,7	4,2	1,9	39,6
Summa	94,6	110,6	163,6	85,6	78,7	145,9	679,0
Andel, %	13,9	16,3	24,1	12,6	11,6	21,5	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	42,8	36,5	16,9	17,4	37,1	3,8	154,5
Butiker	122,4	69,5	84,4	29,2	23,6	1,9	331,0
Övrigt	15,7	13,0	11,9	5,9	0,4	2,6	49,5
Summa	180,9	119,0	113,2	52,5	61,1	8,3	535,0
Andel, %	33,8	22,2	21,2	9,8	11,4	1,6	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	36,1	3,8	1,8	6,4	5,3	19,2	72,6
Butiker	21,1	22,0	22,2	17,3	7,1	1,5	91,2
Övrigt	2,0	2,7	4,4	2,8	1,4	0,1	13,4
Summa	59,2	28,5	28,4	26,5	13,8	20,8	177,2
Andel, %	33,4	16,1	16,0	15,0	7,8	11,7	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	127,7	112,6	135,7	83,6	63,4	147,8	670,8
Butiker	178,4	126,0	142,1	64,6	84,2	22,6	617,9
Övrigt	28,6	19,5	27,4	16,4	6,0	4,6	102,5
Totalt	334,7	258,1	305,2	164,6	153,6	175,0	1 391,2
Andel, %	24,1	18,6	21,9	11,8	11,0	12,6	100,0

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggnadsår	Taxeringsvärde 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 38 ²⁾	Brunnsgatan 3, Norrlandsgatan 31–33	1 146	2011	1932	272,0
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, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 013,0
<i>Summa</i>		11 830			2 459,0
<i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</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
Norrmalm 2:63 ³⁾	Norrmalmstorg, Café Palmhuset		1992	1993	6,0
Packarhuset 4 ¹⁾⁴⁾	Norrmalmstorg 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	Norrmalmstorg 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
<i>Summa</i>		17 663			4 245,8
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		29 493			6 704,8
Affärsområde Stockholm Västra City					
<i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i>					
Hästen 19 ¹⁾ och 20, Spektern 14 ⁵⁾	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 ⁶⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39, 45	4 520	1998	1964/94	614,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ⁷⁾	Regeringsgatan 49–53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	323,0
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁸⁾	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⁾⁹⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	73,1
Orgelpipan 7 ¹⁰⁾	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
<i>Summa</i>		12 075			1 397,1
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		30 391			4 391,1
Affärsområde Göteborg					
Inom Vallgraven 12:8	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 12:2 ¹¹⁾	Södra Hamngatan 47	415	2011		15,4
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	1 212,0
Nordstaden GA:5 ¹²⁾	Nordstadstorget med flera				187,3
Totalt Affärsområde Göteborg		14 688			1 768,7
TOTALT		74 572			12 864,6
Såld fastighet					
Inom Vallgraven 20:4 ¹³⁾	Kungsgatan 46, Kyrkogatan 21	982	1974	1914	63,0

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 971	1 866			239				7 076
6 407	1 809			1 028				9 244
5 581		1 103		4				6 688
11 600	3 336	548		500				15 984
20 895	5 102			1 986	1 643		5	29 631
49 454	12 113	1 651		3 757	1 643		5	68 623
2 845	800			286	792			4 723
3 523	2 751	243		190	206			6 913
2 470	534	203		256				3 463
	52	137						189
10 883	3 269	704		415				15 271
7 757	3 857	513		81		192	1	12 401
2 022	569	167						2 758
1 603	883	539		2				3 027
5 183	865	444		367				6 859
7 652	2 319			750	1 009			11 730
7 710	1 642			411	1 139			10 902
1 935	1 517			21		898	1	4 372
53 583	19 058	2 950		2 779	3 146	1 090	2	82 608
103 037	31 171	4 601		6 536	4 789	1 090	7	151 231
11 322	21 958	2 088		3 498			15	38 881
5 171	9 729	207		1 278			2	16 387
	2 696	512		8 670	24 482		1	36 361
4 000	351			604				4 955
7 564	378	263		871				9 076
2 775								2 775
1 282	242	271		103		303		2 201
9 946	3 762	1 919		2 065	13 889		1	31 582
3 893	175		1 893	391	1 106			7 458
29 460	4 908	2 453	1 893	4 034	14 995	303	1	58 047
45 953	39 291	5 260	1 893	17 480	39 477	303	19	149 676
2 107	1 661			473		779		5 020
10 368	3 115	404		1 075	1 250			16 212
24 172	16 238	744		2 113			52	43 319
36 647	21 014	1 148		3 661	1 250	779	52	64 551
185 637	91 476	11 009	1 893	27 677	45 516	2 172	78	365 458
770	1 690			31				2 491

1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

2) Fastigheten förvärvades 2011-12-14. Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Käkenhusen.

3) Fastigheten innehas genom arrende.

4) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

5) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 2,5 mnkr och är bunden till den 1 maj 2012. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 0,5 mnkr och är bunden till den 1 oktober 2015. Båda avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 686,0 mnkr.

6) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

7) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr, är bunden till den 31 augusti 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 93,0 mnkr.

8) Fastigheten är byggnadsminne.

9) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

10) Tomträtt. Avgälden uppgår till 7,9 mnkr, är bunden till den 1 november 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 284,0 mnkr.

11) Fastigheten förvärvades 2011-12-15. Ägs av dotterbolaget Sigillet Inom Vallgraven 12:2 AB.

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

13) Fastigheten avyttrades 2011-12-15.



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.

Bibliotekstan. Området mellan Normalmstorg, 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 koncernstab, 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

SVEAVÄGEN/KUNGSGATAN

Stockholm





HUFVUDSTADEN