



HUFVUDSTADEN 2017



NORDSTAN

Östra Hamngatan, Göteborg

*Omslagsbild: Bibliotekstan,
Norrländsgatan, Stockholm*



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm



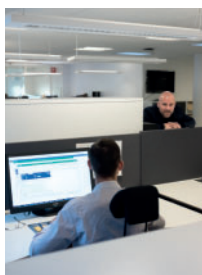
NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm

INNEHÅLL



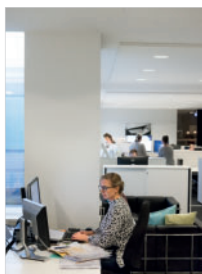
Stockholm, sidan 14



Medarbetare, sidan 36



Stockholm, sidan 44



Göteborg, sidan 59



Stockholm, sidan 104

Det här är Hufvudstaden	6
Året i korthet.....	7
Affärsidé, mål och strategier	8
VD har ordet	12
Fastighetsmarknaden	16
Aktien och ägarna	26

Hållbarhet:

Värderingsstyrd företagskultur	28
Hållbart företagande.....	29
Ansvarsfulla affärer	30
Kundrelationer.....	31
Hållbara fastigheter	31
Hållbara medarbetare	34

Utveckling av fastigheter	40
Affärsområde Stockholm	42
Affärsområde NK	46
Affärsområde Göteborg	50

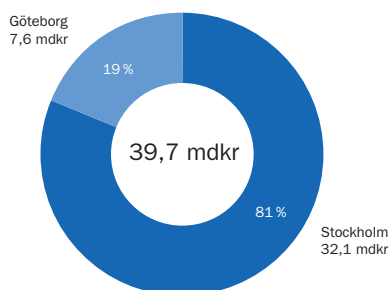
Finansiella rapporter:

Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport	54
Koncernens resultaträkningar med kommentarer	62
Koncernens balansräkningar med kommentarer	64
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital	66
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer	68
Moderbolaget med kommentarer	70
Noter	72
Förslag till vinstdisposition	88
Revisionsberättelse	89

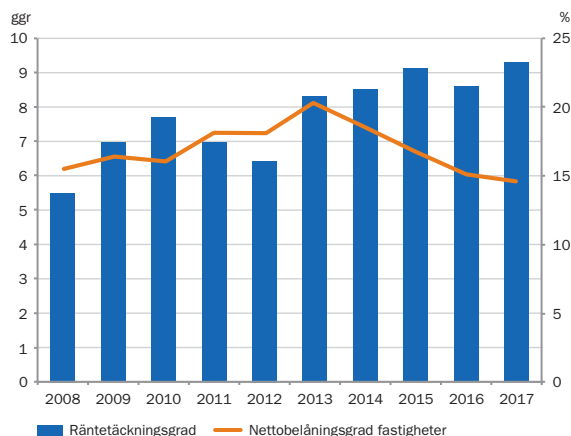
Styrelse och revisorer	92
Koncernledning	94
Flerårsöversikt – koncernen	97
Affärsområden i siffror	98
Fastighetsförteckning	100
Definitioner och ordlista	103
Årsstämma och kalendarium	105
Adresser	106

DET HÄR ÄR HUFVUDSTADEN

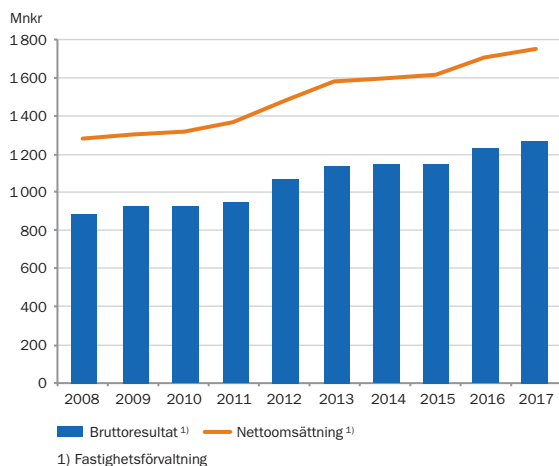
Marknadsvärde fastigheter



Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Bruttoresultat och nettoomsättning



Hufvudstaden är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vi har förvaltat och utvecklat fastigheter i över 100 år i Stockholm och över 60 år i Göteborg. Vår finansiella ställning är solid med en låg belåningsgrad och god intjäningsförmåga. Fastighetsbeståndet består av 29 fastigheter inrymmande främst kontor och butiker belägna i de mest centrala delarna av Sveriges två främsta tillväxtregioner, Stockholm och Göteborg. Vid utgången av 2017 marknadsvärderades fastigheterna till 39,7 mdkr.

Under senare år har vi intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt med bibehållen långsiktighet och kvalitet i förvaltningen.

Förvaltningen av fastighetsbeståndet är uppdelad på tre affärsområden. I koncernen ingår det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet, som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg. Under senare år har vi intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt med bibehållen långsiktighet och kvalitet i förvaltningen. De finansiella målen ska fortsatt uppnås och aktieägarna ska till en begränsad risk erhålla en god avkastning över tid.

Vision och mål

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. För att mäta detta deltar vi i den årliga undersökningen Fastighetsbarometern, där vi har placerat oss bland de tre främsta sedan Nöjd Kund Index start 1997. Vi fokuserar på att ge våra kunder en hög servicenivå, vilket kräver ett nära samarbete med våra hyresgäster. Samtliga fastigheter ligger inom gångavstånd från våra kontor och vi har egen personal som förvaltar och utvecklar fastigheterna.

Hållbar utveckling

Hufvudstadens långsiktighet är unik och hållbarhetsarbetet är en naturlig del i vår verksamhet, både gällande den ekonomiska utvecklingen samt de miljömässiga och sociala frågorna. Goda relationer, en sund arbetsmiljö och en hög affärsetik är avgörande för vår långsiktiga framgång.

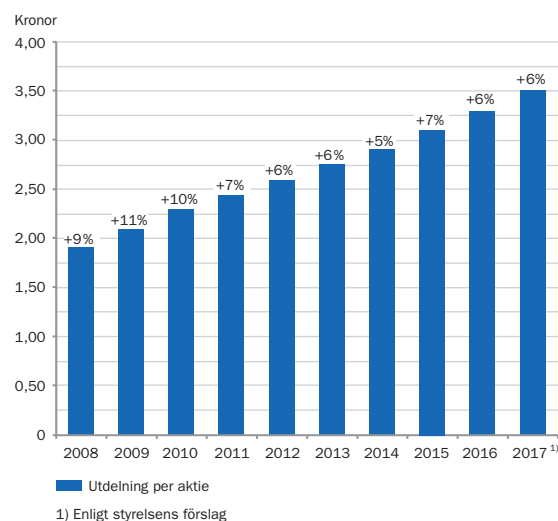
ÅRET I KORTHET

- Årets resultat före skatt uppgick till **3 895 mnkr** (5 284). Minskningen förklaras av lägre orealiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.
- Bruttoresultatet ökade med 3 procent och uppgick till **1 301 mnkr** (1 262). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter som dock har motverkats av kostnader för hyresvakanser hänförliga till utvecklingsprojekt.
- Årets resultat efter skatt uppgick till **3 035 mnkr** (4 120), motsvarande **14,71 kronor** per aktie (19,98).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till **3,50 kronor** per aktie (3,30).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till **39,7 mdkr** (36,5), vilket ger ett substansvärde om **152 kronor** per aktie (138).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var **3,9 procent** (3,9). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till **2,4 procent** (2,6).

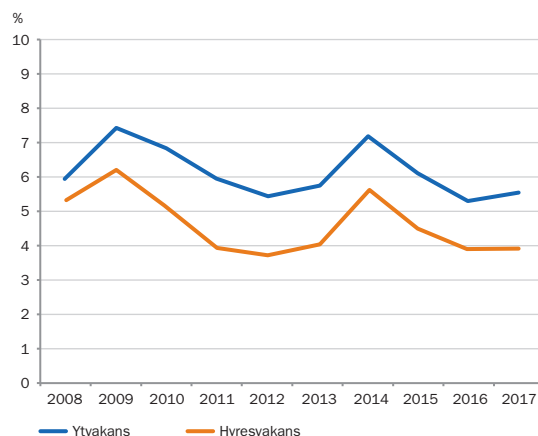
Ekonomi i korthet (mnkr)

	2017	2016
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 751	1 703
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 262	1 226
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 848	4 160
Rörelseresultat	4 031	5 425
Årets resultat	3 035	4 120
Nettovinst från löpande verksamhet	876	841
Verkligt värde fastigheter, mdkr	39,7	36,5
Hyresvakansgrad, %	3,9	3,9
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,6	15,2
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	8,6

Utdelningstillväxt



Vakans



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 samt utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärs lägen.

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.

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 och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

FINANSIELLA MÅL

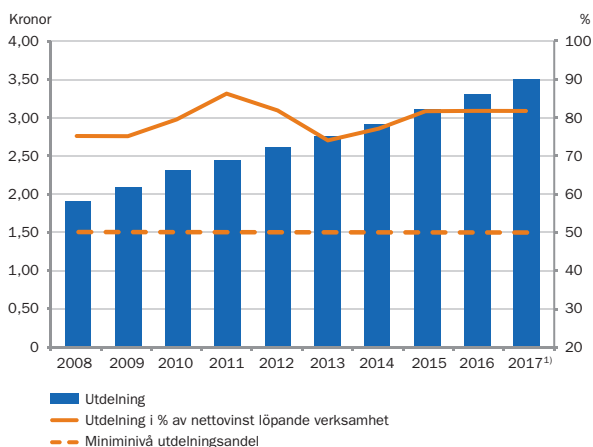
Mål

Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.

Utfall

Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 721,9 mnkr, vilket motsvarar 82 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

Utdelning och utdelningsandel



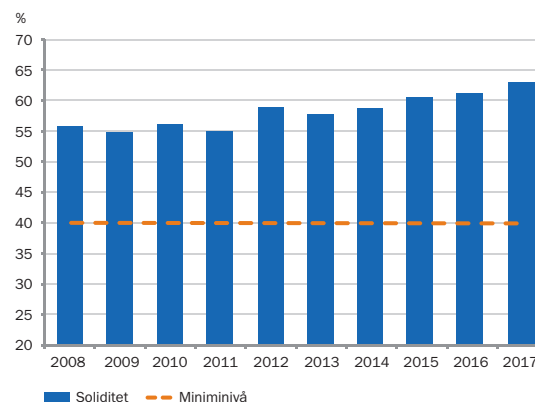
Mål

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Utfall

Soliditeten uppgick vid utgången av 2017 till 63 procent.

Soliditet



VERKSAMHETS- OCH HÅLLBARHETSMÅL

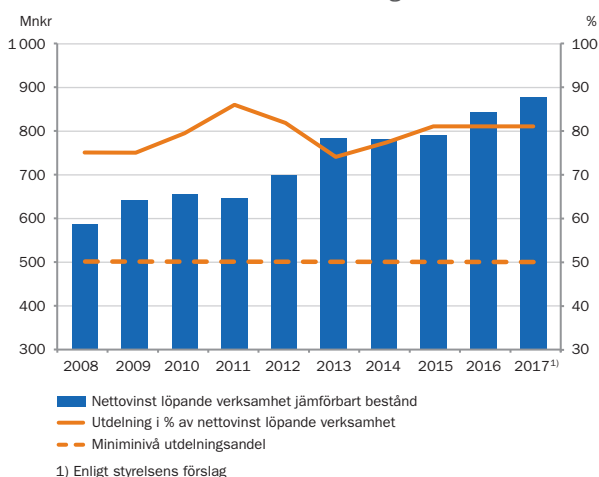
Mål

Hufvudstaden ska successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

Utfall

Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 4 procent under året.

Nettovinst och utdelningsandel

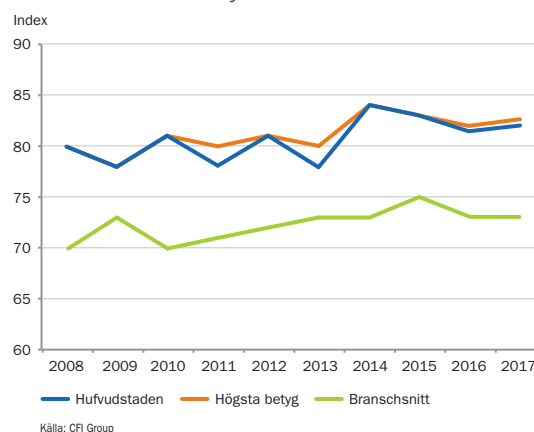
**Mål**

Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.

Utfall

Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets NKI-undersökning placerade vi oss på förstaplats i kategorin Storbolag och på tredje plats totalt.

Nöjd Kund Index

**Mål**

Hufvudstaden ska ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.

Utfall

Utöver större utvecklingsprojekt har lokalanpassningar om cirka 31 000 kvm lokalyta för nya och befintliga hyresgäster genomförts.

I NKI-undersökningen ställs frågor om hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter. I årets undersökning har vi erhållit följande resultat:

Frågeområde	Hufvudstaden	Högsta betyg	Branschsnitt	Max
Läge	89	91	82	100
Service	87	87	76	100
Felanmälan	86	86	76	100
Lokalen	80	85	71	100
Inomhusklimat	66	70	60	100
Anpassning	83	83	74	100

Källa: CFI Group

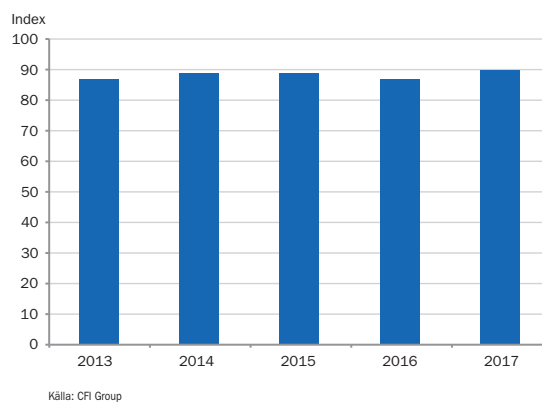
Mål

Hufvudstaden ska ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannskapet och yrkeskunnandet.

Utfall

Hufvudstaden ställer årligen frågan till våra kontorshyresgäster om hur de upplever våra medarbetare utifrån uppsatta mål. Årets utfall ökade från en redan hög nivå.

Professionella medarbetare



Fortsättning från sidan 9.

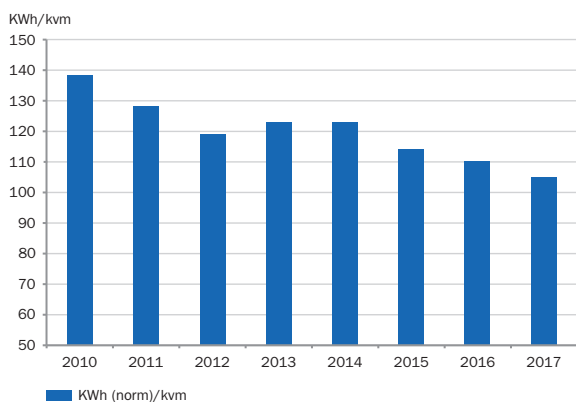
Mål

2020 ska energianvändningen ha minskat med 30 procent i förhållande till 2010.

Utfall

Under 2017 har vi minskat energianvändningen med 5 procent, vilket gör att vi har minskat med 24 procent sedan 2010.

Normalårskorrigerad energianvändning per kvm med avdrag för verksamhetsel



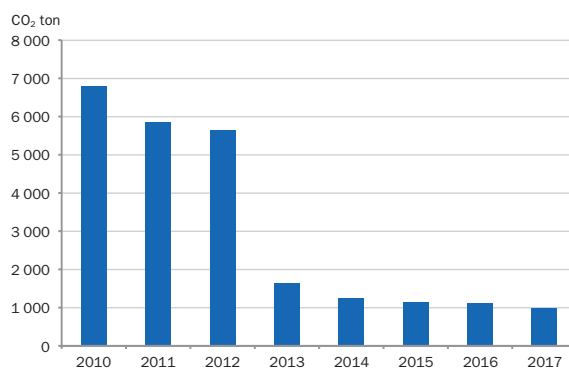
Mål

2020 ska koldioxidutsläppen från drift av fastigheterna ha minskat med 90 procent i förhållande till 2010.

Utfall

Koldioxidutsläppen från drift av fastigheterna har under 2017 minskat med 13 procent och jämfört med 2010 med 85 procent.

Utsläpp av koldioxid från energianvändningen



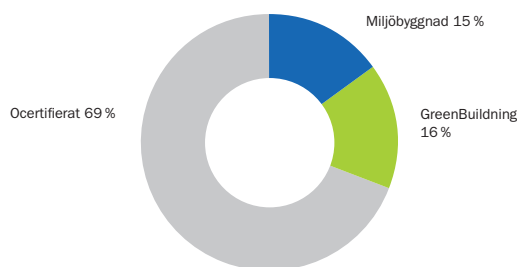
Mål

Hufvudstadens ambition är att miljöcertifiera fastighetsbeståndet med inriktning på större ombyggnader och nybyggnationer.

Utfall

Under året har inga större projekt avslutats i fastigheter som inte var certifierade sedan tidigare.

Andel certifierade kvm av totala beståndet



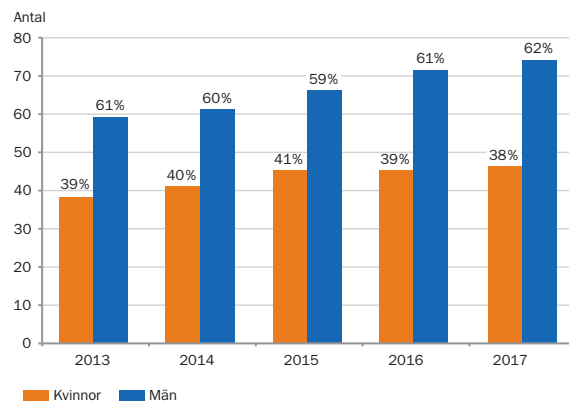
Mål

Hufvudstaden ska eftersträva jämställdhet i verksamheten.

Utfall

Ett inslag under årets personalkonferens var jämställdhet där fiktiva dilemman och situationer diskuterades. I slutet av året genomfördes avdelningsvisa workshops utifrån hösens #metoo-rörelse.

Medarbetare





DROTTNINGGATAN
Stockholm

VD HAR ORDET

Ett positivt år för Hufvudstaden

Vid ingången av året fanns det flera orosmoln i omvärlden. Trots det har 2017 som helhet varit ett positivt år för världsekonomin. Vi har sett en bred återhämtning i Europa, god tillväxt och stigande sysselsättning i USA samt en stabil utveckling i Kina.

I Sverige har högkonjunkturen fortsatt med en BNP-tillväxt om närmare 3 procent, vilket är högre än genomsnittet för hela 2000-talet. Konsumtionen har varit fortsatt positiv, pådriven av en tilltagande sysselsättnings-tillväxt och stigande löner.

Riksbanken fortsatte med den expansiva penningpolitiken. Styrrentan var under hela året -0,5 procent och inflationen steg mot det uppsatta målet om 2 procent. I kombination med goda offentliga finanser medförde det en fortsatt positiv situation för både privatpersoner och företag, vilket bidragit till att Hufvudstaden återigen levererat ett ökat resultat.

Fokus på affärsutveckling

Den snabba digitala utvecklingen i omvärlden utmanar etablerade samhällsstrukturer och affärsmodeller. Tillgången på information ökar, mycket sker i realtid och transparensen är hög. Kunderna efterfrågar alltmer flexibla lösningar och inom detaljhandeln anpassas konsumenternas köpbeteende till de digitala kanaler som erbjuds, vilket sammantaget påverkar hela fastighetsbranschen.

Hufvudstaden har under året utökat satsningarna på affärsutveckling genom att tillföra mer resurser avseende projekt-, detaljhandels- och digital kompetens. Flera interna projekt har startats för att öka nytänkandet och innovationstakten i bolaget.



Vi har även genomfört en omorganisation i syfte att än bättre kunna fokusera på prioriterade delar av verksamheten. I samband med det blev NK ett eget affärsområde och koncernledningen utökades från sju till åtta personer.

Stark kontorsmarknad i Stockholm och Göteborg

Efterfrågan på välbelägna och flexibla kontor har varit hög både i Stockholm och Göteborg med fortsatt låga vakanser som uppgick till 2–3 procent i de bästa lägena. I Stockholm steg marknadshyran med närmare 20 procent och det uppnåddes nya toppnoteringar överstigande 8000 kr per kvm vilket placerar Stockholm bland de städer med högst kontorshyror i Europa. Göteborgs hyresut-

veckling uppgick under året till cirka 5 procent och det noterades toppnivåer motsvarande cirka 3500 kr per kvm, vilket i ett historiskt perspektiv också är unikt. Hufvudstadens omförhandlingar avseende kontor resulterade under året i en genomsnittlig ökning om cirka 20 procent.

Detaljhandeln under förändring

Lönsamheten inom detaljhandeln har under senare år varit pressad på grund av låg inflation i kombination med stigande reala kostnader. Konkurrensen har successivt tilltagit både från nya fysiska marknadsplatser men framförallt från den ökande e-handeln.

Tillväxten som helhet inom detaljhandeln var under året positiv och uppgick till drygt 2 procent, men ökningen kan för första gången främst tillskrivas näthandeln. I fysiska butiker stagnerade eller minskade omsättningen och de marknadsplatser som klarade sig bäst var belägna i citylägen eller ytterområden där stora investeringar nyligen gjorts.

Hufvudstadens attraktiva fastigheter har mycket goda förutsättningar att möta det förändrade konsumentbeteendet. Vi har under året haft en stabil omsättning i Bibliotekstan.

I våra NK-varuhus var omsättningen något lägre jämfört med föregående år, dock med en positiv hyresutveckling vid nyuthyrning och omförhandling. Flera nya hyresavtal har tecknats med internationella varumärken och vi ska ytterligare stärka NK:s närvaro i digitala kanaler.

Stigande fastighetsvärden

Fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter utvecklades fortsatt starkt under 2017 och intresset från både

svenska och internationella investerare var stort. Ekonomisk tillväxt, brist på bra alternativplaceringar, goda finansieringsmöjligheter, låg ränta och en mycket stark kontorshyresmarknad främst i Stockholm, medförde stigande fastighetsvärden. Den totala transaktionsvolymen i Sverige uppgick till cirka 160 mdkr vilket är lägre än rekordåret 2016, men 2017 är ändå ett av de transaktionsintensivaste åren genom tiderna.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 39,7 mdkr (36,5), en ökning med 9 procent. Ökningen är främst hänförlig till stigande hyror och något sjunkande direktavkastningskrav.

Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 152 kr per aktie (138) och aktiekursen var 131,40 kr per aktie.

Ökad lönsamhet genom projekt

Hufvudstadens portfölj av pågående och planerade projekt uppgår för närvarande till cirka 3 mdkr. Vi bedömer i dagsläget att vi totalt kan investera 6–8 mdkr i projekt eller fastighetsförvärv under den kommande 5–10 årsperioden, utan att äventyra vår starka finansiella ställning eller höja risknivån i bolaget nämnvärt. Samtidigt kan lönsamheten ökas och ytterligare aktieägarvärde tillföras.

I Stockholm startades ett projekt i NK-varuhuset som medför en tydligare koppling med grannfastigheten Parkaden. NK får därmed ytterligare en stor entré, fler exklusiva varumärken och en förbättrad service till våra NK-kunder. Projektet bedöms pågå till och med 2020.

I Göteborg slutfördes en större ombyggnation av gallerian Femman i Nordstan och i NK startades ett grundläggningsprojekt som medför att både nedre plan och gatuplanet får mer högkvalitativ handel.

I fastigheten Vildmannen 7 i Stockholm pågick ett genomgripande projekt som skulle avslutats under

våren 2018. Fastigheten brandhärjades i slutet av året varvid stora delar totalförstördes. Målsättningen är att så snart som möjligt uppföra en attraktiv byggnad för både våra kunder och övriga besökare i Bibliotekstan.

Hufvudstaden är mycket väl positionerat för att ta sig an framtida utmaningar och möjligheter.

Hållbart företagande

Hållbarhet i alla led av verksamheten är en viktig förutsättning för en god lönsamhetsutveckling över tid. Vi för en kontinuerlig dialog med våra kunder, leverantörer och medarbetare avseende hållbarhetsfrågor då vi ser att såväl intresset som kunskapen ständigt ökar. Prioriterade frågor är avfallshantering, hållbara materialval vid ombyggnader samt energianvändning. Sedan 2010 har Hufvudstadens energianvändning minskat med 24 procent och klimatpåverkan med hela 85 procent.

Vid årets Nöjd Kund undersökning för kontorshyresgäster placerade sig Hufvudstaden främst i kategorin storbolag och bolagets aktie är godkänd för investering i Swedbank Roburs och Nordeas hållbarhetsfonder.

Positiv resultatutveckling

Verksamhetens resultat har utvecklats positivt och bruttoresultatet blev 1 301 mnkr (1 262), en ökning med cirka 3 procent. Det förklaras främst av högre hyror i samband med nyuthyrning och omförhandling samt en stark resultatutveckling i parkeringsverksamheten. Ökningen har motverkats något av stigande vakanser som främst är hänförliga till pågående eller planerade projekt.

Resultatet före skatt blev 3 895 mnkr (5 284), minskningen förklaras av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet jämfört med föregående år.

2018 och framtiden

Under 2018 kommer vi att fortsätta anpassa våra affärsprocesser till kundernas förändrade behov och köpbeteende. Ett särskilt fokus kommer att ägnas åt våra marknadsplatser inom detaljhandeln, i synnerhet NK-verksamheten, som ska utvecklas både beträffande den fysiska och den digitala affären.

Vidare kommer vi att öka satsningarna på våra projekt för att i ett längre perspektiv tillföra bolaget kassaflöde och resultat. Ambitionen är att bibehålla en fortsatt god utdelningstillväxt över tid och att öka substansvärdet. Förvärv som kompletterar det befintliga fastighetsbeståndet ska inte uteslutas och en fortsatt ökning av resultatet i den löpande verksamheten ska eftersträvas.

Hufvudstaden har en mycket stark finansiell ställning med fastigheter i bästa läge i Stockholm och Göteborg. Våra kunder tillhör de framgångsrikaste i sina branscher och vi har en tydlig bild av vad som behöver prioriteras framöver. Därför är jag övertygad om att Hufvudstaden är mycket väl positionerat för att ta sig an framtida utmaningar och möjligheter.

Slutligen vill jag framföra ett stort tack till alla medarbetare för ett mycket engagerat och bra arbete under det gångna året.

Stockholm i februari 2018

Ivo Stöpner
Verkställande direktör



VÄSTRA TRÄDGÅRDSGATAN

Stockholm



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

FASTIGHETSMARKNADEN

Vår omvärld

I Europa har konjunkturen för i stort sett alla länder stärkts under året. Den brittiska ekonomin har hittills påvisat motståndskraft gentemot osäkerheten kring förhandlingen om utträdet ur EU. I USA var den ekonomiska tillväxten fortsatt stark, vilket förbättrat arbetsmarknaden ytterligare. Den amerikanska centralbanken Federal Reserve genomförde tre höjningar av styrräntan och vid årets utgång var den satt till intervallet 1,25–1,50 procent. Kinas ekonomi växte upp under året till följd av en starkare global efterfrågan, infrastruktursatsningar samt stimulans av bygg- och bostadsmarknaden i form av kreditlättnader.

Geopolitiska risker och terrordåd har varit en framträdande del av nyhetsrapporteringen under 2017. På Koreahalvön ökade spänningarna mellan Nordkorea och USA tillsammans med dess allierade Sydkorea och Japan. I Mellanöstern återtog till stor del IS tidigare landvinningar men läget i flera länder i området var fortsatt instabilt. I Europa diskuterades hur migrationsströmmarna ska hanteras samtidigt som ett antal städer utsattes för terrordåd. I april ägde terrordådet på Drottninggatan i Stockholm rum, där flera människor dödades eller skadades.

Sveriges ekonomi befinner sig fortsatt i en högkonjunktur. Den eko-

nomiska tillväxten mätt som BNP uppgick till cirka 2,5 procent under 2017, vilket är något lägre jämfört med föregående år men över det årliga snittet under 2000-talet. Främsta drivkraften till den fortsatta tillväxten var fasta bruttoinvesteringar i exempelvis bostäder, maskiner och anläggningar. Tillväxten påverkades även positivt av en stigande export som följde av en allt starkare konjunktur i omvärlden.

Sysselsättningen utvecklades starkt under året och antalet arbetskraftsdeltagare ökade i de flesta åldersgrupperna. Effekten på arbetslösheten var dock begränsad och för 2017 var den 6,7 procent. Det förklaras av en tudead arbetsmarknad där personer med låg utbildning och utrikes födda har fortsatt svårare att etablera sig. Den starka arbetsmarknaden har bidragit till att löneökningstakten stigit i flera sektorer där utbudsbristen är som störst. Avtalsrörelsen med längre löneavtal ger dock en återhållande effekt på inflationen, som i takt med ett ökat resursutnyttjande i ekonomin steg till cirka 2,0 procent mätt som KPIF. Riksbanken bibehöll den expansiva penningpolitiken och reporäntan var oförändrad på -0,5 procent under hela året. Den starka konjunkturen har även resulterat i ett överskott i de offentliga finanserna, trots höga migrationsrelaterade utgifter.

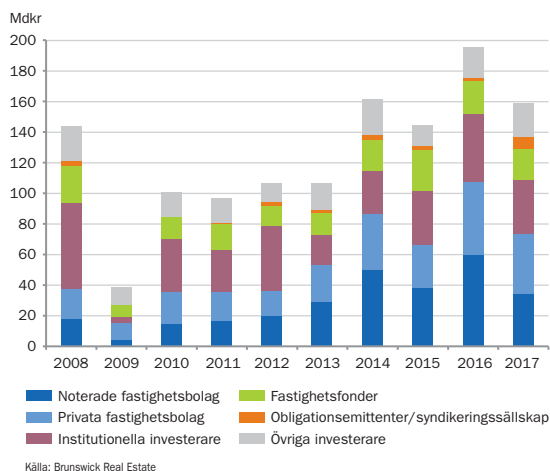
Under hösten uppkom en osäkerhet på bostadsmarknaden, med fallande priser som följd. Bakgrunden till oron är amorteringskrav, ökad nyproduktion inom vissa bostadssegment samt signaler om stigande bostadsräntor. Effekten av den osäkra utvecklingen är att antalet påbörjade bostäder antas toppa i år. Bostadsbyggandets bidrag till tillväxten kommer därför att minska under kommande år men ökande investeringar från industri och offentlig sektor, tillsammans med en starkare export, bedöms kompensera nedgången.

Sammanfattningsvis har den starka konjunkturen i Sverige under 2017, tillsammans med ett begränsat utbud av lediga och moderna kontorslokaler, resulterat i stigande marknadshyror för kontor i främst Stockholm. Den positiva utvecklingen på hyresmarknaden, låga räntor och brist på attraktiva alternativplaceringar har ytterligare pressat ned direktavkastningskraven något för fastigheter belägna i de mest centrala delarna i Stockholm och Göteborg, med stigande fastighetspriser som följd.

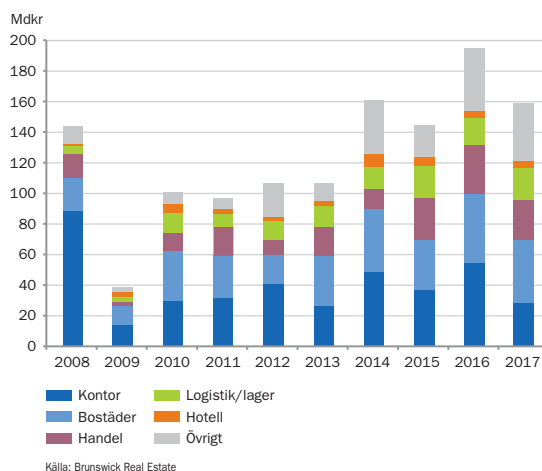
Hufvudstadens delmarknader

I Stockholm äger och förvaltar Hufvudstaden totalt 24 fastigheter, samtliga belägna i de mest attraktiva och centrala delarna av staden. Fastigheterna inrymmer högkvalitativa och

Transaktionsvolym per investerarkategori



Transaktionsvolym per fastighetstyp



moderna kontors- och butikslokaler där framgångsrika företag erbjuds bedriva sin verksamhet.

Befolkningen i Storstockholm uppgår till 2,3 miljoner och under de senaste tio åren har befolkningsökningen varit cirka 18 procent, det kan jämföras med cirka 10 procent för riket som helhet. Prognosen visar att befolkningen under kommande tio år kommer att fortsätta öka i ungefär samma takt.

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	373 000
AMF	294 000
Hufvudstaden	263 000
Skandia Fastigheter	130 000
Pembroke Real Estate	103 000
SEB Trygg Liv	102 000

Källa: Brunswick Real Estate

Storstockholm beskrivs ofta som Sveriges tillväxtmotor och preliminär statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) visar att tillväxten mätt i brutto-regionalprodukten (BRP) ökat med i snitt 3,2 procent per år mellan 2001–2016, medan BNP för hela riket årligen ökat med i snitt 2,2 procent. Även per invånare har Stockholm en hög ekonomisk tillväxt. I Storstockholm var BRP per invånare 627 000 kr enligt preliminär statistik för år 2016, att jämföra med BNP per invånare i hela riket om 444 000 kr. Under 2000-talet är den ackumulerade ökningen för både Storstockholm och riket som helhet cirka 65 procent.

Den högre ekonomiska aktiviteten i Storstockholm förklaras till stor del av den utpräglade tjänstesektorn, innefattande bland annat fastighet, finans, IT, kommunikation och företagstjänster, som enligt SCB sysselsätter cirka 30 procent av de förvärvsarbetande. Det kan jämföras med riket som helhet där sektorn sysselsätter cirka 19 procent.

Turismnäringen växer och håller på att utvecklas till en av de viktigaste näringsgrenarna. En stark turism skapar sysselsättning, ökad konsumtion, högre exportintäkter samt bidrar till investeringar i infrastruktur. Turismen i Sverige omsatte närmare 300 mdkr under 2016, enligt senast publicerad statistik från Tillväxtverket/SCB. Det motsvarar en ökning med cirka 7 procent jämfört med 2015. Ackumulerat sedan år 2000 har turismens omsättning i det närmaste fördubblats. Statistiken är inte nedbrytbar på regional nivå men uppgift avseende antal gästnätter i Storstockholm visar en ökning på drygt 40 procent mellan 2008–2016. Det är cirka 85 procent mer än för riket som helhet. Den positiva utvecklingen såg ut att hålla i sig under 2017. Preliminär statistik visar att Storstockholm ökade med 4 procent jämfört med 2016, vilket är en dubbel ökningstakt jämfört med riket som helhet.

På Hufvudstadens delmarknad i Göteborg äger Hufvudstaden sammanlagt 5 fastigheter. Precis som i Stockholm omfattar beståndet både högkvalitativa och moderna kontors-

och butikslokaler belägna i stadens mest centrala delar.

Befolkningen i Storgöteborg uppgår till 1,0 miljon invånare. Öknings-takten har varit cirka 13 procent under de senaste tio åren och prognosen är att befolkningen ska fortsätta öka i ungefär samma takt under det kommande decenniet.

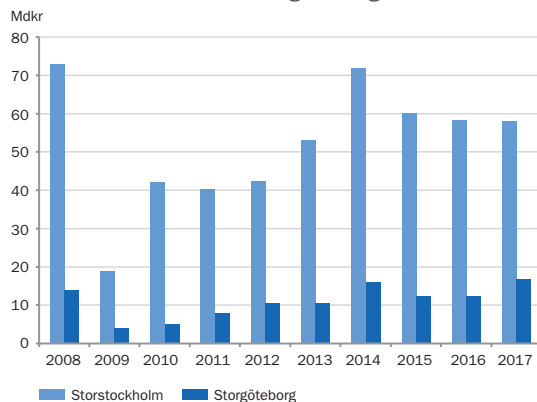
Transformeringen av Göteborgs näringsliv från en tidigare utpräglad industristad till ett mer diversifierat näringsliv fortsätter. Tjänstesektorn har stadigt ökat och sysselsätter nu enligt SCB cirka 22 procent av de förvärvsarbetande, ett par procentenheter mer än för riket som helhet. Tillväxten i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg, har enligt SCB ökat med i snitt 2,6 procent per år mellan 2001–2016. Det innebär att tillväxten varit bland de högsta av Sveriges regioner. Per invånare var BRP 453 000 kr enligt preliminär statistik för år 2016. Det är en ökning om närmare 70 procent sedan år 2000 och den högsta siffran av alla regioner i Sverige efter Storstockholm.

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

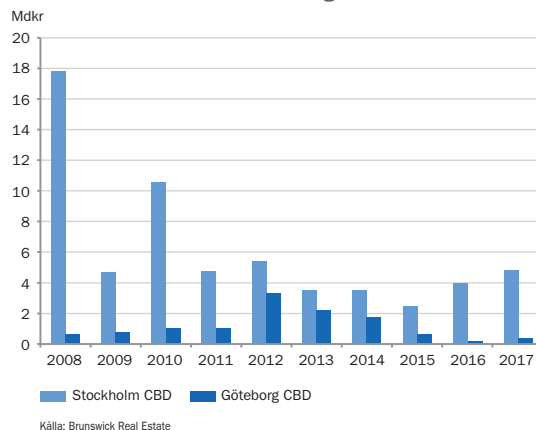
	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	282 000
Wallenstam	205 000
Balder	108 000
Hufvudstaden	105 000
Bygg-Göta Göteborg	88 000
SEB Trygg Liv	82 000

Källa: Brunswick Real Estate

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg



Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD



Stockholm

Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd med byggår och uthyrbar yta. För mer information se fastighetsförteckning, sidan 100–101.

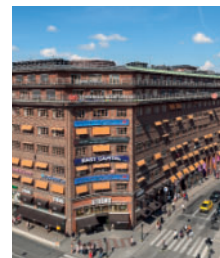
— Central Business District (CBD)



Hästhuvudet 13
Byggår: 1919
Uthyrbar yta: 7 106 kvm



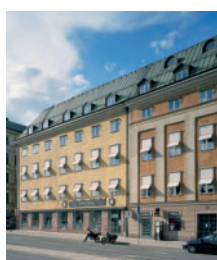
Grönlandet Södra 11
Byggår: 1911
Uthyrbar yta: 9 110 kvm



Oxhuvudet 18
Byggår: 1931
Uthyrbar yta: 29 509 kvm



Medusa 1
Byggår: 1878
Uthyrbar yta: 2 203 kvm



Achilles 1
Byggår: 1600-talet
Uthyrbar yta: 4 975 kvm



Svärdfisken 2
Byggår: 1851
Uthyrbar yta: 7 466 kvm



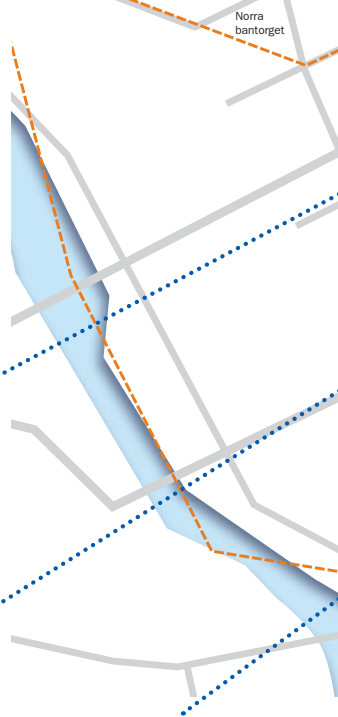
Järnplåten 28
Byggår: 1958
Uthyrbar yta: 9 270 kvm



Orgelpipan 7
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 30 440 kvm



Hästen 19 (NK)
Byggår: 1915
Uthyrbar yta: 39 357 kvm





Hästskon 10
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 36 315 kvm



Kåkenhusen 40
Byggår: 1926
Uthyrbar yta: 22 797 kvm



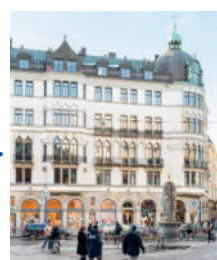
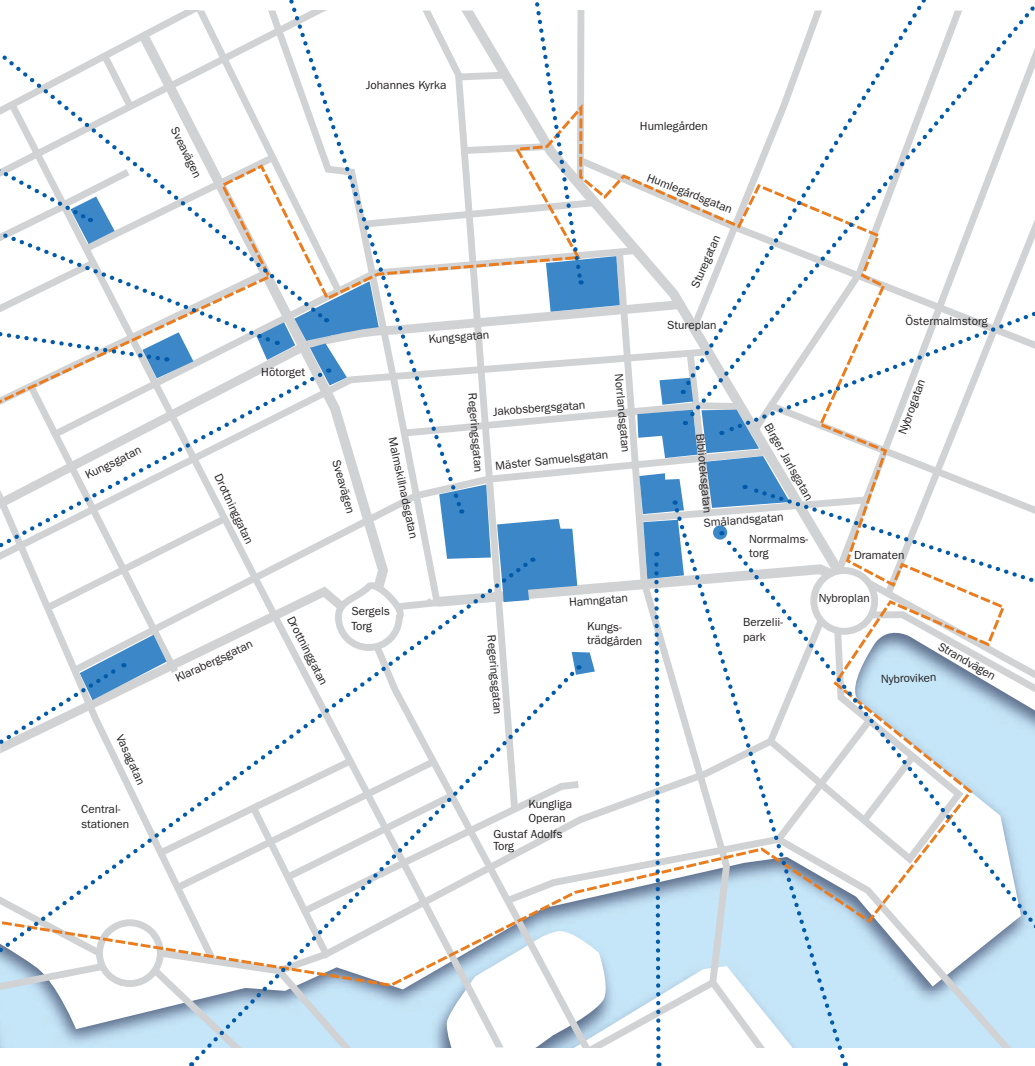
Vildmannen 7
Byggår: 1897
Byggnaden till stora delar totalförstörd av brand



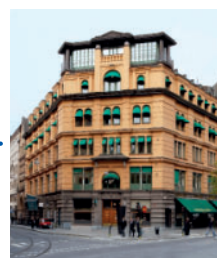
Kvasten 2
Byggår: 1987
Uthyrbar yta: 4 672 kvm

Kvasten 6
Byggår: 1917
Uthyrbar yta: 7 040 kvm

Kvasten 9
Byggår: 1978
Uthyrbar yta: 3 437 kvm



Pumpstocken 10
Byggår: 1865
Uthyrbar yta: 12 410 kvm

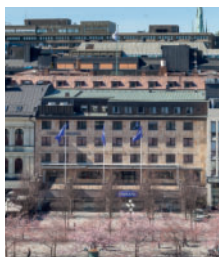


Rännilen 8
Byggår: 1900
Uthyrbar yta: 2 774 kvm

Rännilen 11
Byggår: 1902
Uthyrbar yta: 3 018 kvm

Rännilen 18
Byggår: 1888
Uthyrbar yta: 6 911 kvm

Rännilen 19
Byggår: 1902
Uthyrbar yta: 11 291 kvm



Kungliga Trädgården 5
Byggår: 1984
Uthyrbar yta: 2 764 kvm



Packarhuset 4
Byggår: 1932
Uthyrbar yta: 15 326 kvm



Skären 9
Byggår: 1984
Uthyrbar yta: 11 008 kvm



Norrmalm 2:63
Byggår: 1993
Uthyrbar yta: 194 kvm

Turismen är, precis som i Stockholm, en viktig del av Göteborgs näringsliv. Antal gästnätter i Storgöteborg visar en ökning på cirka 40 procent mellan 2008–2016. Det är närmare 70 procent mer än för riket som helhet under samma period. Preliminärt för 2017 var ökningen drygt 1 procent jämfört med föregående år.

För att möta befolkningsökningen i både Stockholm och Göteborg krävs satsningar på infrastruktur. Trafikverket lämnade under 2017 ett förslag till ny nationell plan för transportsystemet avseende år 2018–2029. Planen omfattar investeringar på över 620 mdkr, en ökning med 100 mdkr jämfört med föregående period. Drygt hälften av planen avser utveckling av transportsystemet och resterande del avser underhåll, drift och återinvesteringar.

Den regionala fördelningen av planen för transportsystemet 2018–2029 är inte klar. Enligt beslut som följer av föregående plan planeras det i Storstockholm för investeringar om totalt cirka 111 mdkr, innefattande satsningar på både vägar och spårtrafik. Bland de största projekten märks Förbifart Stockholm, omfattande 21 km varav 18 km i tunnel. Vägen ska knyta samman Stockholms södra och norra delar samt avlasta Essingeleden och innerstaden. Större satsningar på spårtrafik avser bland annat förstärkt kapacitet på Mälartorpsbanan och Roslagsbanan samt en utbyggnad av tunnelbanesystemet till bland annat Barkarby, Hagastaden, Nacka och Söderort.

I Göteborg är den största satsningen Västsvenska paketet om totalt cirka 35 mdkr. De största infrastrukturprojekten är Marieholmsstunneln under Göta älv som ska länka samman E20, E6, E45 och Lundbyleden. Hisingsbron kommer att bli en ny bro i centrala Göteborg som binder samman båda sidorna av älven. Efter färdigställandet kommer den äldre Götaälvbron rivas. Det största projektet är dock byggnationen av Västlänken som är en ny 8 km lång järnväg för pendel- och regiontåg med tre underjordiska stationer. Västlänken beräknas öppna för trafik år 2026.

Totalt finns det drygt 5 miljoner kvm kontor i Stockholms innerstad, varav cirka 1,8 miljoner kvm är lokaliserade till CBD. CBD i Stockholm utgörs av ett område runt Centralstationen, Norra Bantorget, Hötorget, Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg. Hufvudstaden är den tredje största fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokalslag om 263 000 kvm.

I Göteborgsområdet finns det totalt cirka 3,4 miljoner kvm kontorsyta, där ungefär 0,9 miljoner kvm av ytan är belägen inom Göteborg CBD. Hufvudstaden är den fjärde största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokalslag om 105 000 kvm.

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

Investerarmarknaden

Intresset att förvärva fastigheter är stort bland både svenska och internationella investerare. Det förklaras av bra finansieringsmöjligheter på en väl fungerande kapitalmarknad, låga räntenivåer, stigande marknadshyror för främst kontor samt en attraktiv avkastningsnivå i förhållande till andra placeringsalternativ.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till cirka 160 mdkr, vilket i ett längre tidsperspektiv är en mycket hög om-

sättning. Jämfört med år 2016 är det dock en minskning med cirka 40 mdkr. Andelen kontorsfastigheter av den totala volymen minskade under året medan andelen bostads- och logistikfastigheter ökade. Det låga utbudet av fastigheter i bästa lägen har fått investerarna att söka sig till fastigheter i mer sekundära områden, där transaktionsaktiviteten fortsatt var högre.

Det är främst svenska investerare såsom privata fastighetsinvestorer, noterade fastighetsbolag och institutioner som legat bakom majoriteten av fastighetsförvärfen. Intresset från internationella aktörer var stort och dessa stod för drygt 20 procent av transaktionsvolymen 2017.

Stockholms- och Göteborgsmarknaden visade en fortsatt hög omsättning som uppgick till cirka 58 mdkr respektive cirka 17 mdkr. Föregående år var omsättningen drygt 58 mdkr respektive drygt 12 mdkr. Det finns ett stort intresse att förvärva fastigheter i Stockholm CBD men utbudet har även under 2017 varit mycket begränsat. En av ett par transaktioner som genomförts var Folksam's förvärf av tomträttsfastigheten Duvan 6, även kallad Copper Building, belägen mellan Sergels Torg och Centralstationen. Fastigheten inrymmer cirka 9 700 kvm uthyrningsbar yta bestående av främst kontor. Säljare var Mengus och parterna har inte offentliggjort köpeskillingen. En annan transaktion som genomfördes i början av året var Niams försäljning av fastigheten Blekholmen 1 till brittiska M&G Real Estate. Fastigheten inrymmer cirka 34 000 kvm, bestående av främst kontor och konferensytor. Köpeskillingen var cirka 2,2 mdkr, motsvarande cirka 65 000 kr per kvm. Även denna fastighet är upplåten som tomträtt.

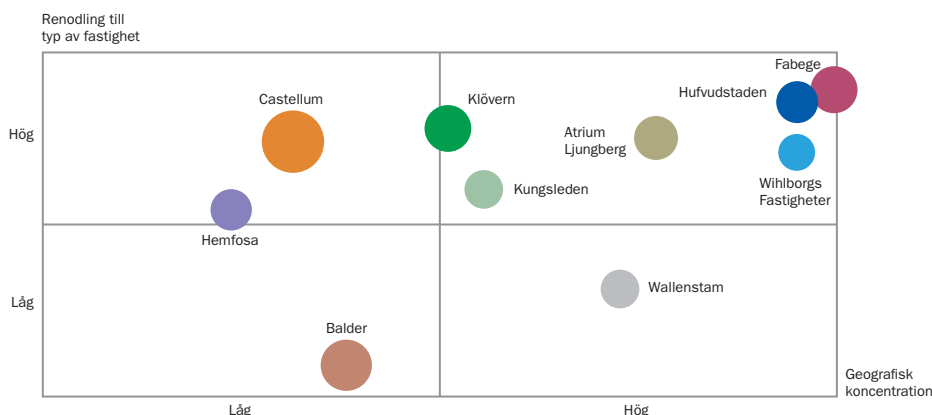
På Lindholmen i Göteborg förvärfvade Platzer fastigheten Lindholmen 39:3, med namnet Piren2, från Skanska. Den uthyrningsbara ytan omfattar cirka 9 000 kvm kontor. Köpeskillingen uppgick till cirka 410 mnkr, vilket ger ett kvadratmeterpris om cirka 46 000 kr. I slutet av året förvärfvade Folksam fyra kontorsfastigheter omfattande cirka 36 000 kvm från Ste-na. Fastigheterna har beteckningarna

Marknadshyror december 2017
(exklusive fastighetsskattetilägg)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Bibliotekstan/NK	6 500 – 8 400	14 000 – 25 000
Övriga CBD	5 900 – 8 400	4 000 – 14 000
Östermalm	3 500 – 6 300	3 000 – 11 000
Gamla Stan	2 900 – 4 200	2 500 – 5 000
Södermalm	2 700 – 4 200	2 500 – 6 000
Kungsholmen	3 200 – 5 400	2 000 – 8 000
Liljeholmen	2 200 – 3 100	2 000 – 6 000
Globen	2 200 – 3 200	3 500 – 6 000
Arenastaden	2 500 – 3 300	3 000 – 11 000
Kista	1 900 – 2 500	4 000 – 10 000

Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Inom Vallgraven	2 500 – 3 400	6 000 – 15 000

Positionering bland större fastighetsbolag



Storleken på cirklarna avser ett schablonberäknat fastighetsvärde per 2017-09-30 (Balder 2017-06-30).

Källa: Brunswick Real Estate

Gårda 18:21, 18:25, 19:7 och Stampen 26:2. Fastighetsvärdet i transaktionen var cirka 1,6 mdkr eller cirka 45 000 kr per kvm.

I Stockholms och Göteborgs CBD har efterfrågan på kontors- och butiksfastigheter varit fortsatt stor under 2017. Det har resulterat i stabila eller något sjunkande direktavkastningskrav, vilka för moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick till mellan 3,40 och 4,00 procent och i Göteborg CBD till mellan 3,90 och 4,50 procent i slutet av 2017.

Hyresmarknaden i Stockholm

Kontor

Under 2017 var efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor mycket hög, främst i attraktiva lägen i CBD. Samtidigt var utbudet av lediga kontor som var tillgängliga för marknaden fortsatt begränsat med rekordlåga vakansnivåer. Det resulterade i ytterligare ökning av marknadshyrorna som på årstakt steg med mellan 15–20 procent inom CBD. I Bibliotekstan och i övriga av CBD:s mest attraktiva delar noterades vid utgången av 2017 hyror på mellan 6 500–8 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Det pågår för närvarande stora investeringar i att ytterligare modernisera beståndet av kontorsfastigheter i Stockholm CBD. Efterfrågan på dessa

typer av kontorslokaler som erbjuder den senaste tekniken, servicefunktioner och ofta goda utsiktsmöjligheter är stor. Företagen ser affärsnyttan i att profilera sig, ha nära till de bästa kommunikationerna, vara nära branschkollegor och kunder samt attrahera de bästa medarbetarna. Betalningsviljan är hög för dessa typer av kontorslokaler och topphyror har noterats mellan 8 000–9 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I vissa projektfastigheter är uthyrningsgraden redan hög medan de nya kontoren i andra fastigheter först börjat marknadsföras under 2017. Den starka kontorsmarknaden i Stockholm har inneburit att delar av projektfastigheterna som tidigare skulle konverteras till hotell nu åter kommer inrymma kontorslokaler.

Det är positivt med investeringar i och utveckling av kontorsbeståndet i Stockholm. Det resulterar i att både svenska och internationella företag kan erbjudas moderna och yteffektiva kontor, vilket främst efterfrågas idag. Merparten av de större fastighetsägarna i CBD är kapitalstarka och långsiktiga ägare som vill utveckla sina fastigheter. Modernisering av äldre kontor och ett tillskott av nya lokaler tillsammans med ett begränsat utbud och en hög betalningsvilja leder till stigande marknadshyror som även till viss del drar med sig

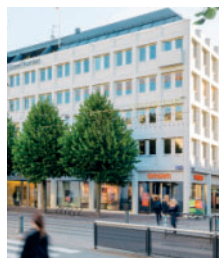
marknadshyrorna för kontor belägna i mindre moderna fastigheter.

Det begränsade utbudet av större sammanhängande kontorslokaler i Stockholm CBD påverkar Hufvudstaden positivt eftersom bolaget i detta område äger ett koncentrerat fastighetsbestånd. Hufvudstadens långsiktiga strategi att äga och utveckla ett samlat fastighetsbestånd av högkvalitativa fastigheter med moderna kontorslokaler, gärna bestående av hela kvarter, möjliggör även för våra hyresgäster att expandera inom befintligt fastighetsbestånd.

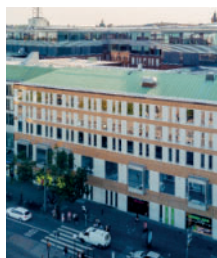
Vakansgraden var i slutet av året cirka 2–3 procent (cirka 2) i CBD. Även i angränsande delmarknader, exempelvis Östermalm och Gamla Stan, var vakansgraderna fortsatt låga.

Butiker

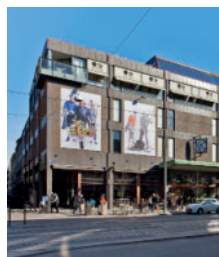
Detaljhandelns omsättning har under flera år haft en positiv utveckling men successivt har försäljningen i fysiska butiker i allt större grad påverkats av ökad konkurrens från e-handeln. Under 2017 ökade detaljhandelsindex DHI med 2,4 procent jämfört med 2016. Sällanköpsvaruhandeln steg med 2,4 procent medan omsättningen för konfektion minskade med 1,2 procent. Både som butiksentreprenör och som fastighetsägare är det viktigt att möta nya konsumentbeteenden som växer fram. För att stärka sina



Nordstaden 8:24 (Fyran)
Byggår: 1972
Uthyrbar yta: 21 201 kvm



Nordstaden 8:24 (Femman)
Byggår: 1972/2011
Uthyrbar yta: 44 738 kvm



Inom Vallgraven 10:9 (NK)
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 16 647 kvm



Inom Vallgraven 12:11
Byggår: 1875/1929/30
Uthyrbar yta: 4 654 kvm

Inom Vallgraven 12:10
Byggår: 1975
Uthyrbar yta: 16 463 kvm

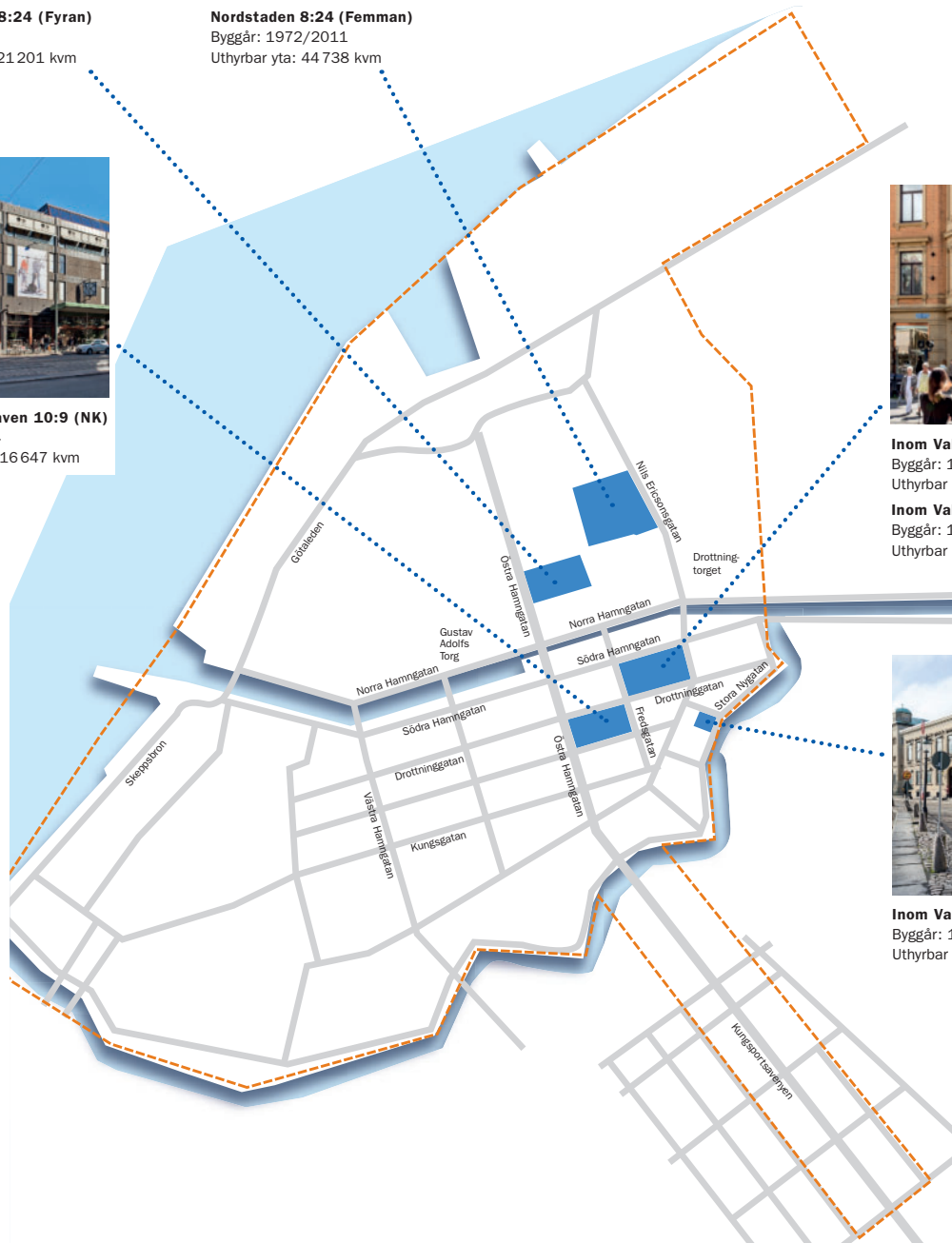


Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856
Uthyrbar yta: 1 564 kvm

Göteborg

Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd med byggår och uthyrbar yta. För mer information se fastighetsförteckning, sidan 100–101.

----- Central Business District (CBD)



marknadsplatser måste fastighetsägaren arbeta med än mer aktiv fastighetsförvaltning, exempelvis butiksutbud, upplevelser, aktiviteter, restauranger och caféer tillsammans med en närvaro i digitala kanaler.

Flera av fastighetsägarna i centrala Stockholm arbetar aktivt med att utveckla och stärka cityhandeln ytterligare. Det sker både genom större utvecklingsprojekt och genom aktiv förvaltning med syfte att erbjuda ett attraktivare utbud. Hufvudstaden har påbörjat ett större projekt i NK-varuhuset i Stockholm. Projektet ska lyfta både utbud och upplevelse ytterligare. Därtill kommer de digitala konsumentrelationerna förstärkas och förtydligas. I Bibliotekstan har flera nya butiker öppnat under året, bland annat Moncler, Chanel Beauty Store och pop-up butiken Axel Arigato, vilka kommer stärka området än mer som Skandinavien främsta mode-destination. I Gallerian, belägen längs Hamngatan snett mittemot NK-varuhuset, genomförs förändringar i samband med att stora delar av kvarteret byggs om.

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

De mest eftertraktade butiksstråken i Stockholm finns i Bibliotekstan samt vid Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset en särställning som de mest exklusiva butikslägena. Hyror för primär försäljningsyta återfinns i dessa områden mellan 14 000–25 000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Kontor

Kontorshyresmarknaden i Göteborg har varit positiv under 2017. Det som främst efterfrågas är moderna och yteffektiva kontorslokaler i bästa läge, vilket det finns ett begränsat utbud av i Göteborg. Det har resulterat i att marknadshyror stigit med cirka 5 procent under 2017, och hyrorna för dessa typer av lokaler återfinns nu mellan 2 500–3 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Det finns stora planer framöver för Göteborg och de inrymmer tillskapandet av flera nya kontorsfastigheter i de centrala delarna av staden. När och exakt i vilken omfattning dessa kommer stå klara är inte helt fastställt, men troligt är att det kommer att dröja ytterligare ett antal år. Hufvudstaden, som är en av de större fastighetsägarna i CBD, arbetar kontinuerligt med att utveckla fastigheterna och bland de största framtida projekten finns kvarteret Inom Vallgraven 12, beläget längs Fredsgatan i bästa cityläge. Här planeras det för ett genomgripande projekt av hela kvarteret, vilket kommer resultera i toppmoderna och yteffektiva kontorslokaler.

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungssportsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Vakansgraden i Göteborg CBD

var cirka 3 procent (3) vid utgången av året. Hufvudstadens fastigheter i Göteborg är samtliga centralt belägna i stadens mittkärna.

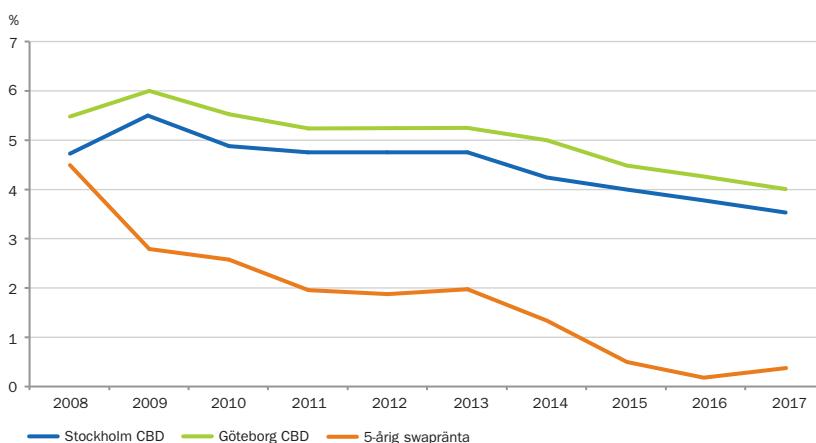
Butiker

Precis som i Stockholm behöver fastighetsägare i Göteborg arbeta aktivt med förvaltningen av butikslokaler. Nya konsumentbeteenden påverkar detaljhandeln men trots det har omsättningen under 2017 haft en stabil eller något positiv påverkan på marknadshyror i de centrala delarna av Göteborg.

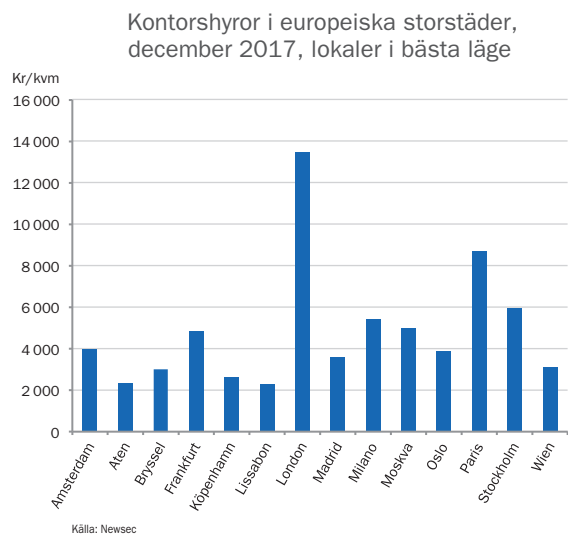
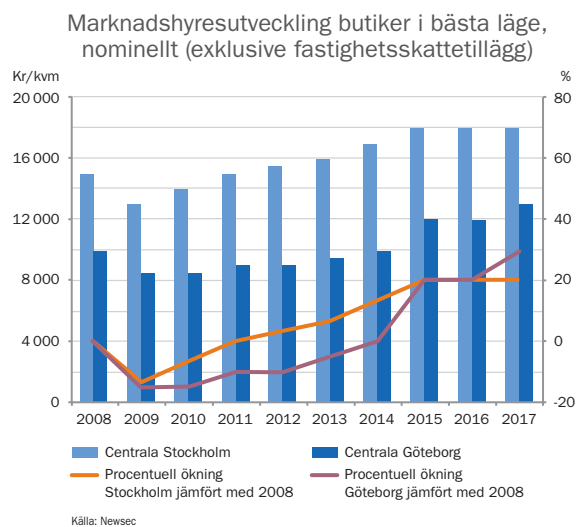
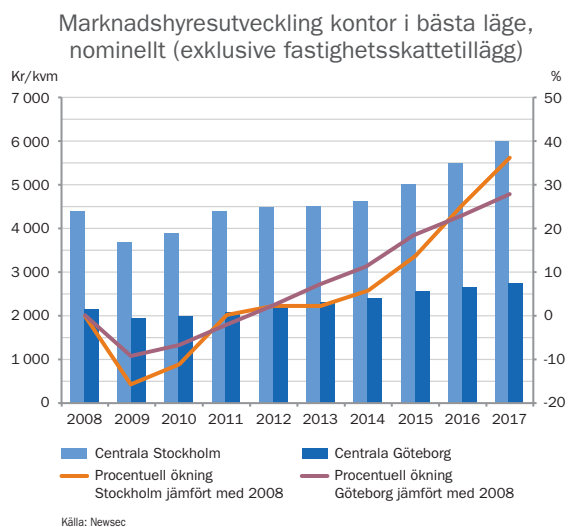
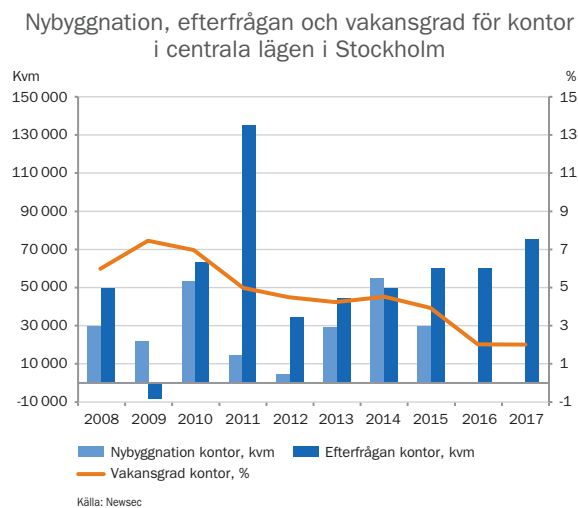
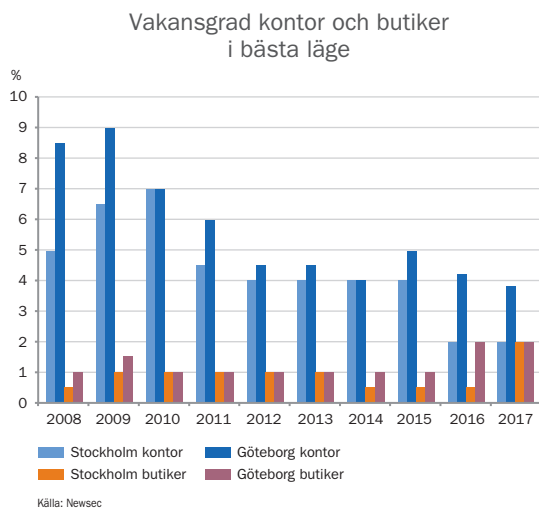
Under året har Hufvudstaden färdigställt uppgraderingen av Femman i Nordstan, vilket inneburit en helt ny galleriamiljö samt uppdatering av butikskoncept och restaurangutbud. I Fredstan planerar och förbereder Hufvudstaden för ett nytt genomgripande projekt i kvarteret Inom Vallgraven 12. Under tiden fram till projektstart förnyas utbudet med pop-up etableringar, exempelvis öppnade café da Matteo under slutet av sommaren. I NK-varuhuset påbörjades ett butiksprojekt på nedre plan med syfte att förbättra kundflöden och butiksytor för att ytterligare stärka marknadsplatsen.

Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstan, Fredstan samt Kungsgatan mellan Östra Hamngatan och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen noterades hyror för primär försäljningsyta i intervallet 6 000–15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



Källa: Brunswick Real Estate





KUNGSGATAN/SVEAVÄGEN

Stockholm

AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktiekapital

Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2017 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestructur

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

I bolagsordningen finns ett så kallat omvandlingsförbehåll, det innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att

begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

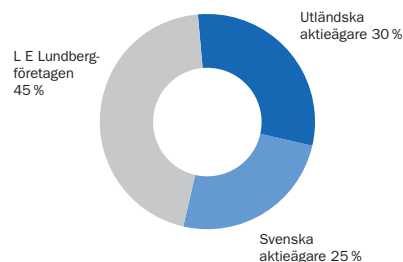
Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 206 265 933, varav 197 990 869 utgjorde A-aktier och 8 275 064 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 5 006 000 A-aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 22 620. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 6,7 procent av antalet utestående aktier och 1,4 procent av rösterna.

Per den 31 december 2017 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 179 066 822 aktier motsva-

Ägarfördelning



Källa: Euroclear Sweden

rande 86,8 procent av totalt antal utestående aktier och 96,4 procent av antalet röster. Av dessa var 56 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 122 745 273 aktier motsvarande 59,5 procent av antalet utestående aktier och 90,9 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 119. Deras innehav uppgick till 56 321 549 aktier motsvarande 27,3 procent av antalet utestående aktier och 5,5 procent av antalet röster. Därutöver fanns det fem svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare ökade under året med 281. Andelen utländskt ägande minskade under året från 31,5 till 30,3 procent av totalt antal utestående aktier.

Ägarstruktur per 31 december 2017

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1 - 999	18 892	83,5	3 383 481	1,6
1 000 - 9 999	3 100	13,7	7 066 028	3,3
10 000 - 99 999	444	2,0	13 838 865	6,6
100 000 -	184	0,8	181 977 559	86,1
Utestående aktier	22 620	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden			5 006 000	2,4
Samtliga emitterade aktier			211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

De största ägargrupperna per 31 december 2017

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	13 907 879	0	13 907 879	6,7	1,4	6,6	1,4
SEB Fonder	8 798 532	0	8 798 532	4,3	0,9	4,2	0,9
JP Morgan Fonder	7 892 735	0	7 892 735	3,8	0,8	3,7	0,8
Citi Bank	7 126 391	0	7 126 391	3,5	0,7	3,4	0,7
AMF Fonder	5 636 277	0	5 636 277	2,7	0,5	2,6	0,5
BNP Paribas	4 405 319	0	4 405 319	2,1	0,4	2,1	0,4
NTC Wealth	4 166 677	0	4 166 677	2,0	0,4	2,0	0,4
AFA Försäkring	3 288 220	0	3 288 220	1,6	0,3	1,5	0,3
Övriga aktieägare	57 568 839	97 384	57 666 223	28,0	6,5	27,3	6,5
Utestående aktier	197 990 869	8 275 064	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000		5 006 000			2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	202 996 869	8 275 064	211 271 933			100,0	100,0

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

Källa: Euroclear Sweden

Återköp av aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2017. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2017 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning

Vid utgången av 2017 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 29 218 mnkr. Direktavkastningen uppgick till 2,7 procent baserat på börskursen per 31 december 2017.

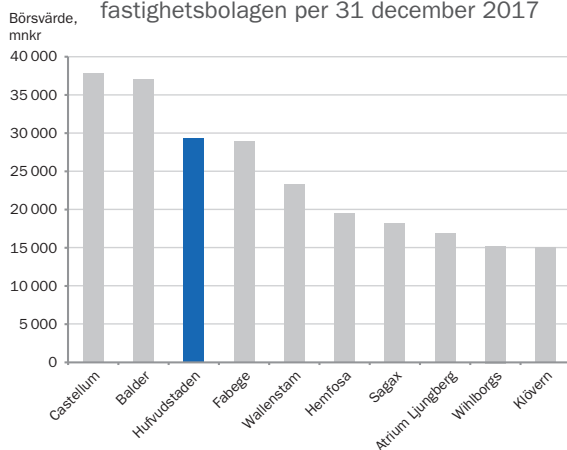
Under året omsattes sammanlagt 160 miljoner aktier, vilket motsvarar 78 procent (90) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 142 procent (164). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 645 000 aktier i Hufvudstaden (745 000). Sedan införandet av EU:s MiFID-direktiv sker handeln i svenska aktier i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm. Under 2017 skedde 61 procent (64) av handeln i Hufvudstadens aktie på andra handelsplatser än Stockholmsbörsen, till exempel Bats 42 procent, LSE 9 procent och

Turquoise 3 procent. I diagrammet nedan visas kursutveckling och total omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

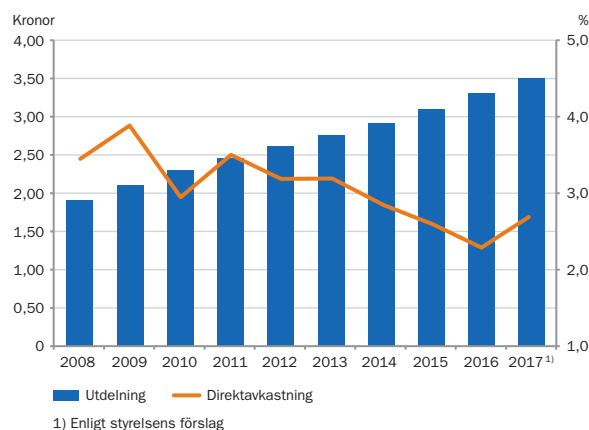
Utdelning

Om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse ska Hufvudstadens aktien ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. För 2017 föreslås en utdelning om 3,50 kronor per aktie, motsvarande 82 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 103 Utdelningsbelopp).

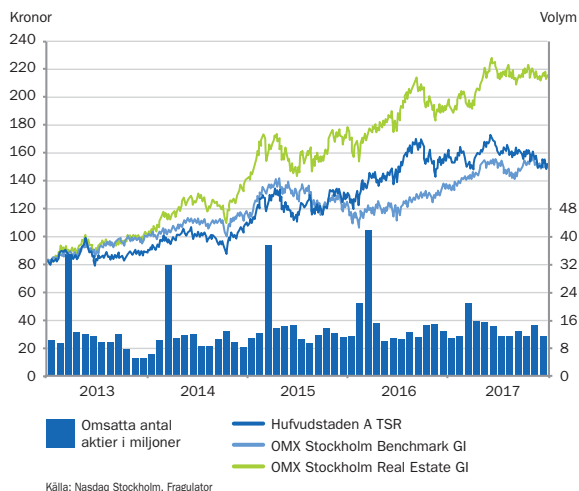
De tio största börsnoterade fastighetsbolagen per 31 december 2017



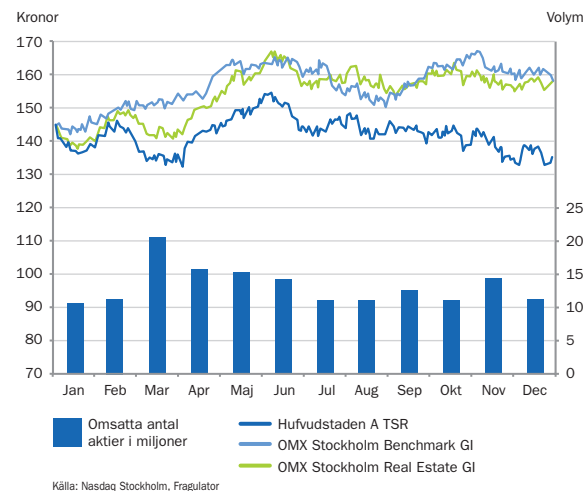
Utdelning och direktavkastning



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



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning under 2017 i relation till Stockholm Benchmark GI och Stockholm Real Estate GI



Värderingsstyrd företagskultur

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värdegrund, som genomsyrar allt vi gör. Värderingarna är ett av våra viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i enlighet med företagets vision och mål. De är också en förutsättning för att vi ska kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande. Våra värderingar är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang.

Kvalitet

För oss är det viktigt med rätt kvalitet och ett långsiktigt perspektiv. Det innebär att tillhandahålla den höga kvalitet som våra kunder förväntar sig inom ramen för vår affärsidé. Det gäller såväl vårt fastighetsbestånd och serviceutbud liksom våra kundrelationer och interna samarbetsformer. Vi agerar istället för att reagera, i syfte att utveckla verksamheten och förebygga problem.

Ärlighet

Vi agerar alltid professionellt och är pålitliga. Ett ärligt uppsåt är grunden för framgångsrika affärer och långsiktiga relationer. Det innebär att vi står för vårt ord och lever upp till våra överenskommelser. Kollegor emellan är vi raka och ärliga och värnar en miljö där alla kan framföra sina åsikter och stå för sina tankar och idéer.

Lyhördhet

Vi är lyhörda och öppna för intryck från vår omvärld och tar aktivt till oss och utvärderar nya idéer. Vi anstränger oss för att se våra kollegors behov av stöd och omtanke och ställer upp för varandra. Vi är lyhörda för våra kunders behov och strävar efter att alltid ligga steget före.

Engagemang

Vi är stolta över vår historia och våra framgångar och engagerar oss för verksamheten i sin helhet. Vi ser oss som en viktig samarbetspartner till våra kunder och är aktivt intresserade av deras verksamhet och framgång. Vi intresserar oss för våra kollegor, gläds åt deras framsteg och hjälper varandra att utvecklas och lyckas.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Hufvudstadens hållbarhetsarbete utgår från att ta långsiktigt ansvar för både ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Genom våra strategier och värderingar skapas goda förutsättningar för att uppnå våra hållbarhetsmål, som bland annat innebär att minska vår klimatpåverkan. I samarbete med övriga fastighetsägare samt Stockholms och Göteborgs stad är vi delaktiga i projekt för att utveckla städerna.

Vårt hållbarhetsarbete följer principerna enligt FN:s Global Compact, och drivs utifrån vår uppförandekod och uppsatta hållbarhetsmål. Hufvudstaden deltar i ett flertal hållbarhetsundersökningar, bland annat CDP där vi i år placerar oss bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i Norden. Hufvudstadens aktie är godkänd för investering av Swedbank Roburs och Nordeas hållbarhetsfonder.

Intressenter

Hufvudstaden har identifierat fem huvudintressenter: hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer och sam-

Väsentlighetsanalys

Ansvarsfulla affärer	Hållbara fastigheter	Hållbara medarbetare
• Affärsetik • Kundrelationer • Leverantörer	• Energianvändning • Klimatpåverkan • Avfallshantering	• Arbetsmiljö • Kompetensutveckling • Ledarskap

hället. En kontinuerlig dialog förs med våra huvudintressenter för att uppdatera vilka väsentliga hållbarhetsaspekter vi ska fokusera på. Vi har även i år gjort en fördjupad studie med ett antal leverantörer samt hyresgäster där vi möts av ett ökat intresse av samarbete kring hållbarhetsfrågor.

Fokusområden för hållbarhetsarbetet

Hufvudstaden har genomfört en väsentlighetsanalys med representanter från bolagets huvudintressenter. Syftet med analysen var att utveckla hållbarhetsarbetet och den information som presenteras i bolagets hållbarhetsredovisning. Inom ramen för analysen identifierades ett antal prioriterade hållbarhetsaspekter utifrån Hufvudstadens faktiska påverkan,

strategiska mål och intressenternas förväntningar. De områden vi fokuserar på framgår av ovanstående väsentlighetsanalys.

Riskanalys

Vi har konstaterat att de främsta hållbarhetsriskerna finns i projektverksamheten inom fastighetsutveckling samt i inköpsprocessen inom driftorganisationen. Riskerna ligger främst inom miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och korruption. Hufvudstaden har inte identifierat några större risker kopplade till mänskliga rättigheter i vår verksamhet, dock föreligger risker i leverantörsledet. Genom uppförandekoden och våra rutiner kring upphandling minimeras dessa risker samt att vi regelbundet genomför revisioner hos våra större leverantörer. Under året har vi genomfört revisioner i två av våra större projekt. Revisionerna visade på goda resultat men med förbättringspotential för våra entreprenörer inom bland annat avfallshantering, miljökrav på byggmaterial samt kravställning och styrning av underleverantörer.

Arbetsvillkor och korruption är andra områden där vi ser en ökad risk, då styrningen och kontrollen av framförallt underleverantörer ställer stora krav på strukturerade processer och uppföljning. Detta är ett prioriterat område för hela branschen, där vi tillsammans med andra fastighetsbolag och myndigheter arbetar för gemensamma lösningar.

FN:s globala mål

I september 2015 antog FN:s medlemsländer 17 globala mål som ska uppnås år 2030. Målen syftar till att medlemsländerna tillsammans ska arbeta för en

Intressentdialog

Intressenter	Nyckelfrågor	Dialogform
Hyresgäster	• Hög servicenivå • Energianvändning • Klimatpåverkan • Avfallshantering • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan	• Kundnöjdhetsmätning • Regelbundna hyresgästmöten • Nyhetsbrev • Gröna hyresavtal
Medarbetare	• Kompetensutveckling • Ledarskap • Arbetsmiljö	• Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Personalmöten • Konferenser
Ägare	• Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan	• Årsstämma • Analytikermöten • Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Investerarträffar
Leverantörer	• Konsekventa och tydliga krav inom affärsetik och miljö	• Upphandlingar • Avtal • Uppförandekod
Samhället	• Klimatpåverkan • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan	• Årsredovisning • Hemsida • Media

långsiktigt hållbar ekonomisk, social och miljömässig utveckling. Även om det övergripande ansvaret gällande målen ligger hos de nationella regeringarna kan de inte uppnås utan insatser av företag och andra organisationer. Hufvudstaden har påbörjat en kartläggning av vilka mål vi har störst möjlighet att påverka och som därmed ska prioriteras. Dessa mål är färgmarkerade i bilden nedan. Arbetet med att implementera dessa mål på en mer strategisk nivå är påbörjat.

Ansvarfulla affärer

Affärsetik

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och förankrad värdegrund. Bolaget har en uppförandekod som tydliggör vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och beskriver hur vi tar etisk, social och miljömässig hänsyn i vår verksamhet. I uppförandekoden beskrivs vilket beteende som våra intressenter kan förvänta sig av Hufvudstadens medarbetare, men även vad vi förväntar oss av våra leverantörer och samarbetspartners. Vår uppförandekod är publik och bifogas alla större kontrakt och avtal.

Alla medarbetare genomgår kontinuerligt utbildning kring uppförandekoden. Vid introduktionsdagar, personalkonferenser, avdelningsmöten och liknande förs diskussioner kring vanligt förekommande dilemman och problem.

För att minimera riskerna för korruption har Hufvudstaden ett kontrollsystem med tydlig ansvars- och arbetsfördelning samt strukturerade processer som säkerställer att affärer sker på ett korrekt sätt.

Leverantörsrelationer

Vid tecknande av ramavtal, upphandling av ombyggnadsprojekt och inköp av varor och tjänster ställs hållbarhetskrav. Grunden för kraven är vår uppförandekod, som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, anställningsförhållande och miljö vilket borgar för att kraven inom mänskliga rättigheter uppfylls.

För att säkerställa våra uppställda krav i den dagliga driften har vi egen personal och vår projektverksamhet drivs av egna projektledare. De upphandlar och styr entreprenaderna och ser till att våra krav inom kvalitet, affärsmässighet, långsiktighet och miljö efterlevs samt att gällande lagstiftning är uppfylld. I projekten ställer vi krav på att konsulter och entreprenörers val

av byggprodukter ska vara miljögranskade samt att allt avfall källsorteras.

Arbetsmiljöfrågor är särskilt prioriterade då bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda. Dessa frågor genomsyrar vårt arbete i byggprojekten, där de hanteras från projektering till färdigt bygge. Alla människor som arbetar för Hufvudstadens räknning ska, oavsett vem som är arbetsgivare, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning.

NK

Hufvudstaden äger AB Nordiska Kompaniet, som i sin tur äger NK-fastigheterna och varumärket NK. Avdelningarna i NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg drivs av många olika entreprenörer. För att utveckla hållbarhetsarbetet i varuhusen har en gemensam strategi tagits fram tillsammans med Nordiska Kompaniets företagarförening kring verksamheten på NK gällande sortiment, emballage och övriga driftsfrågor.

En av de viktigaste frågorna är att säkra sortimentet och ställa krav att leverantörer till NK har ett hållbarhetsarbete där de arbetar aktivt med miljöfrågor och social hållbarhet. NK har därför tagit fram gemensamma minimikrav som alla avdelningar ska ställa på sina leverantörer.



Kundrelationer

Vår ambition

Hufvudstaden har under många år fokuserat på att tillhandahålla en hög servicenivå till kunderna. Detta kräver en nära samverkan med ambition att kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter, konkurrenskraft och image. Kvalitet och långsiktiga kundrelationer är viktigt för Hufvudstaden. Vi vill att kunderna ska känna sig trygga och nöjda i sina lokaler och i sin närmiljö samt att vi som fastighetsägare uppfyller det som efterfrågas och förväntas både idag och imorgon. Däri ligger Hufvudstadens vision om att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. För att uppfylla detta är produktkvalitet, service och kundbemötande viktiga hörnstenar.

Kundbehov

Digitaliseringen sker i en allt snabbare takt vilket leder till att människor och företag kommer varandra närmare. Nya generationer av människor och affärer utvecklas och behovet av tids- och kostnadseffektiva lösningar ökar. Varje dag möts vi av nya intryck som påverkar vårt sätt att vara och verka.

Med det som utgångspunkt har vi bland annat fortsatt utveckla konceptet med nyckelfärdiga kontor, Redo, med flexibla avtal och snabb inflyttning. Vår bedömning är att efterfrågan på mer flexibla lösningar med hög produkt- och servicenivå för både kontor och butik kommer öka i framtiden.

Kundrelationer

Hufvudstaden jobbar dagligen med att säkerställa att vår leverans sker enligt det som är avtalat och förväntat. Under året har vi utifrån dialoger med våra kunder vidareutvecklat arbetsrutiner och processer. Kontakterna med kunderna underlättas av att vi har gångavstånd till våra fastigheter samt en egen serviceorganisation med drifttekniker, som sköter och underhåller fastigheterna. Dessa delar är

Hufvudstaden deltar aktivt i olika branschknutna nätverk och föreningar kring hållbar utveckling, bland annat:

- Byggvarubedömningen
- Sweden Green Building Council Miljöbyggnadskommitté
- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler, BELOK
- Stockholms stads forum för hållbara fastigheter

viktiga för att skapa långsiktigt förtroende och de långa kundrelationer vi eftersträvar.

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal stärker samarbetet med hyresgästen och bidrar till att vi fortsätter utveckla vårt miljöarbete. Tecknandet av avtalet innebär att hyresgästen tillsammans med Hufvudstaden sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö. Under 2017 tecknades ett flertal gröna hyresavtal. De gröna hyresavtalen, som är en bilaga till det vanliga hyresavtalet, skapar förutsättning för oss att föra en löpande dialog kring miljöfrågor och upprätta en strategi för bland annat minskad energianvändning.

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden har i likhet med föregående år placerat sig bland de främsta i Fastighetsbarometern, branschens Nöjd Kund undersökning för kontorshyresgäster. Vi kom på tredje plats och har därmed placerat oss bland de tre främsta sedan Nöjd Kund Index start 1997. Hufvudstaden vann den nya kategorin Storbolag där de större fastighetsägarna deltar. De områden som våra kunder idag upplever som Hufvudstadens styrkor är våra fastigheters centrala läge, vår service, vår förmåga att snabbt hantera kundärenden, samt att vi är pålitliga, trygga och stabila.

Ambassadörer

Nöjda kunder är en viktig del i det långsiktiga arbetet. Över tid fortsätter cirka 80 procent av kunderna att hyra sina lokaler efter att hyresperioden löpt ut. Det visar att det finns en god samstämmighet mellan kundens förväntningar, upplevelser och deras betalningsvilja för våra produkter. Nio av tio kunder till Hufvudstaden är mycket positiva till samarbetet. Därtill är mer än hälften av Hufvudstadens kunder dessutom ambassadörer vilket vi ser som ett kvitto på att vårt långsiktiga arbete lönar sig för alla parter.

Hållbara fastigheter

Energianvändning

Fastighets- och byggsektorn står för cirka 40 procent av samhällets energianvändning. Därav är det prioriterat för oss att minska energianvändningen och att öka andelen förnybar energi i verksamheten. Vår energianvändning minskar kontinuerligt genom driftsoptimering och investering i ny teknik. Under året har det genomförts ett stort antal projekt som syftar till att energieffektivisera fastighetsbeståndet, bland annat system för uppvärmning, ventilation, kyla samt belysning. Hufvudstadens energianvändning har minskat med 24 procent sedan 2010, vilket motsvarar den energi som cirka 1 100 moderna villor förbrukar årligen. Minskningen har kunnat genomföras trots butikernas längre öppettider och att fler kontorshyresgäster sitter i öppna landskap med ökad persontäthet.

Energianvändningen minskade med cirka 5 procent under 2017, vilket ligger i linje med vårt långsiktiga mål om en 30 procentig minskning för perioden 2010 till 2020. Förklaringen är delvis en förhållandevis kall sommar, men även att vårt långsiktiga arbete kring energieffektivisering ger utdelning. Hufvudstadens energianvändning för uppvärmning är cirka 70 procent lägre än genomsnittet enligt SCB:s statistik för lokaler.

I parkeringshuset Parkaden har vi tidigare installerat laddplatser för elbilar. Vi har under året upplevt en kraftig ökning av antalet elbilar och



HUFVUDSTADEN

Regeringsgatan, Stockholm



HUFVUDSTADEN

Regeringsgatan, Stockholm

bedömer att denna utveckling kommer fortsätta. Behovet av laddmöjligheter kommer därför öka, vilket vi anpassar våra garage till i allt större utsträckning. I parkeringshusen Parkaden och Continental kommer vi under början av 2018 installera cirka 45 nya laddplatser. Övriga garage utrustas med laddplatser i takt med att det efterfrågas av hyresgästerna.

Sedan början av året har en mindre solcellsanläggning installerats på NK-husets tak. Solcellerna producerar el till delar av byggnaden och tanken är att få erfarenheter för att utveckla liknande anläggningar i fler fastigheter i beståndet.

Klimatpåverkan

Minskad energianvändning och klimatpåverkan är prioriterade frågor för Hufvudstaden. Växthusgasutsläppen för 2017 minskade jämfört med föregående år med 13 procent, vilket främst berodde på en minskad fjärrvärmeanvändning samt att fjärrvärmen i Göteborg producerats med en minskad andel fossila bränslen. Utsläppen har minskat med 85 procent sedan 2010, främst beroende på att vi gått över till ursprungsmärkt vattenkraftsel, så kallad grön el, men även att fjärrkylan och fjärrvärmen produceras med lägre andel fossila bränslen. Minskningen beror även på reducerad energianvändning. Vår framtida minskning av klimatpåverkan kommer främst att ske genom ytterligare effektivisering av energianvändningen, samt att den köpta fjärrvärmen successivt produceras med större andel förnybara energikällor.

Cykelpendlandet i storstäderna ökar och vi ser en ökad efterfrågan på cykelanpassade lösningar från våra hyresgäster. Hufvudstaden har därför under de senaste åren ökat antalet cykelplatser i fastigheterna, samt där det varit möjligt byggt omklädningsrum för cyklister.

Materialval

Ett kontinuerligt arbete pågår med att utveckla och förbättra lokaler efter hyresgästernas önskemål och behov. Samtidigt är vi måna om att skapa

hållbara lokaler och att bygga lösningar som är flexibla och håller över tid. Genom att välja design och funktionalitet med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyresgästbyten erhålls långsiktighet i förvaltningen. Nytänkande och energieffektiv teknik prioriteras vid val av produkter för att minska energianvändningen. För miljögranskning av byggprodukter använder vi oss av Byggvarubedömningen som är fastighetsbranschens databas för miljöbedömningar av byggmaterial.

Avfallshantering

Ökad återvinning av avfall är en prioriterad hållbarhetsfråga, både för oss och för våra hyresgäster. Gemensamma källsorteringsrum ger möjlighet att effektivisera sorteringen med fler antal fraktioner, men också att samordna och på det sättet minska antalet transporter från fastigheterna. Hufvudstadens mål är att minska den totala mängden avfall samt att så stor andel av avfallet som möjligt ska återvinnas eller återanvändas. I de fastigheter som haft källsortering för både butiker och kontor kan vi se att andelen sorterat avfall är cirka 50 procent.

Miljöcertifiering

Vid alla större projekt och påbyggnader är ambitionen att certifiera enligt Miljöbyggnad guld eller silver. Miljöbyggnad baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Med certifiering får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Idag är cirka 30 procent av Hufvudstadens bestånd certifierat enligt något av systemen Miljöbyggnad eller GreenBuilding.

Hållbara medarbetare

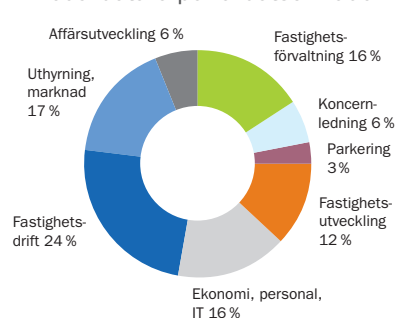
Organisation

Under 2017 har det genomförts en omorganisation inom Hufvudstaden. Omorganisationen har inneburit att den operativa verksamheten inom bolaget sedan april är organiserad i tre nya affärsområden, Stockholm, Göteborg samt NK (där båda NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg

ingår). Våra funktioner Ekonomi/Finans, Personal, Fastighetsutveckling och Affärsutveckling stödjer den operativa organisationens verksamhet. Hufvudstadens koncernledning har, i och med omorganisationen, utökats med en roll och består av VD, tre affärsområdeschefer samt cheferna för Ekonomi/Finans, Personal, Fastighetsutveckling och Affärsutveckling – tillika vice VD.

Ett stort antal utvecklingsprojekt pågår i såväl Stockholm som Göteborg, därför har organisationen under året förstärkts med rekryteringar inom digital- och kommersiell affärsutveckling. En av våra framgångsfaktorer är att kunna hantera merparten av vår verksamhet i egen regi.

Medarbetare per arbetsområde



Attraktiv arbetsgivare

Vår ambition är att Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare och att våra medarbetare ska känna sig stolta över bolaget. För att mäta hur vi upplevs som arbetsgivare används Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex, en mätning som jämför ett antal HR-nyckeltal mot andra bolag inom och utom branschen. Hufvudstaden har årligen legat högt i denna mätning och placerade sig år 2017 på en andraplats inom fastighetsbranschen och på plats 8 av drygt 200 medverkande organisationer. Områden som ingår i mätningen är bland annat andel tillsvidareanställningar, utbildningstid över året, övertid, sjukfrånvaro, andel som slutat samt personalansvar, det vill säga hur stora grupper varje chef ansvarar för.

Då rörligheten på arbetsmarknaden ökar lägger vi stort fokus på att säkerställa att vi fortsatt är och upp-

Nyckeltal 2017	Totalt	Män	Kvinnor
Anställda, antal ¹⁾	120	74	46
Chefer, antal ¹⁾	30	21	9
Medelålder, år ¹⁾	43	42	44
Personalomsättning, %	15	14	18
Sjukfrånvaro, %	2,6	2,9	2,2

1) Per 31 december

fattas som en attraktiv arbetsgivare. Hufvudstaden erbjuder stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter samt en rörlig ersättningsdel i form av bonus. Vid intervjuer med våra medarbetare framkommer vad som särskilt uppskattas i det Hufvudstaden har att erbjuda. En av dem är möjligheten att få arbeta i en värderingsstyrd företagskultur och med attraktiva fastigheter i centrala lägen.

Arbetsmiljö

Vi värnar om en god arbetsmiljö, såväl fysiskt som psykosocialt och samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Vi följer en mångfaldspolicy som beskriver hur vi verkar för mångfald och jämställdhet och mot diskriminering i organisationen. Alla medarbetare erbjuds lika utvecklingsmöjligheter samtidigt som oskäligen löneskillnader motverkas. Intern kommunikation sker kontinuerligt via ett aktivt intranät och regelbundna personalmöten.

Arbetsmiljöarbetet utvecklas kontinuerligt i en arbetsmiljögrupp bestående av representanter från olika

delar av organisationen. Gruppen är indelad i tre arbetsområden: arbetsmiljö, hälsa och trivsel. Syftet med arbetsmiljöarbetet i gruppen är att se över risker, komma med förslag till åtgärder samt främja utveckling inom respektive område. Tre arbetsmiljöombud deltar också i gruppen, i syfte att fungera som länk mellan arbetsmiljögruppen och övriga medarbetare. Under året har gruppen bland annat medverkat till att genomföra friskvårdsaktiviteter såsom till exempel skidresa, golfaktivitet, löpargrupper, pingisturnering och deltagande i löptävlingar.

Vi har under året påbörjat ett ombyggnadsprojekt på kontoret i Stockholm, i syfte att skapa en flexibel arbetsplats. Ett våningsplan är färdigställt i form av ett aktivitetsbaserat kontor. Det andra våningsplanet är under utveckling och kommer färdigställas under 2018. Parallellt med ombyggnationerna har medarbetarna kontinuerligt utbildats i nya arbetssätt och digitala verktyg med avsikt att underlätta anpassningen till den nya kontorsmiljön.

På den årliga personalkonferensen träffas alla medarbetare i koncernen, i syfte att utbyta erfarenheter och öka gemenskapen. I år ägde konferensen rum i Stockholm där vi även besökte våra fastigheter och tittade på de projekt som pågår. Det övergripande temat på personalkonferensen var vår digitala transformation.

Friska medarbetare

Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom bland annat regelbundna hälsokontroller och massage på arbetsplatsen.

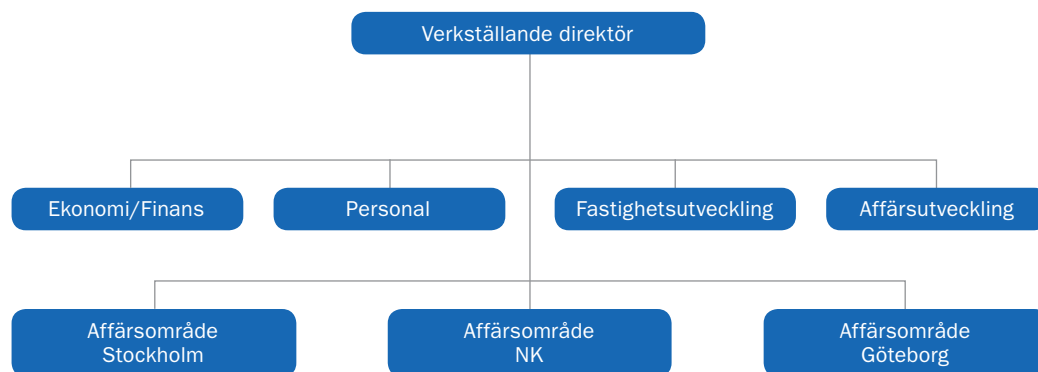
Samtliga medarbetare omfattas av en sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Vi ger ett årligt friskvårdsbidrag, vilket en stor andel av våra medarbetare nyttjar. För att upprätthålla låg sjukfrånvaro uppmuntrar vi till fysisk aktivitet, både på och utanför arbetet. Sjukfrånvaron för 2017 var något under 3 procent.

Karriär och utveckling

Vår ambition är att behålla och utveckla talangfulla medarbetare. Nya utmaningar är ett sätt för medarbetare att växa inom bolaget samtidigt som de får en bredare kunskap kring bolagets olika verksamhetsområden. Vi eftersträvar därför att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering, såväl på chefs- som på medarbetarnivå.

Medarbetarutveckling

Vi har under de senaste 10 åren haft en genomsnittlig anställningstid på 8 år. Vi lägger stor vikt vid att attrahera medarbetare som är långsiktiga. Samtliga nyanställda erbjuds ett gediget introduktionsprogram samt deltar på en introduktionsdag, vilken hålls av ett flertal av våra chefer. Årliga medarbetarsamtal genomförs där bland





HUFVUDSTADEN

Kyrkogatan, Göteborg



HUFVUDSTADEN

Kyrkogatan, Göteborg

annat mål, måluppfyllelse och kompetensutveckling diskuteras varefter en individuell handlingsplan upprättas.

Chefsutveckling

Hufvudstaden är ett företag med små enheter, där de flesta chefer är ansvariga för relativt få medarbetare. Det är en modell vi tror på och som statistiskt sett är starkt sammankopplad med hög trivsel och låg sjukfrånvaro.

Ledarskap inom bolaget utgår från fyra ledarkriterier. Dessa kriterier fungerar som ledord i vardagen för våra chefer och vi eftersträvar ett modigt, inspirerande, framåtriktat och föredömligt ledarskap. Det är också detta som är utgångspunkten då vi ser till våra chefers utveckling och resultat.

En prioriterad fråga inom bolaget är att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper. Hufvudstaden satsar medvetet på att låta yngre medarbetare tidigt få möjlighet att växa in i rollen som chef. Vi håller löpande ledarskapsutbildningar för våra nya chefer kring Hufvudstadens ledarskap. Årets utbildning har omfattat en stor grupp nya chefer, såväl nyanställda som medarbetare som i tidigare roll inte varit chef.

För våra chefer anordnas årligen en chefskonferens där det bland annat erbjuds möjlighet att utbyta erfarenheter och diskutera ledarskapsfrågor. Vi genomför även kontinuerligt utbildning för våra chefer inom aktuella områden.

Framtida medarbetare

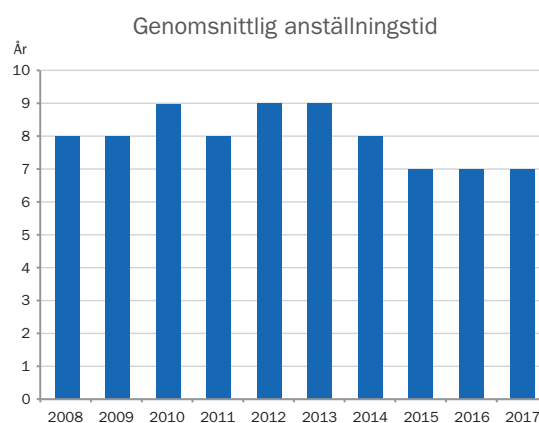
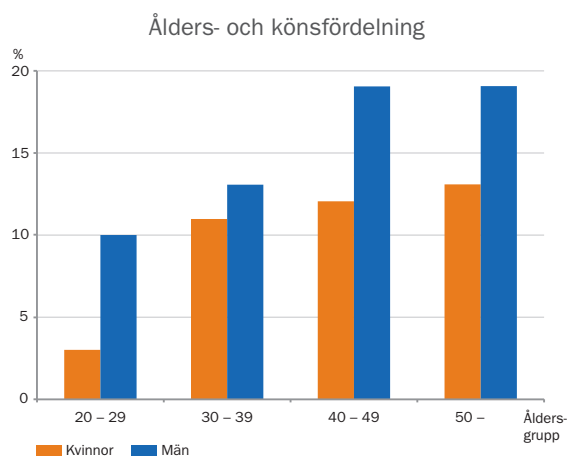
För att underlätta framtida rekryteringsbehov bygger Hufvudstaden relationer med studenter. Varje år erbjuder vi möjlighet till praktikplats, både under och efter studietiden. Vi deltar på KTH:s arbetsmarknadsdag LAVA och genomför sedan många år tillbaka även en studentdag för studerande framförallt från KTH. Resultatet från studentdagen innebär att vi säkrar en kontinuerlig tillväxt av yngre medarbetare till vår organisation. Det är en modell vi tror mycket på och som visat sig fungera bra och resulterat i flera tillsvidareanställningar och praktikplatser. De senaste åren har vi även medverkat på Chalmers arbetsmarknadsdag VARM i Göteborg och därefter följt upp med en fulltecknad studentdag. Intresset för dessa aktiviteter är stort och utvärderingen visar att flertalet studenter kan

tänka sig Hufvudstaden som en framtida arbetsgivare. Denna typ av student-samarbete är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare, i kombination med att stärka vårt varumärke.

Merparten av våra rekryteringar görs i egen regi, med stöd av ett rekryteringssystem. På så vis har vi möjlighet att ha full kontroll på processen och säkerställa att vi genomför värderingsstyrda rekryteringar i kombination med att vi bygger upp en kandidatbas av de som är intresserade av vårt bolag. Det är en viktig grund i vårt strategiska arbete med att säkerställa tillgång till kompetent personal även i framtiden.

Hållbarhetsstyrning¹⁾

Hållbarhetsarbetet är integrerat i strukturerade processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten. Detaljerade processbeskrivningar finns för allt från hur byggnationer ska genomföras till hur hyresavtal ska tecknas.



1) Vår hållbarhetsredovisning är upprättad enligt Global Reporting Initiative (GRI G4) på nivå Core och presenteras årligen i februari. Vi har även tagit hänsyn till fastighetsbranschens sektorsspecifika tillägg vid upprättandet av hållbarhetsredovisningen. På Hufvudstadens hemsida www.hufvudstaden.se/griindex2017 återfinns ett GRI-index.



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm

UTVECKLING AV FASTIGHETER

En stark tillväxt präglar marknaden i Stockholm och Göteborg och moderna kontor med hög effektivitet och flexibilitet samt butiker i attraktiva lägen efterfrågas. Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla befintliga lokaler och att skapa nya byggrätter. Vi arbetar även med att utveckla miljöerna omkring våra fastigheter, ofta i samarbete med andra fastighetsägare och kommunerna, för att öka attraktionskraften i respektive marknadsområde. Utvecklingsarbetet syftar till att skapa en god värdetillväxt för bolaget över tid.

Affärsutveckling

Inom Affärsutveckling sker arbete med att initiera och driva kommersiella projekt. Sammantaget har ett 20-tal små och stora projekt identifierats inom kontor, butik och digital utveckling. Ett flertal projekt är i utredningsstadiet, men många är i genomförandefas, både i Göteborg och i Stockholm.

Ökad service och flexibilitet efterfrågas allt mer av kontorshyresgäster. Det har resulterat i att andelen kontorshotell, främst i Stockholmsområdet, ökat. För att möta den ökade efterfrågan erbjuder Hufvudstaden ett koncept som marknadsförs under namnet Redo där kontorshyresgäster erbjuds nyckelfärdiga kontorslokaler med flexibla hyresavtal. Behovet av flexibilitet har även ökat inom butiksegmentet vilket märks genom att fler butikshyresgäster vill verka på en marknadsplats under kortare perioder. Hufvudstaden arbetar i större grad med pop up-butiker där butikshyresgäster kan hyra attraktiva butikslokaler på kortare kontraktstid.

De senaste årens snabba digitala utveckling i samhället fortsätter och kundernas behov, beteenden och förväntningar förändras i allt högre takt. Hufvudstadens transformationsarbete med syfte att höja bolagets förmåga att löpande kunna anpassa arbetssätt, verksamhet och affärsprocesser pågår för fullt. För att stärka den digitala mognaden inom bolaget har alla

medarbetare under året även genomgått utbildningar inom digital samhällsutveckling och digitala arbetssätt.

Fastighetsutveckling

Ombyggnads- och utvecklingsprojekt i Hufvudstadens fastigheter drivs framförallt av Fastighetsutveckling. Verksamheten kan huvudsakligen delas in i underhållsprojekt och lokalanpassningar i befintliga fastigheter samt större utvecklingsprojekt av befintliga eller nya byggrätter. Flera lokalanpassningar har genomförts under året för att erbjuda kunderna en bättre produkt och för att Hufvudstaden ska erhålla bättre driftnetto och högre avkastning.



Grundförstärkningsarbete i NK-varuhuset Göteborg.

Utvecklingsprojekten genomförs i nära samarbete med affärsutvecklings- och förvaltningsorganisationen. Hållbarhet prioriteras i utvecklingsarbetet där stor vikt läggs vid förbättrad miljöprestanda, högre teknisk standard samt effektiva och flexibla planlösningar. Miljöpåverkan ska över tid minska, inbyggda material granskas, avfall källsorteras och tekniska lösningar väljas för att erhålla en låg energianvändning. Fokus läggs också på att skapa en produkt som är lätt att underhålla utifrån ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Sammantaget ger det en känsla av hög kvalitet som leder till att fastigheterna upplevs som att-

raktiva idag och för lång tid framöver. Hufvudstadens egna projektledare upphandlar och styr genomförandet av utvecklingsprojekt. Projektledarna är involverade i projektets samtliga faser och engagerar sig dagligen i frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbetsmiljö. Detta är en förutsättning för att kunna uppfylla Hufvudstadens högt ställda krav på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat drygt 400 mnkr per år i projekt. Större utvecklingsprojekt och lokalanpassningar står för cirka 40 procent var, medan resterande del utgörs av underhållsprojekt. För 2017 uppgick investeringarna i befintliga fastigheter till drygt 580 mnkr.

Pågående större projekt

NK-varuhuset

I NK-varuhuset i Stockholm har vi påbörjat ett utvecklingsprojekt för att ytterligare stärka marknadsplatsen och skapa en tydligare koppling till grannfastigheten Parkaden. En ny entré öppnas upp från Regeringsgatan med rulltrappor som leder in till NK Saluhall och vidare in i varuhuset. Varuhusytan utökas och fler exklusiva varumärken kommer erbjudas NK-kunden tillsammans med en förbättrad service. Sammantaget kommer åtgärderna öka kundupplevelsen och stärka handeln. Projektet bedöms pågå till och med 2020.

I NK-varuhuset i Göteborg pågår ett omfattande utvecklingsprojekt med grundförstärkning och stomarbeten. Det medför även att varuhusets kommersiella ytor på nedre plan byggs om. Planlösningen förändras med ökad tillgänglighet och förbättrade kundflöden såväl inom nedre plan som med gatuplanet.

Kvarteret Inom Vallgraven 12

Detaljplanarbetet för kvarteret Inom Vallgraven 12 har fortsatt i samverkan med Göteborgs stad. Ett flertal

arkitektkontor har tagit fram förslag på hur kvarteret kan utvecklas. Processen med framtagande av ny detaljplan kommer att fortgå under kommande år.

Femman

Gallerian Femman i Göteborg har genomgått en större ombyggnation under flera år. Både invändiga och utvändiga renoveringar har gjorts samt uppgraderingar av tekniska installationer. Syftet har varit att skapa en förbättrad disposition av ytor för en långsiktig och hållbar framtid. Nya hyresgäster och varumärken har successivt flyttat in i takt med att projektet färdigställts etappvis. Projektet avslutades i sin helhet under 2017.

Bibliotekstan

För fastigheten Skären 9 finns en antagen detaljplan som medger en påbyggnad omfattande cirka 2 500 kvm uthyrningsbar yta. Projektets förberedande arbeten har fortsatt under året.

Inom kvarteret Kvasten har Hufvudstaden i samverkan med matkonceptet Eataly genomfört ombyggnationer för deras första etablering i Sverige. Konceptet öppnar mitt i Bibliotekstan och förväntas bidra till att ytterligare öka attraktiviteten inom marknadsplatsen. Projektet är ett exempel på hur Hufvudstaden följer samhällets utveckling och med hållbara lösningar bibehåller arkitektonisk kvalitet och anpassar dessa till dagens behov.

Under 2017 har det pågått en totalrenovering av fastigheten Vildmannen 7 för att återskapa de ursprungliga fasaderna i markplan samt en komplett uppgradering av den inre miljön. I november drabbades fastigheten av en omfattande brand, vilken resulterade i att stora delar totalförstördes. Målsättningen är att så snart som möjligt uppföra en attraktiv byggnad på fastigheten.

Lokalanpassningar

Lokalanpassningar utförs i Hufvud-



Ombyggnation inför etablering av matkonceptet Eataly.

stadens bestånd 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. Efter en inledande renovering av lokalen sker lokalanpassning i enlighet med den nya hyresgästens behov. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas allt oftare av hyresgäster vilket ökar ventilations- och kylbehovet i lokalen. Äldre installationer behöver ofta bytas ut mot den senaste tekniken för att erhålla optimalt inomhusklimat. Hufvudstaden

äger många fastigheter i anslutning till varandra vilket underlättar integrering av lokaler med angränsande ytor i syfte att skapa största möjliga flexibilitet. Stor vikt läggs vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde vid alla ombyggnationer som genomförs.

Under 2017 har renovering och anpassningar av cirka 31 000 kvm lokalyta genomförts. Anpassningarna har genomförts både till befintliga hyresgäster i samband med omförhandling eller utökning av förhyrd yta samt till nya hyresgäster.

AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM

Fastighetsbeståndet

Under året genomfördes en omorganisation för att ytterligare specialisera våra verksamheter. Ett av de nya affärsområdena är Affärsområde Stockholm som omfattar 22 fastigheter fördelat på förvaltningsområdena Norrmalmstorg, Kungsgatan och Väst. Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstaden, Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen och Väst består av fastigheter belägna på bland annat Drottninggatan och Klarabergsgatan. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter.

Beståndets utveckling

Arbetet med att utveckla Bibliotekstaden som Skandinavien främsta modeområde har fortsatt. Det har ökat butikernas omsättning, vilket i sin tur lett till att Hufvudstaden fått en positiv hyresutveckling. Intresset från internationella högklassiga varumärken att etablera sig i området har varit stort. Några av de butiker som öpp-

nade under 2017 var lyxvarumärkena Moncler och Chanel Beauty Store. Deltagande i modeveckan i augusti samt områdets julaktiviteter är exempel på evenemang som genomförts

Största hyresgäster	
Kontor	Kvm
Danske Bank	10 800
Advokatfirman Vinge	7 900
Finansinspektionen	6 800
KG10	3 900
Knowit	3 700

Butik & Restaurang	Kvm
Eataly	2 900
Zara	2 900
McDonald's	1 900
Alewards	1 300
Adidas	1 200

under året. För att stärka restaurangutbudet i området pågår byggnation för Eataly som är en italiensk matmarknad med flera restauranger och italienska delikatesser. Direkt kopplat till denna matmarknad har även Bianchi café öppnat.

Under året har kontorshyresmarknaden varit stark och många omförhandlingar och uthyrningar har gjorts. Hyresvakansgraden var vid årsskiftet låga 3,1 procent. Några större kontorshyresgäster såsom Trygghetsfonden, Finansinspektionen och JKL har fått utökade eller förändrade kontorsutor. Hufvudstaden har även startat ett nytt inflyttningsklart kontorskoncept som marknadsförs under namnet Redo. Detta koncept erbjuder en nyckelfärdig lokal med samtliga faciliteter som krävs för att bedriva en kontorsverksamhet. Avtalsvillkoren är flexibla och möjliggör snabba inflyttningar.

Den 7 november bröt en brand ut i projektfastigheten Vildmannen 7. Branden var mycket omfattande och stora delar av fastigheten totalförstördes. Lyckligtvis var det ingen som blev allvarligt skadad men många hyresgäster både i och utanför fastigheten blev drabbade. I slutet av året pågick arbetet med att säkerställa fasadernas stabilitet samt att öppna gaturummet runt fastigheten.

Fastighetsbeståndet		
	2017	2016
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm ¹⁾	203 721	207 914
– varav kontor	129 939	131 599
– varav butik och restaurang	42 248	43 957
Årshyra, mnkr ¹⁾	978	977
Hyresvakansgrad, % ¹⁾	3,1	3,6
Ytvakansgrad, % ¹⁾	4,3	5,0

1) För 2017 ingår inte Vildmannen 7 på grund av brand i vilken stora delar av byggnaden totalförstördes.

Fastighetsförvaltningens resultat ¹⁾		
Mnkr	2017	2016
Nettoomsättning	951,9	933,1
Underhåll	-21,3	-18,5
Drift och administration	-106,1	-105,1
Övriga kostnader	-109,7	-109,0
Summa kostnader	-237,1	-232,6
Bruttoresultat	714,8	700,5

1) Jämförbart bestånd, ingen justering avseende Vildmannen 7.

Nyuthyrning och omförhandling		
	2017	2016
Nyuthyrning, kvm	12 100	12 100
Nyuthyrning, årshyra mnkr	72	61
Omförhandling, kvm	27 800	26 700
Omförhandling, årshyra mnkr	149	129

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet har under året haft en mycket positiv utveckling. Det har varit ett stort intresse för områdets samtliga lokaler. Marknadshyrorna för kontorslokaler i CBD uppgick i slutet av året till mellan 5 900 och 8 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler var hyresutvecklingen god och i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till 14 000–25 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Kontorshyresgästerna inom affärsområdet utgörs av företag som värdesätter centralt belägna och högkvalitativa lokaler. De dominerande verksamheterna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och medier. Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra Brummer & Partners, Danske Bank, Erik

Penser Bank, Exportkreditnämnden, JKL samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case. Totalt finns inom affärsområdet 376 kunder. De tio största kunderna hyr 50 000 kvm (50 000), vilket representerar en årshyra på 263 mnkr (257).

Butikshyresgästerna är både inhemska och internationella företag med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats. Hyresgästerna representerar ofta mycket välkända varumärken som endast etablerar sig på ett fåtal utvalda platser. Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består till stor del av yngre skandinaviska varumärken som Byredo, Hope, Rodebjer och Our Legacy kombinerat med större internationella varumärken och detaljhandelskoncerner som bland annat Burberry, By Marlene Birger, Chanel, Céline, Filippa K, Gant, Michael Kors, Prada, Ralph Lauren och Zara. De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag såsom Adidas, Alewalds, Cervera,

Haglöfs, Naturkompaniet, Nespresso, Stadium, Ströms, Telenor och Telia. På Klarabergsgatan finns numera Illums Bolighus.

Inom affärsområdet återfinns några av Stockholms bättre restauranger och caféer såsom Prinsen, Vau De Ville och Wienercaféet. Dessa enheter är en viktig del i områdets attraktivitet.

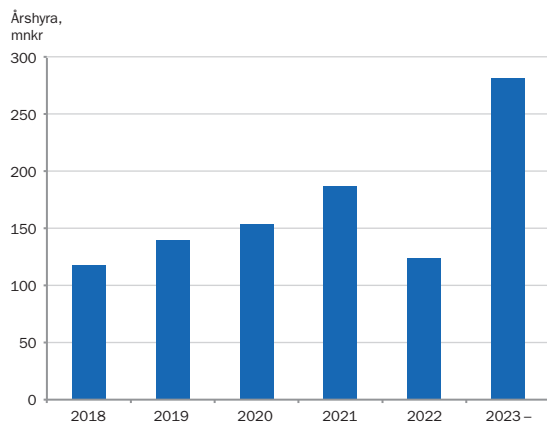
Varumärken inom affärsområdet

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

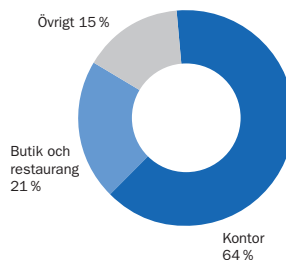
Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, har ett synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

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

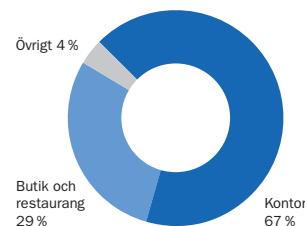
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning





BIBLIOTEKSTÄN

Birger Jarlsgatan, Stockholm



BIBLIOTEKSTAN
Smålandsgatan, Stockholm

AFFÄRSOMRÅDE NK

Fastighetsbeståndet

Efter årets omorganisation bildades affärsområde NK som omfattar NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg samt fastigheten Hästskon 10 i Stockholm. Syftet med omorganisationen är att specialisera och förstärka NK-verksamheten för att bättre kunna möta förändrade konsumentbeteenden och öka varuhusens attraktivitet. Affärsområde NK omfattar förutom NK-varuhusen även moderna och yteffektiva kontorslokaler samt parkeeringsverksamheten i Parkaden AB.

Beståndets utveckling

Den sista etappen av de senaste årens ombyggnationer av kontorslokalerna i NK-fastigheten i Stockholm har färdigställts under året. Samtliga ytor om totalt cirka 11 000 kvm har därmed anpassats till moderna och yteffektiva kontor. Kontoren är fullt uthyrda och bland hyresgästerna finns advokatbyråer, banker och spelutvecklingsbolag.

I NK-varuhuset i Stockholm har ett projekt påbörjats vilket kommer tydliggöra kopplingen till Parkaden i grannfastigheten Hästskon 10. En ny entré öppnas upp från Regeringsgatan,

varuhusets yta blir större och fler exklusiva varumärken kommer erbjudas NK-kunden tillsammans med en förbättrad service. Projektet bedöms pågå till och med 2020.

Största hyresgäster	
Kontor	Kvm
Starbreeze	3 400
AG Advokat	2 500
Forsman & Bodenfors	1 600
Bain & Co Nordic	1 400
STS Student Travel Schools	1 100

Butik & Restaurang	
Butik & Restaurang	Kvm
Departments & Stores	11 300
Rizzo	1 700
Harjak & Månsson	1 600
Cervera	1 600
ICA Sverige	1 500

Ett utvecklingsprojekt med grundförstärkning och stomarbeten pågår i NK-varuhuset i Göteborg. I samband med det byggs varuhusets kommersiella ytor på nedre plan om. Planlösningen förändras med ökad tillgänglighet och förbättrade kundstråk såväl inom nedre plan som med gatuplanet.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar i NK Stockholm ligger marknadshyresorna på mellan 14 000 och 25 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillägg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 6 000 och 15 000 kr per kvm.

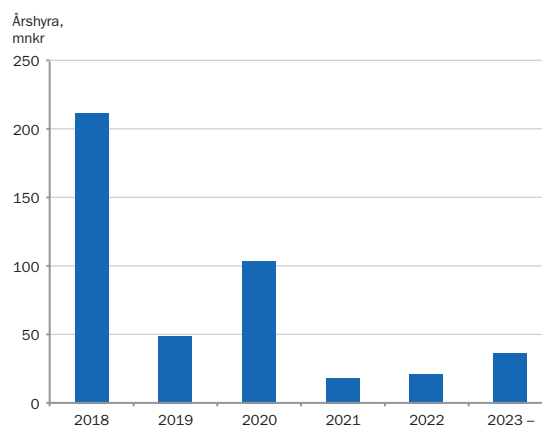
Marknadshyresorna för kontorslokaler i CBD har utvecklats mycket positivt och uppgick i slutet av året till mellan 5 900 och 8 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder

Affärsområdets tio största kunder hyr 30 000 kvm (29 000), vilket representerar en årshyra på 257 mnkr (243). Sammanlagt har affärsområdet 116 kunder, merparten verksamma inom NK-varuhusen. Dessa utgörs av både inhemska och internationella företag med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats.

Fastighetsbeståndet		
	2017	2016
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	92 319	92 336
– varav kontor	16 765	16 782
– varav butik och restaurang	37 526	37 550
Årshyra, mnkr	484	475
Hyresvakansgrad, %	3,0	2,3
Ytvakansgrad, %	4,2	2,7

Nyuthyrning och omförhandling		
	2017	2016
Nyuthyrning, kvm	1 500	1 100
Nyuthyrning, årshyra mnkr	10	7
Omförhandling, kvm	18 400	10 300
Omförhandling, årshyra mnkr	131	61

Förfallostruktur

AB Nordiska Kompaniet

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

Under året har satsningarna på affärsutveckling utökats genom att tillföra mer resurser avseende projekt-, detaljhandels- och digital kompetens. Syftet är att stärka varumärket och varuhusen för att möta det förändrade konsumentbeteendet samt öka och förtydliga närvaron i digitala kanaler.

En av årets större aktiviteter som genomförts var modevisningen på Chinateatern i Stockholm som även direktsändes på Facebook, vilket fick ett stort genomslag. Årets julsmytning var inspirerad av Ingmar Bergmans "Fanny och Alexander".

Varumärket NK

Idag är NK ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland såväl svenska som internationella kon-

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

Detaljhandelsmarknaden

Detaljhandelns omsättning har under flera år haft en positiv utveckling. Men successivt har försäljningen i fysiska butiker i allt större grad påverkats av ökad konkurrens från e-handeln. Enligt detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpsvaruhandeln med 2,4 procent under 2017 medan försäljningen inom konfektion minskade med 1,2

procent. I NK-varuhusen var omsättningen 3 121 mnkr (3 237).

Parkeringsverksamheten

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

Ett flertal byggprojekt har pågått i närområdet under året vilket påverkat trafiksituationen kring parkeringshusen. Beläggningen har trots det varit fortsatt hög och verksamheten har visat en positiv resultatutveckling.

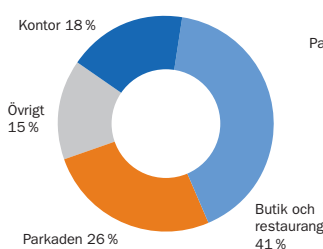
I Parkaden har antalet elbilar fortsatt att öka vilket resulterat i ett större behov av laddning i samband med parkering. För att tillgodose efterfrågan har antalet laddningsplatser i garaget Parkaden utökats.

Fastighetsförvaltningens resultat¹⁾

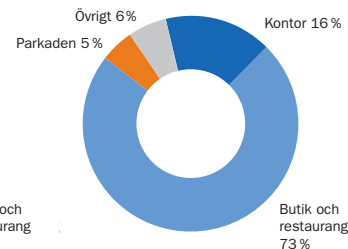
Mnkr	2017	2016
Nettoomsättning	487,5	484,8
Underhåll	-3,7	-7,0
Drift och administration	-106,5	-103,5
Övriga kostnader	-49,8	-49,0
Summa kostnader	-160,0	-159,5
Bruttoresultat	327,5	325,3

1) Jämförbart bestånd

Uthyrbar yta per användning



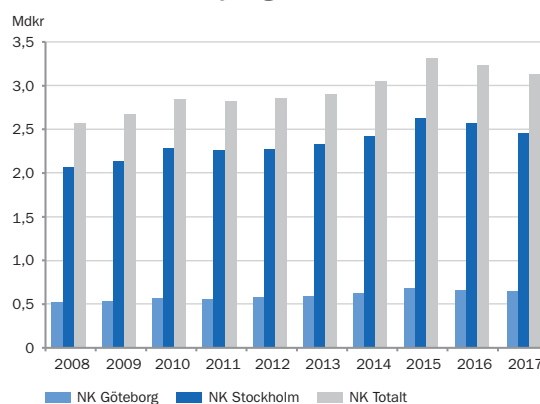
Årshyra per användning



NK-varuhusen

	2017	2016
NK Stockholm		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	24 214	24 212
Uthyrbar lageryta, kvm	3 552	3 557
Antal avdelningar	101	103
Antal restauranger	9	9
Försäljning inkl moms, mnkr	2 465	2 571
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 160	10 180
Uthyrbar lageryta, kvm	1 313	1 284
Antal avdelningar	49	50
Antal restauranger	2	1
Försäljning inkl moms, mnkr	656	666

Försäljning NK-varuhusen





NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg

AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet inom affärsområde Göteborg är beläget i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt uppdelat på två områden, Fredstan och Nordstan. Beståndet i Fredstan omfattar kvarteret Inom Vallgraven 12 samt utvecklingsfastigheten Inom Vallgraven 3:2. Fastigheten i Nordstan består av två enheter, en mot Östra Hamngatan, Fyran, och en mot Centralstationen, Femman.

Hufvudstaden är en av de större enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus med tillhörande butiker samt torg och gågator. Nordstan är ett av Sveriges största och mest välbesökta köpcentrum med en attraktiv detaljhandel, parkering samt moderna kontor i bästa kommersiella läge. Under 2017 besökte cirka 13 miljoner Femman. Omsättningen för detaljhandeln i Nordstan var mer än 4 mdkr varav Femman omsatte drygt 830 mnkr och Fyran omsatte närmare 360 mnkr.

Beståndets utveckling

Hufvudstaden har tillsammans med

Göteborgs stad och andra fastighetsägare etablerat namnet Fredstan för affärsdistriktet kring butiksstråket på Fredsgatan. Ambitionen är att området ska erbjuda ett unikt butiks- och

Största hyresgäster	
Kontor	Kvm
Tullverket	7 900
Försäkringskassan	4 600
Alektum Group	3 900
Advokatfirman Vinge	3 600
Grant Thornton	2 800

Butik	Kvm
H&M	2 300
Lager 157	1 800
KappAhl	1 800
Nilson Group	1 400
Kicks	1 100

restaurangutbud kombinerat med moderna kontor, kultur och attraktiva mötesplatser. Under året har ett varumärkesarbete pågått som resulterat i en logotyp och en grafisk profil för det nya området. Hösten 2017 öppnade Chanel sitt nya koncept Chanel Beauty Store i Fredstan. Vidare har även de båda Göteborgsbaserade café-

koncepten da Matteo och Condeco etablerat nya enheter här.

Gallerian Femman består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Sedan 2015 har en ombyggnation av handelsplatsen pågått och i slutet av 2017 avslutades detta omfattande utvecklingsprojekt. Flera nya butiker har öppnat i Femman under året. Kicks har etablerat sin första flagship-store med ett nytt serviceerbjudande kombinerat med nya exklusiva varumärken. Vidare har H&M Home öppnat sin första butik i Göteborg och Feet First har lanserat ett nytt samlat skokoncept med flera varumärken. Dessutom har restaurang- och caféutbudet utökats med bland andra Sushi Yama och Joe & The Juice. 2017 färdigställdes även totalrenoveringen av gårdsmiljön för kontorshyresgästerna. Resultatet har blivit en grön oas med vattenspeglar mitt i Göteborgs city.

I Fyran har de sista åtgärderna inom det omfattande förnyelseprojektet som avsåg bland annat fasader, trapphus och arkader slutförts. Strax före jul öppnade Lager 157 sin första citybutik om cirka 1 800 kvm på Post-

Fastighetsbeståndet		
	2017	2016
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	88 620	88 707
– varav kontor	50 683	50 787
– varav butik och restaurang	31 008	31 242
Årshyra, mnkr	320	300
Hyresvakansgrad, %	7,7	7,6
Ytvakansgrad, %	9,5	8,6

Nyuthyrning och omförhandling		
	2017	2016
Nyuthyrning, kvm	6 700	4 100
Nyuthyrning, årshyra mnkr	21	22
Omförhandling, kvm	14 300	7 200
Omförhandling, årshyra mnkr	42	25

Fastighetsförvaltningens resultat ¹⁾		
Mnkr	2017	2016
Nettoomsättning	311,2	285,4
Underhåll	-4,8	-3,5
Drift och administration	-56,8	-53,7
Övriga kostnader	-30,4	-28,4
Summa kostnader	-92,0	-85,6
Bruttoresultat	219,2	199,8

1) Jämförbart bestånd

gatan varefter fastighetens butiksytor är fullt uthyrda.

I Nordstan har Samfällighetsföreningen tillsammans med fastighetsägarna fortsatt planeringen för hur köpcentrumet och parkeringshuset kan utvecklas för att möta den planerade Västlänksuppgången vid station Centralen. Arbetet omfattar även en långsiktig plan om förnyelse av befintlig marknadsplats. För att stärka Nordstan som handelsplats behöver förutsättningar skapas för ett levande city med ökad trygghet. Samfällighetsföreningen, fastighetsägarna, kommunen, polisen med flera har därför beslutat att certifiera ett cityområde, där Nordstan ingår, enligt samverkansmodellen Purple Flag. Purple Flag har funnits sedan 2006 och ett 50-tal städer i Storbritannien, Irland och Sverige har deltagit i programmet med lyckade resultat.

Under 2017 har lokalanpassning- ar utförts hos flera kontorshyresgäster i samband med omförhandling och nytecknande av hyresavtal. Lokaler- na har därmed anpassats efter kun- dernas önskemål och behov. Några av de hyresgäster som tillträtt nya el- ler ombyggda lokaler är Byggnadstek- niska Byrån, Engström & Hellman Advokatbyrå, Previa och Trittech.

Vakansgraden inom affärsområdet har minskat under året och hyresvakans- graden exklusive pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 3,2 procent.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året utvecklats positivt, med låga vakanser och stigande hyres- nivåer. Marknadshyror för kontors- lokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 2 500 och 3 400 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 15 000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Göteborg är en marknad med kunder som verkar både lokalt, nationellt och internationellt. Affärsområdets kontors- kunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvali- tativa lokaler. De dominerande bran- scherna är advokat- och revisionsbyråer, finansföretag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna upp- skattar attraktiva och centralt belägna marknads- och handelsplatser, och under året har flera nya svenska och internationella aktörer visat intresse

för Göteborg. Totalt finns inom affärs- området 162 kunder. De tio största kunderna hyr 32 000 kvm (34 000), vilket representerar en årshyra på 110 mnkr (102).

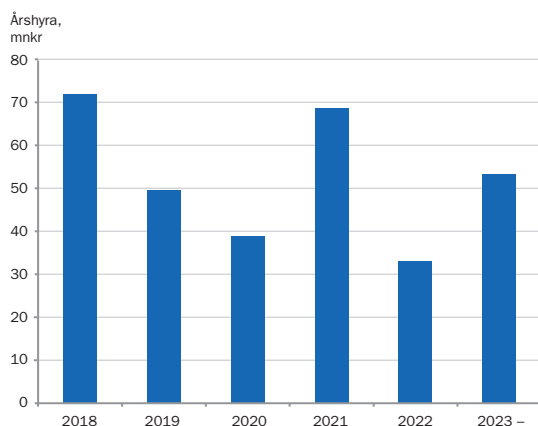
Varumärken inom affärsområdet

Femman. Gallerian Femman är ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och erbjuder ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpsvaruhandel.

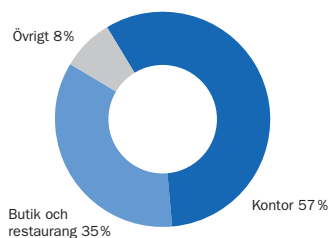
Fredstan. Fredstan består av kvarteret runt Fredsgatan mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen. Hufvudsta- den och Vasakronan har tillsammans med Göteborg stad utarbetat ett plan- program i syfte att utveckla området.

Nordstan. Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till besöks- antal. Hufvudstaden har som en av de två största enskilda ägarna i Nord- stans Samfällighetsförening en andel om cirka 40 procent.

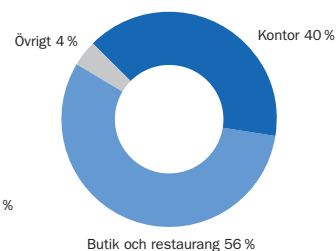
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



gina tricot

scot

FEMMAN

Nordstan, Göteborg



NORDSTAN
Göteborg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Hufvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. L E Lundbergföretagen AB, organisationsnummer 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 22 mars 2018.

Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt andra tillämpliga lagar och regler. Koden syftar bland annat 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 att 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 L E Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver L E 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. Ingen sådan omvandling har skett under året. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och inga överträdelser av tillämpliga börsregler har förekommit.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2017. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt eget innehav per den 31 december 2017 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 15 februari 2018).

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom om-

bud. 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 företrädda och avgivna rösterna.

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

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

Årsstämma 2017 hölls den 23 mars 2017. Totalt 521 aktieägare som företrädde 128 565 154 A-aktier och 8 262 245 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 954 789 654 röster, motsvarande 93 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman närvarade styrelsen, medlemmar i koncernledningen och revisorn. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 3,30 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare om-

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

Årsstämma 2018 hålls den 22 mars 2018 i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen 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 ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs dock av Hufvudstadens huvudägare, L E Lundberg-företagen AB. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelse från Koden. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande, och styrelsearvoden. Förslag på revisor samt revisionsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på hemsidan. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Årsstämma 2017 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män.

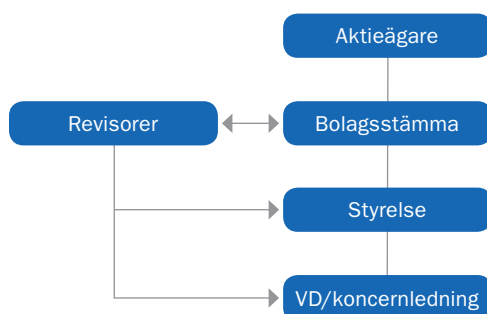
Som underlag för sitt förslag inför

årsstämman 2018 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.

Styrelsens sammansättning

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

Hufvudstadens styrningsstruktur



Lundberg. Fyra av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren L E Lundberg-företagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 92–93. Som styrelsens sekreterare anlitas en utomstående advokat.

Styrelsens ansvar

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

investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärsmässiga utveckling.
- Fortlöpande utvärdera bolagets operativa ledning och VD:s arbete.
- Ansvara för att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt löpande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering.
- Fastställa riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället ur ett hållbarhetsperspektiv.

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

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

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Utvärderingen görs genom att varje styrelseledamot fyller i en enkät. Svaren sammanställs av ordföranden som redovisar resultatet för styrelsen. Styrelsen upptar därefter en diskussion.

Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, utan att denne närvarar, samt godkänner de väsentliga uppdrag VD har utanför bolaget.

Styrelsens arbete

Under 2017 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärs-

områdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, fastighetsvärdering samt förvärv och investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är större pågående projekt bland annat bolagets digitala transformation, uppgradering av gallerian Femman i Nordstan, totalrenovering av fastigheten Vildmannen 7 och branden som inträffade i slutet av året, samt omorganisation inom bolaget vilket medfört förändring av bolagets indelning i affärsområden samt ytterligare en person i koncernledningen. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragare.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2016 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelseutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av revisionsutskott och ersättningsutskott men har valt att inte inrätta några utskott och hanterar istället uppgifter som ankommer på sådana 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 samt att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa

och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Koncernledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, tillika vice VD, Fastighetsutveckling och Personal. Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 94–95.

Revision

Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2017 omvaldes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Joakim Thilstedt är huvudansvarig revisor. Bland Joakim Thilstedts större uppdrag kan nämnas Ahlsell, Alfa Laval, Holmen, L E Lundbergföretagen och Modern Times Group MTG.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav minst en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion förs om revisionens inriktning och iakttagelser. Interna rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Slutlig granskning av årsbokslut och årsredovisning görs i januari–februari. Halvårsbokslutet

granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 9.

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2017 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 025 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 450 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 225 000 kronor vardera.

Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Årsstämman 2017 fastställde riktlinjer innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts sedan årsstämman 2017. Styrelsen har dock, i enlighet med vad som medges i riktlinjerna, frångått riktlinjerna och ingått avtal med vice VD innebärande att vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden uppgå till 2 år. Avtalet motsvarar vad som gäller för VD. Med justering av ersättning till vice VD vid uppsägning från bolagets sida är de riktlinjer som kommer att föreläggas årsstämman 2018 oförändrade. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare läggs ut på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman 2018. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2017, har följts, finns på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman samt

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

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

kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Yttrandet kan även erhållas från bolaget på begäran.

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

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2017, se not 8.

Bonus

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

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. För 2017 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 5,1 mnkr (5,9) eller med i genomsnitt 168 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 37 000 kronor för övriga medarbetare.

Intern kontroll och riskhantering

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

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policyer och riktlinjer, som till

exempel bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningshandbok, dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av koncernledning och styrelse. För att kontinuerligt följa upp verksamheten finns rutiner för finansiell rapportering och analys. Rutinerna innefattar månads- och kvartalsrapport, budgetuppföljning och prognos. Uppgifterna genomförs av redovisnings- och controllerfunktionen på affärsområdes- och koncernnivå.

Riskbedömning

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

Kontrollåtgärder

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

Information och kommunikation

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen till och från styrelse

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

Uppföljning

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

Uttalande om internrevision

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

Verksamheten

Affärsidé

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska konjunkturen stärktes i stora delar av Europa under 2017 och i USA var den ekonomiska tillväxten fortsatt positiv.

I Sverige fortsatte den ekonomiska högkonjunkturen, med en tillväxt om cirka 2,5 procent. Det är främst fasta bruttoinvesteringar i exempelvis bostäder, maskiner och anläggningar, tillsammans med en stigande export, som bidragit till ökningen. Arbetsmarknaden förbättrades ytterligare och inflationen steg mot cirka 2 procent. Riksbanken bibehöll den expansiva penningpolitiken och reporäntan var oförändrad på -0,5 procent. Sammantaget gynnade det omsättningen i detaljhandeln, även om årets ökning främst tillskrivs e-handeln. Under hösten sjönk priserna på bostadsmarknaden men vid utgången av 2017 var påverkan begränsad i övriga delar av ekonomin.

Infrastruktursatsningar, ett dynamiskt näringsliv, befolkningstillväxt och en ökad turism är några faktorer som bidrar till att den ekonomiska aktiviteten är hög i både Stockholm och Göteborg. Som följd av det har efterfrågan på kontor varit stark under året. Vakansgraden i Stockholm CBD var vid årets slut cirka 2–3 procent. Det resulterade i stigande marknadshyror som i slutet av året uppgick till mellan 5 900–8 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I Göteborg CBD var vakansgraden för kontor i stort sett oförändrad på låga 3 procent och marknadshyror steg till mellan 2 500–3 400 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Intresset för att etablera sig i Bibliotekstan är stort och flera aktörer öppnade nya butiker under året. Det kommer stärka marknadsplatsen ytterligare och årets omsättning i området var

stabil. I NK-varuhusen uppgick omsättningen till 3 121 mnkr, vilket var något lägre jämfört med 3 237 mnkr 2016.

Vår intensifierade satsning på affärs- och fastighetsutveckling fortsätter, och resurser inom projekt-, detaljhandel- och digital kompetens har tillförts organisationen. I NK-varuhuset i Stockholm påbörjades ett projekt vilket kommer tydliggöra kopplingen till grannfastigheten Parkaden. NK får ytterligare en entré och fler exklusiva varumärken. I Göteborg avslutades uppgraderingen av gallerian Femman efter flera års ombyggnationer och i NK-varuhuset startades ett grundläggningsprojekt som även kommer stärka nedre plan och gatuplanet med mer högkvalitativ handel. Utöver större utvecklingsprojekt har lokalanpassningar om cirka 31 000 kvm genomförts. I fastigheten Vildmannen 7 i Stockholm skulle ett omfattande projekt avslutas under 2018. I slutet av året brandhärjades fastigheten varvid stora delar totalförstördes. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad men reglering av försäkringsersättning är inte klar. Årets resultat effekt uppgår till -138,6 och redovisas som jämförelsestörande post.

Koncernens omförhandlingar gav en hyresökning om 12 procent, varav kontor ökade med 20 procent och butiker med 7 procent. Hyresvakansgraden var 2,4 procent exklusive pågående utvecklingsprojekt.

Lösamheten från den operativa verksamheten har stigit och Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt solid. Nettobelåningsgraden var 15 procent, soliditeten 63 procent och räntetäckningsgraden 9,3 gånger. Värde på bolagets fastighetsbestånd steg till 39,7 mdkr, främst hänförligt till effekten av högre hyror och något lägre direktavkastningskrav.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 279 400 kvm i Stockholm och 105 300 kvm i Göteborg, totalt 384 700 kvm (389 000).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2017 var 3,9 procent (3,9) och ytvakansgra-

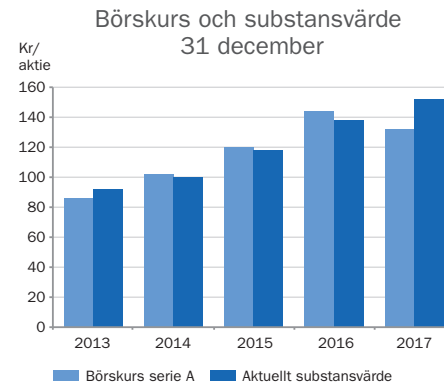
den var 5,5 procent (5,3). I Stockholm var hyresvakansgraden 3,0 procent och i Göteborg 7,1 procent, exklusive pågående projekt 2,3 procent respektive 2,8 procent.

Under året har 60 500 kvm (44 200) omförhandlats till ett värde av totalt 322 mnkr per år och 20 300 kvm (17 300) nykontrakterats.

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2017. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 39 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 35 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2017 bedömts till 39,7 mdkr (36,5). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 2 848,2 mnkr (4 160,1).



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 driftnetto.

Beskrivning av värderingsmetoder och antaganden finns i not 17.



NORDSTAN
Göteborg

Substansvärde 31 december 2017		
	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	25 401,7	123
Återläggning		
Derivat enligt balansräkningen	30,3	0
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 823,3	38
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	33 255,3	161
Avdrag		
Derivat enligt ovan	-30,3	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 778,0	-9
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	31 447,0	152

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) enligt balansräkningen till 33,3 mdkr eller 161 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgår till 31,4 mdkr eller 152 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Möjligheter och risker

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

Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts bland annat genom lånelöften. Ramen uppgår till 4,0 mdkr där 3,0 mdkr var outnyttjat, varav 1,3 mdkr är reserverade för att täcka utestående certifikat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas kovenanter avseende låne-

avtalen. Låneförfall under 2018 uppgår till 1 200 mnkr. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån med räntederivat för 1 750 mnkr av en total upplåning om 6 200 mnkr samt att 3 200 mnkr av upplåningen löper med fast ränta. Räntebindningstiden uppgick till 1,8 år och den genomsnittliga effektiva räntan var 1,9 procent. Bolaget

har finansieringsmöjligheter genom ett MTN-program vars ram uppgår till 4 mdkr samt ett certifikatprogram för kortfristig upplåning uppgående till 2 mdkr. För att minimera kundförluster görs en kreditbedömning av nya kunder samt en kontinuerlig bevakning av kund- och hyresfordringar.

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

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

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

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommer-

siella lägena. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Butikshyror för centrala affärslägena har en mer stabil nivå. Hyran för uthyrda lokaler med avtals-tider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex och många avtal har även en minimiindexering. De flesta av hyresavtalen påverkas inte av en sänkning av index. Hyresförändringar sker när avtalen omför-handlas.

Fastighetsskatt

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

Hyresförluster vid vakans

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

Avtalstid

En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Alltför täta om- och avflyttningar medför 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 men även i övriga butiksfastigheter. Hufvudstaden strävar efter att öka andelen avtal med omsättningshyror, då de medför en intäktspotential samtidigt som den garanterade minimihyran i omsättningsavtalen begränsar risken för hyresfall.

Drift och underhåll

Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftkostnaderna. Upp-

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering ¹⁾			
	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mnkr	
Hyresintäkter	100 kr per kvm	+/-	1 020
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	-/+	510
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	-/+	510
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	-/+	2 620

1) Värdetidpunkt 2017-12-31

handling av elkraft görs regelbundet på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna.

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

Koncentration till centrala Stockholm och centrala Göteborg

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

Finansiella risker

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

Känslighetsanalys

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

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt räntekostnader avser de effekter som hade uppstått beräk-

nat på aktuell information vid räkenskapsårets utgång.

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

Hållbarhetsrapport

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 värdefullt redskap i det dagliga arbetet. Bolagets hållbarhetsrapport finns intagen i årsredovisningen på sidorna 8–10 och 28–38.

Aktiemarknadsinformation

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

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

Framtiden

Högkonjunkturen i Sverige, tillsammans med en allt starkare konjunktur i omvärlden, medför en positiv utveckling på fastighetsmarknaden. Direktavkastningskraven har under året sjunkit något och efterfrågan på moderna fastigheter i de bästa lägena är stor. Lågräntemiljön bedöms fortsätta även om en första höjning av repo-räntan förväntas ske under andra halvåret av 2018. Den goda tillväxten har bidragit till en stark sysselsättningsökning vilket gynnar hyresmarknaden för kontor. Vakansgraden för välbelägna kontorslokaler är låg och marknadshyrorna har stigit, främst i Stockholm. För kommande år ser vi en fortsatt god efterfrågan på kontor vilket kommer

resultera i hyresökningar i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar.

Detaljhandelns omsättning har under flera år haft en positiv utveckling men successivt har försäljningen i fysiska butiker i allt större grad påverkats av ökad konkurrens från e-handeln. Det påbörjade arbetet med att anpassa våra affärsprocesser till kundernas förändrade konsumentbeteende kommer intensifieras och ett särskilt fokus läggs på NK-varuhusen. Startade fysiska projekt i NK-varuhusen kompletteras med en förtydligad och utökad närvaro i digitala kanaler.

Vår kvalitet och långsiktighet i fastighetsförvaltningen kommer bestå. För att ytterligare öka intjäningsförmågan från våra fastigheter har organisationen förstärkts inom affärs- och fastighetsutveckling. Framdriften av större utvecklingsprojekt pågår och förvärv som kompletterar det befintliga fastighetsbeståndet ska inte uteslutas. Investeringarna kommer ske inom ramen för bolagets solida finansiella ställning och de finansiella målen kommer även fortsättningsvis uppnås.

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,50 kronor per aktie eller totalt 721,9 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 24 samt på sidan 88.

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

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr	
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-	38
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	-/+	18
Drift och underhåll	10 procent	-/+	14
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	-/+	17
Räntenivå	1 procentenhet	-7	+1

1) Beräknad ytvakans med 4 700 kr per kvm.

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

RESULTATRÄKNINGAR – KONCERNEN

Mnkr	Not	2017	2016
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning	3–5	1 750,6	1 703,1
Parkeringsverksamhet		89,9	86,8
		1 840,5	1 789,9
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-29,8	-29,0
– Drift och administration		-269,4	-262,2
– Tomträttsavgälder		-22,6	-21,8
– Fastighetsskatt		-167,3	-164,5
Fastighetsförvaltningens kostnader		-489,1	-477,5
Parkeringsverksamhet, kostnader		-50,7	-50,0
Verksamhetens kostnader	6–11	-539,8	-527,5
Bruttoresultat		1 300,7	1 262,4
– varav Fastighetsförvaltning		1 261,5	1 225,6
– varav Parkeringsverksamhet		39,2	36,8
Central administration	7–11	-41,3	-42,9
Rörelseresultat före värdeförändringar och jämförelsestörande poster		1 259,4	1 219,5
Jämförelsestörande poster	12	-138,6	–
Värdeförändringar Förvaltningsfastigheter		2 848,2	4 160,1
Värdeförändringar Räntederivat		61,6	45,4
Rörelseresultat		4 030,6	5 425,0
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	0,1	0,3
Finansiella kostnader	14	-135,8	-141,4
		-135,7	-141,1
Resultat före skatt		3 894,9	5 283,9
Skatt	16	-859,9	-1 163,7
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		3 035,0	4 120,2
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		3 035,0	4 120,2
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	24	14,71	19,98
Utdelning per aktie, kronor (förslag)		3,50	3,30

KOMMENTARER

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 750,6 mnkr (1 703,1), vilket motsvarar en ökning med 3 procent. Ökningen beror främst på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt indexuppräknning vilket motverkas av kostnader för hyresvakanser, främst hänförliga till utvecklingsprojekt. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 322 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt 12 procent (10) varav kontor bidrog med 20 procent och butik med 7 procent. Hyresvakansgraden uppgick oförändrad till 3,9 procent (3,9), exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick den till 2,4 procent (2,6).

Omsättningshyrestillägget var 15,7 mnkr (16,0) varav NK-fastigheterna stod för 12,9 mnkr (13,8). Omsättningen i NK-varuhuset uppgick till totalt 3 121 mnkr (3 237). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 29,8 mnkr (29,0). Driftskostnaderna var oförändrade 183,0 mnkr (183,0). Administrationskostnaden uppgick till 86,4 mnkr (79,2). Ökningen hänförs främst till personalkostnader inom affärsutveckling och förvaltningsorganisationen.

Fastighetsskatten uppgick till 167,3 mnkr (164,5). Kostnaden för fastighets-skatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 489,1 mnkr (477,5).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 261,5 mnkr (1 225,6).

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 89,9 mnkr (86,8). Ökningen beror främst på ökade avtalsintäkter. Kostnaderna uppgick till 50,7 mnkr (50,0) och bruttoresultatet till 39,2 mnkr (36,8).

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick till -138,6 mnkr (0,0). Det avser utrangering, värdeförändring och försäkringsersättning av byggnaden på fastigheten Vildmannen 7 som till stora delar förstörts av en brand i slutet av året.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 2 848,2 mnkr (4 160,1). Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av stigande marknadshyror samt något lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,8 procent (3,9).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 61,6 mnkr (45,4). Hufvudstaden använder räntederivat för att minska resultatpåverkan av ändringar i räntenivåer genom att uppnå räntebindningstider som beaktar förfallostrukturen på hyresavtalen. Se vidare avsnittet om Ränterisk i not 2.

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 0,1 mnkr (0,3). Finansiella kostnader uppgick till -135,8 mnkr (-141,4). Räntekostnaderna har minskat till följd av lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -859,9 mnkr (-1 163,7), varav -160,2 mnkr (-152,7) utgjorde aktuell skatt och -699,7 mnkr (-1 011,0) uppskjuten skatt. Minskningen av uppskjuten skatt förklaras av lägre orealiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 3 035,0 mnkr (4 120,2). Det lägre resultatet förklaras av lägre orealiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

BALANSRÄKNINGAR – KONCERNEN

Mnkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	39 730,0	36 517,3
Materiella anläggningstillgångar	18	7,3	6,6
Långfristiga fordringar	20	13,0	11,9
Summa anläggningstillgångar		39 750,3	36 535,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	18,0	15,2
Övriga fordringar		2,0	2,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	129,7	41,5
Kassa och bank	23	394,9	1 113,8
Summa omsättningstillgångar		544,6	1 173,0
SUMMA TILLGÅNGAR		40 294,9	37 708,8
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		23 717,2	21 362,9
Summa eget kapital	24	25 401,7	23 047,4
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	3 700,0	4 000,0
Uppskjutna skatteskulder	26	7 939,9	7 240,2
Övriga långfristiga skulder		56,9	106,4
Övriga avsättningar	27	16,3	14,9
Summa långfristiga skulder		11 713,1	11 361,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 500,0	2 650,0
Leverantörsskulder		130,6	87,4
Skatteskulder		24,8	15,2
Övriga skulder	28	132,0	157,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	392,7	389,6
Summa kortfristiga skulder		3 180,1	3 299,9
Summa skulder		14 893,2	14 661,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 294,9	37 708,8

KOMMENTARER

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 39 730,0 mnkr (36 517,3). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av realiserade värdeförändringar om 2 848,2 mnkr (4 160,1) och under året gjorda investeringar i pågående utvecklingsprojekt i fastighetsbeståndet, som uppgick till 583,7 mnkr (616,7). Föregående år förvärvades fastigheten Inom Vallgraven 3:2 för 78,4 mnkr. Fastigheten Vildmannen 7 drabbades i november av en brand med stora skador på byggnaden som följd. Fastighetsvärdet har påverkats med -219,2 mnkr (0,0). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte

görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 17. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,3 mdkr (3,4).

Likvida medel

Summan av kassa och bank uppgick till 394,9 mnkr (1 113,8). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiftet, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 200 mnkr (2 950). Hufvud-

stadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 1 300 mnkr (900) och obligationslån till 3 700 mnkr (2 800). Total upplåning uppgick till 6 200 mnkr (6 650). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 år (1,9), kapitalbindningstiden var 3,4 år (2,7) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 1,9 procent (2,1). Nettoskulden var 5 805,1 mnkr (5 536,2).

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 7 939,9 mnkr (7 240,2). Förändringen förklaras främst av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar.

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 056,4	628,1	17 882,2	19 566,7
Årets resultat			4 120,2	4 120,2
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			4 120,2	4 120,2
Utdelning			-639,4	-639,4
Utgående eget kapital 2016-12-31	1 056,4	628,1	21 363,0	23 047,4
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 056,4	628,1	21 363,0	23 047,4
Årets resultat			3 035,0	3 035,0
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			3 035,0	3 035,0
Utdelning			-680,7	-680,7
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 056,4	628,1	23 717,2	25 401,7

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Vid årsstämman den 22 mars 2017 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga emitterade aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att

justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller att möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Under 2017 har inga återköp skett.

Under 2017 lämnades en utdelning om 3,30 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 680 677 579 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 721,9 mnkr (se Definitioner, sidan 103 Utdelningsbelopp).



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm

KASSAFLÖDESANALYSER – KONCERNEN

Mnkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 894,9	5 283,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar		3,7	3,0
Jämförelsestörande poster		138,6	–
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-2 848,2	-4 160,1
Orealiserad värdeförändring räntederivat		-61,6	-45,4
Övriga förändringar		1,3	1,9
Betald inkomstskatt		-150,6	-105,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		978,1	977,6
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		-11,5	28,6
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		32,5	22,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		999,1	1 028,7
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-583,7	-616,7
Investering i inventarier		-3,6	-2,2
Försäljning av inventarier		–	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-587,3	-618,7
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	4 000,0	3 300,0
Amortering av låneskuld	25	-4 450,0	-2 400,0
Utbetald utdelning		-680,7	-639,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 130,7	260,6
Årets kassaflöde		-718,9	670,6
Likvida medel vid årets början		1 113,8	443,2
Likvida medel vid årets slut	23	394,9	1 113,8
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		2,0	0,7
Erlagd ränta		130,2	134,3

KOMMENTARER

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 0,5 mnkr till 978,1 mnkr (977,6). Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 21,0 mnkr (51,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 999,1 mnkr (1 028,7).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -587,3 mnkr (-618,7) och avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd och inventarier. Föregående år ingår även förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 130,7 mnkr (260,6). Upplåningen minskade netto med 450 mnkr jämfört med en ökning med 900 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till -718,9 mnkr (670,6).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 394,9 mnkr (1 113,8) och bestod av kassa och bankmedel. Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40). Hufvudstaden har per 31 december 2017 lånelöften om 4,0 mdkr. Vid årsskiftet var

3,0 mdkr outnyttjat varav 1,3 mdkr var reserverade för att täcka utestående certifikatlån. Certifikatprogrammet uppgår till 2,0 mdkr varav 1,3 mdkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgår till 700 mnkr. Bolagets MTN-program har en låneram på 4,0 mdkr varav 3,7 mdkr har emitterats. Outnyttjad ram uppgår till 300 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

HUFVUDSTADEN AB – MODERBOLAGET

Resultaträkningar

Mnkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	5	1 145,9	1 104,0
Verksamhetens kostnader	6–11	-644,8	-729,8
Bruttoresultat		501,1	374,2
Central administration	7–11	-41,3	-42,9
Jämförelsestörande poster	12	0	0
Värdeförändringar derivat		61,6	45,4
Rörelseresultat		521,4	376,7
Resultat från finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		263,0	357,3
Finansiella intäkter	13	0,1	0,3
Finansiella kostnader	14	-135,8	-141,3
		127,3	216,3
Resultat efter finansiella poster		648,7	593,0
Bokslutsdispositioner	15	144,3	156,5
Resultat före skatt		793,0	749,5
Skatt	16	-177,7	-165,9
ÅRETS RESULTAT		615,3	583,6

Rapport över totalresultat

Mnkr	Not	2017	2016
Årets resultat		615,3	583,6
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		615,3	583,6

Balansräkningar

Mnkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	8 017,9	8 086,3
Materiella anläggningstillgångar	18	5,1	3,9
		8 023,0	8 090,2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	2 886,9	2 886,9
Långfristiga fordringar	20	12,9	11,8
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 899,8</i>	<i>2 898,7</i>
Summa anläggningstillgångar		10 922,8	10 988,9
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	4,1	2,5
Övriga fordringar		1,9	1,8
Fordringar på koncernföretag		411,5	436,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	108,5	26,4
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>526,0</i>	<i>466,7</i>
Kassa och bank	23	364,6	1 083,4
Summa omsättningstillgångar		890,6	1 550,1
SUMMA TILLGÅNGAR		11 813,4	12 539,0

Balansräkningar forts.

Mnkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		1 084,0	1 181,1
Årets resultat		615,3	583,6
Summa fritt eget kapital		1 699,3	1 764,7
Summa eget kapital	24	3 678,0	3 743,4
<i>Obeskattade reserver</i>	29	516,2	665,0
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	16,1	14,7
Avsättningar för skatter	26	918,9	901,4
Summa avsättningar		935,0	916,1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	3 700,0	4 000,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		51,3	102,3
Summa långfristiga skulder		3 752,0	4 103,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 500,0	2 650,0
Leverantörsskulder		83,8	63,8
Skulder till koncernföretag		4,9	26,7
Skatteskulder		26,2	16,9
Övriga skulder	28	60,1	93,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	257,2	260,4
Summa kortfristiga skulder		2 932,2	3 111,5
Summa skulder		8 135,4	8 795,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 813,4	12 539,0

Redogörelse för förändringar i eget kapital

Mnkr	Aktie- kapital	Upp- skriv- nings- fond	Reserv- fond	Balan- serade vinst- medel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 820,5	3 799,2
Årets resultat				583,6	583,6
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				583,6	583,6
Utdelning i moderbolaget				-639,4	-639,4
Utgående eget kapital 2016-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 764,7	3 743,4
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 056,4	124,2	798,1	1 764,7	3 743,4
Årets resultat				615,3	615,3
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				615,3	615,3
Utdelning i moderbolaget				-680,7	-680,7
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 699,3	3 678,0

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 145,9 mnkr (1 104,0). Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandling och nyuthyrning samt indexuppräknning vilket motverkas av kostnader för hyresvakanser, främst härförliga till utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet uppgick till 501,1 mnkr (374,2). Ökningen förklaras främst av lägre underhållskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader var netto 127,3 mnkr (216,3). I finansiella poster ingår koncernbidrag från dotterbolag med 263,0 mnkr (357,3).

Likvida medel vid periodens utgång var 364,6 mnkr (1 083,4). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd och inventarier uppgick till 170,8 mnkr (158,4).

Kassaflödesanalyser

Mnkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		648,7	593,0
Av- och nedskrivningar av tillgångar		156,9	146,7
Orealiserad värdeförändring räntederivat		-61,6	-45,4
Koncernbidrag		-258,4	-357,3
Övriga förändringar		1,3	2,1
Betald inkomstskatt		-150,9	-97,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		336,0	241,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		283,8	308,6
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-37,3	50,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		582,5	600,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		–	-62,1
Investering i förvaltningsfastigheter		-167,1	-156,8
Investering i inventarier		-3,7	-1,6
Försäljning av inventarier		0,2	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-170,6	-220,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	4 000,0	3 300,0
Amortering av låneskuld	25	-4 450,0	-2 400,0
Utbetald utdelning		-680,7	-639,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 130,7	260,6
Årets kassaflöde		-718,8	640,8
Likvida medel vid årets början		1 083,4	442,6
Likvida medel vid årets slut	23	364,6	1 083,4
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		1,7	0,5
Erlagd ränta		130,1	134,2

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper**Allmän information**

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundberg-koncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2017 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 15 februari 2018. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 22 mars 2018.

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.

Försättningsprinciper 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 driftnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avstäms med oberoende 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.

Nya redovisningsprinciper**Nya standarder som trätt i kraft 2017**

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2017 har inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

Nya standarder som träder i kraft 2018 och framåt

Ett antal nya och ändrade IFRS träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Ändringarna förväntas inte få någon större effekt på koncernens redovisning med undantag av följande:

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden innebär för Hufvudstaden att en ny modell för reservering av kreditförluster kommer att införas. Införandet förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning träder i kraft den 1 januari 2018. Hufvudstadens huvudsakliga intäkter utgörs av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17. Övergången till IFRS 15 innebär att redovisning av intäkter ska delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. För serviceintäkter görs en bedömning av om Hufvudstaden agerar som huvudman eller agent för de tjänster som utgör service. Då Hufvudstadens huvudsakliga intäkter till övervägande del består av hyresintäkter och att Hufvudstaden i huvudsak agerar som huvudman förväntas inte ikraftträdandet av IFRS 15 ge några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering utöver utökade upplysningskrav.

IFRS 16 Leasing ska tillämpas från den 1 januari 2019. IAS 17 kommer att ersättas av IFRS 16. Hufvudstaden har inlett ett arbete med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kan medföra. För närvarande förväntas inte ett ikraftträdande av IFRS 16 medföra några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på Hufvudstadens finansiella rapportering utöver något utökade upplysningskrav.

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. Oeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då ett bestämmande inflytande erhålls och vid 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.

Fortsättning Not 1.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter och räntekostnader, utdelningar från dotterbolag samt orealiserade 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-, tomt-rätts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Kostnaderna för dessa kostnadsförs löpande.

Ersättningar till anställda

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

Beträffande koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den så kallade ITP-planen som tryggs genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2017 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 förvärdades.

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 innehåller handelsändamål om de inte

är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

I denna kategori ingår räntederivat.

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

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

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

Andra finansiella skulder

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

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

Derivatinstrument

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

Nedskrivning av finansiella instrument

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar fastighetsförvaltning

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

Avskrivningar parkeringsverksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader parkeringsverksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att säkerställa

Fortsättning Not 1.

värderingen inhämtas, minst en gång per år, oberoende externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 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 – prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ner till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För nedskrivning av finansiella tillgångar se ovan.

Aktiekapital

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

Resultat per aktie

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Erhållna koncernbidrag redovisas inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värde-metoden. Istället tillämpas anskaffningsvärdemetoden med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnads-kostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras ej i moderbolaget. I enlighet med undantagsreglerna i RFR2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

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

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive 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 både med kort räntebindning, normalt 3–6 månader, och lång räntebindning, normalt 5–7 år. Vid kort räntebindning används räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Beslut har fattats om att säkringsredovisning kan tillämpas för framtida räntederivat.

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

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Därutöver har bolaget ett certifikatprogram och ett MTN-program. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 6 200 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 år (1,9), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,4 år (2,7) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,9 procent (2,1). Nettoskulden var 5 805,1 mnkr jämfört med 5 536,2 mnkr vid utgången av 2016. Koncernen hade per 2017-12-31 långfristiga lånelöften om 3,5 mdkr samt kortfristiga om 0,5 mdkr. Av dessa var 3,0 mdkr outnyttjade, varav 1 300 mnkr var reserverade för att täcka utestående certifikat. Därutöver fanns certifikatprogram om 2 mdkr, varav 0,7 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 4 mdkr, varav 0,3 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2017-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Varav swap, mnkr	Nominellt belopp, mnkr ¹⁾	Andel, %
2018, kv 1	46,8	10,0	1 000	16
2018, kv 2	12,3	8,5	200	3
2018, kv 3	15,1	5,2	–	–
2018, kv 4	19,5	3,8	–	–
2019	52,8	4,6	500	8
2020	46,5	–	500	8
2021	33,4	–	1 800	29
2022	17,4	–	1 200	20
2023	1,3	–	–	–
2024	1,1	–	1 000	16
Totalt	246,2	32,1	6 200	100

1) Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt derivatinstrument med negativt värde om 30,3 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.

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisk 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 1–4 år. Vid upplåning till rörlig ränta används derivatinstrument för att uppnå önskad räntebindningstid. Per 2017-12-31 är koncernens räntebindningstid 1,8 år. En förändring av marknadsräntan (STIBOR 3 månader) med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle öka Hufvudstadens räntekostnad 2018 med 5 mnkr (27), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle räntekostnaden minska med 1 mnkr (20). Skillnaden mellan räntekostnaden beror på att vissa avtal löper med räntegolv. Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdeförändring i räntederivat med +/-14 mnkr (+/-45) i resultatet.

Räntebindningstid, 2017-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Krediter, mnkr	Räntederivat, mnkr	Netto, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾
2018	3 500	-450	3 050	1,9
2019	500	450	950	2,7
2020	–	–	–	–
2021	1 000	–	1 000	1,5
2022	1 200	–	1 200	1,5
Totalt	6 200	0	6 200	1,9

1) Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.

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 förskottshyrer 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 412,9 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 förskottsfaktureras.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 24 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 7 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, 2017-12-31¹⁾²⁾

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	87	3 524	0,2
100 – 499	80	21 925	1,3
500 – 999	112	84 844	5,1
1 000 – 2 499	170	267 379	16,1
2 500 – 4 999	94	332 121	20,1
5 000 – 9 999	40	284 755	17,2
10 000 –	29	663 855	40,0
Totalt	612	1 658 403	100,0

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

2) Årshyra per 2017-12-31.

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 överensstämja med redovisat värde då dessa instrument har en mycket kort löptid. Av räntebärande skulder löper cirka hälften med 3 eller 6 månaders räntebindningstid och resterande del med fast ränta. Det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämja med redovisat värde.

Fortsättning Not 2.

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
KONCERNEN										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar			12,9	11,9					12,9	11,9
Kortfristiga fordringar			47,6	41,6			102,1	17,6	149,7	59,2
Likvida medel			394,9	1 113,8					394,9	1 113,8
Långfristiga skulder	13,8	67,1			3 759,4	4 052,2			3 773,2	4 119,3
Kortfristiga skulder	16,5	24,8			2 849,6	2 973,6	289,2	286,3	3 155,3	3 284,7
MODERBOLAGET										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar			12,9	11,8					12,9	11,8
Kortfristiga fordringar			28,9	28,0			85,6	2,7	114,5	30,7
Likvida medel			364,6	1 083,4					364,6	1 083,4
Långfristiga skulder	13,8	67,1			3 753,6	4 049,9			3 767,4	4 117,0
Kortfristiga skulder	16,5	24,8			2 698,9	2 874,0	185,7	169,1	2 901,1	3 067,9

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. För obligationslån med fast ränta uppgår undervärdet till -18,0 mnkr. Verkligt värde för samtliga instrument som har värderats till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 7, det vill säga; värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Not 3. Segmentinformation

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen bolagets geografiska delmarknader samt NK-verksamheten. I moderbolaget finns endast en rörelsegrän, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena i enlighet med årets omorganisation.

Mnkr	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
KONCERNEN								
Fastighetsförvaltning								
<i>Intäkter och kostnader ¹⁾</i>								
Nettoomsättning	951,9	933,1	487,5	484,8	311,2	285,2	1 750,6	1 703,1
(varav omsättningshyrestillägg)	(1,2)	(0,8)	(12,9)	(13,8)	(1,6)	(1,4)	(15,7)	(16,0)
Underhåll	-21,3	-18,5	-3,7	-7,0	-4,8	-3,5	-29,8	-29,0
Drift och administration	-106,1	-105,1	-106,5	-103,5	-56,8	-53,6	-269,4	-262,2
Tomträttsavgälder	-13,0	-13,0	-9,6	-8,8	-	-	-22,6	-21,8
Fastighetsskatt	-96,7	-96,0	-40,2	-40,2	-30,4	-28,3	-167,3	-164,5
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	714,8	700,5	327,5	325,3	219,2	199,8	1 261,5	1 225,6
Parkeringsverksamhet			39,2	36,8			39,2	36,8
Central administration							-41,3	-42,9
Jämförelsestörande poster							-138,6	-
Värdeförändringar Förvaltningsfastigheter							2 848,2	4 160,1
Värdeförändringar Räntederivat							61,6	45,4
Rörelseresultat							4 030,6	5 425,0
Finansiella intäkter och kostnader							-135,7	-141,1
Resultat före skatt							3 894,9	5 283,9
<i>Tillgångar</i>								
Förvaltningsfastigheter	23 970,4	21 556,5	9 589,5	9 246,9	6 170,1	5 713,9	39 730,0	36 517,3
Hyresfordringar	0,5	-0,1	0,4	4,7	0,6	0,9	1,5	5,5
<i>Investeringar</i>								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	224,4	157,3	224,9	77,5	138,0	383,9	587,3	618,7

1) För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sidan 98.

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet

Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Mnkr	2017	2016
KONCERNEN		
Nettoomsättning	89,9	86,8
Hyreskostnader	-41,4	-40,9
Drift och administration	-8,8	-8,6
Avskrivningar	-0,5	-0,5
Bruttoresultat	39,2	36,8

Totala tillgångar uppgick till 18,2 mnkr (14,7).

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag

Mnkr	Jan – mar		Apr – jun		Jul – sep		Okt – dec		Jan – dec	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
KONCERNEN										
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	429,3	410,2	429,8	416,8	435,5	431,7	456,0	444,4	1 750,6	1 703,1
Underhåll	-4,6	-5,3	-7,4	-9,9	-7,0	-6,1	-10,8	-7,7	-29,8	-29,0
Drift och administration	-66,8	-65,6	-62,0	-61,1	-60,3	-58,8	-80,3	-76,7	-269,4	-262,2
Övriga kostnader	-47,2	-43,2	-47,8	-43,9	-47,6	-53,6	-47,3	-45,6	-189,9	-186,3
Fastighetsförvaltningens kostnader	-118,6	-114,1	-117,2	-114,9	-114,9	-118,5	-138,4	-130,0	-489,1	-477,5
Övrig verksamhet, netto	10,2	8,6	9,7	9,6	7,9	7,2	11,4	11,4	39,2	36,8
Bruttoresultat	320,9	304,7	322,3	311,5	328,5	320,4	329,0	325,8	1 300,7	1 262,4
Central administration	-9,5	-9,2	-9,5	-9,2	-9,4	-9,3	-12,9	-15,2	-41,3	-42,9
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-138,6	-	-138,6	-
Värdeförändringar Förvaltningsfastigheter	321,7	689,3	1 195,9	893,1	360,3	868,2	970,3	1 709,5	2 848,2	4 160,1
Värdeförändringar Räntederivat	17,9	-5,2	14,7	11,3	15,8	18,4	13,2	20,9	61,6	45,4
Finansiella intäkter och kostnader	-34,4	-32,9	-34,8	-39,3	-35,0	-35,0	-31,5	-33,9	-135,7	-141,1
Skatt	-144,5	-208,4	-335,8	-257,2	-153,4	-256,1	-226,2	-442,0	-859,9	-1 163,7
Periodens resultat efter skatt	472,1	738,3	1 152,8	910,2	506,8	906,6	903,3	1 565,1	3 035,0	4 120,2

Not 5. Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter, som består av kontor, butiker, lager samt övriga lokaler. Återstående löptid är mellan 1 och 14 år.

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)}

	2018	2019	2020	2021	2022	2023–	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	88	69	52	54	36	41	340
Butiker	127	71	75	41	12	22	348
Övrigt	431	232	172	94	30	56	1 015
Totalt koncernen	646	372	299	189	78	119	1 703
Andel, %	37,9	21,8	17,6	11,1	4,6	7,0	100,0
Totalt moderbolaget	447	300	219	168	69	101	1 304
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	134,8	106,7	120,4	156,4	127,7	239,4	885,4
Butiker	234,4	108,3	156,5	89,3	38,4	106,5	733,4
Övrigt	30,3	23,4	19,0	27,0	11,8	25,9	137,4
Totalt koncernen	399,5	238,4	295,9	272,7	177,9	371,8	1 756,2
Andel, %	22,7	13,6	16,9	15,5	10,1	21,2	100,0
Totalt moderbolaget	183,6	187,0	188,7	253,5	155,6	235,8	1 204,2

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar per tillgångsslag				
Förvaltningsfastigheter	– ¹⁾	– ¹⁾	154,8	144,1
Materiella anläggningstillgångar	2,9	2,7	2,3	2,1
Totalt	2,9	2,7	157,1	146,2
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltningen	2,4	2,2	157,1	146,2
Parkeringsverksamhet	0,5	0,5	–	–
Totalt	2,9	2,7	157,1	146,2

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

Not 7. Medelantal anställda

Medelantal anställda	2017		2016	
	Varav män, %		Varav män, %	
Moderbolaget	115	61	110	60
(varav ledande befattningshavare)	(7)	(71)	(7)	(71)
Helägda dotterbolag				
Parkaden AB	3	67	3	67
Totalt koncernen	118	61	113	60
(varav ledande befattningshavare)	(7)	(71)	(7)	(71)

Av koncernens 30 chefer (28) är 9 kvinnor (7) eller 30 procent (25). I moderbolagets styrelse ingick 6 män (6) och 3 kvinnor (3). Inom koncernen finns ytterligare en manlig styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2017	Varav bonus	2016	Varav bonus	2017	Varav bonus	2016	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	450		438		450		438	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 600		1 556		1 575		1 531	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	5 169	418	4 922	545	5 169	418	4 922	545
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	10 993	930	10 105	1 165	10 993	930	10 105	1 165
Ersättning och förmåner till övriga anställda	63 290	3 785	62 112 ²⁾	4 188 ²⁾	62 010	3 742	60 870 ²⁾	4 144 ²⁾
Totalt	81 502	5 133	79 133	5 898	80 197 ¹⁾	5 090	77 866 ¹⁾	5 854
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	57		137		57		137	
Övriga styrelseledamöter	465		446		461		442	
Verkställande direktör	2 292		2 168		2 292		2 168	
Övriga ledande befattningshavare	4 283		3 755		4 283		3 755	
Övriga anställda	23 077		22 100 ²⁾		22 656		21 698 ²⁾	
Totalt	30 174		28 606		29 749		28 200	
Pensionskostnader								
Verkställande direktör	2 762		2 571		2 762		2 571	
Övriga ledande befattningshavare	3 486		2 666		3 486		2 666	
Övriga anställda	13 079		10 395 ²⁾		12 986		10 309 ²⁾	
Totalt	19 327		15 632		19 234		15 546	

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

2) I beloppen ingår ersättningar enligt anställningsavtal till före detta Chef Ekonomi/Finans från maj 2016 och för hela uppsägningstiden.

Fortsättning Not 8, sidan 79.

Fortsättning Not 8.

Kostnadsförda styrelsearvoden avseende 2017 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 450 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egarth, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Persson, Sten Peterson och Anna-Greta Sjöberg till 225 000 kronor vardera. Verkställande direktören Ivo Stopner uppstår ingen ersättning för sitt styrelsearbete. Inom koncernen ingår även Arne Lundin som styrelseledamot i Parkaden AB. Arne Lundin erhölet ett styrelsearvode om 25 000 kronor.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2017 beslöt stämman att följande riktlinjer ska tillämpas:

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

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

Bonus för verkställande direktören kan maximalt utgå med tre månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare och med nuvarande löneläge komma att uppgå till 3,8 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 och vice verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. För verkställande direktören utgår en direkt pension om 1 mnkr per år säkerställd via kapitalförsäkring. Premien har investerats i Hufvudstadenaktier.

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

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

Dessa riktlinjer ska omfatta de personer som under den tid riktlinjerna gäller ingår i koncernledningen. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut, samt för de fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Styrelsen har rätt att fråga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl.

Gällande riktlinjer har följts under 2017. Styrelsen har dock, i enlighet med vad som medges i riktlinjerna, frångått riktlinjerna och ingått ett avtal med vice verkställande direktören innebärande att vid uppsägning från bolagets sida ska fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år. Avtalet motsvarar vad som gäller för den verkställande direktören. Med undantag för ett tillägg rörande uppsägningstid för vice verkställande direktören vid uppsägning från bolagets sida är de riktlinjer som kommer att föreläggas årsstämman 2018 oförändrade.

Pensioner för koncernens anställda regleras av respektive kollektivavtal, ITP-plan för tjänstemän och avtalspension SAF-LO för kollektivanställda. ITP-planen innebär både förmånsbestämd och avgiftsbestämd pension. Koncernledningen och ett 70-tal anställda omfattas av förmånsbestämd pension. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas preliminära konsolideringsnivå uppgick per 2017-12-31 till 154 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

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

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall. Bonusutfallet 2017 har påverkats av en positiv effekt avseende 2016 på 41 602 kronor.

Not 9. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1,1	1,0	1,1	1,0
Andra uppdrag	0,1	0,1	0,1	0,1
Totalt	1,2	1,1	1,2	1,1

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Leasingbetalningar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
< 1 år	27,4	26,0	13,3	13,3
1 år – 5 år	93,4	89,0	51,2	51,4
5 år >	56,9	49,1	23,5	36,3

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

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadsslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Underhåll	29,5	28,6	196,0	299,1
Drift och administration	223,8	224,6	70,2	74,5
Tomträttsavgifter	22,6	21,8	13,0	13,0
Fastighetsskatt	167,3	164,5	116,1	113,5
Av- och nedskrivningar	2,9	2,7	157,1	146,2
Personalkostnader	135,0	128,2	133,7	126,4
Totalt	581,1	570,4	686,1	772,7

Not 12. Jämförelsestörande poster

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Värdeförändring/Utrangering till följd av brand	-219,2	–	-80,6	–
Bedömd försäkringsersättning	80,6	–	80,6	–
Totalt	-138,6	–	0	–

Fastigheten Vildmannen 7 drabbades i slutet av året av en brand och stora delar av byggnaden totalförstördes. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Reglering av försäkringsersättning är inte avslutad varför vi av försiktighetsskäl endast redovisat en del av möjlig försäkringsintäkt.

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteutgifter, övriga	0,1	0,3	0,1	0,3
Totalt	0,1	0,3	0,1	0,3

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

Not 14. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader till kreditinstitut	64,4	52,3	64,4	52,3
Räntekostnader, swap	64,4	78,5	64,4	78,5
Räntekostnader, övriga	7,0	10,6	7,0	10,5
Totalt	135,8	141,4	135,8	141,3

Av de finansiella kostnaderna avser 71,4 mnkr (62,9) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2017	2016
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-1,2	6,5
Förändring av periodiseringsfond	150,0	150,0
Lämnade koncernbidrag	-4,5	-
Totalt	144,3	156,5

Not 16. Skatt

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-160,1	-152,5	-160,1	-152,5
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,2	-	-0,1
<i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-99,9	-121,6	-4,3	-3,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-620,9	-915,2		
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-13,6	-10,0	-13,6	-10,0
Effekt avsättning pensioner	0,3	0,4	0,3	0,4
Effekt avsättning obeskattade reserver	34,4	35,4		
Total skatt	-859,9	-1 163,7	-177,7	-165,9
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	<i>3 894,9</i>	<i>5 283,9</i>	<i>793,0</i>	<i>749,5</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-856,9	-1 162,5	-174,5	-164,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,2	-	-0,1
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,2	0,1	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,3	-0,6	-0,3	-0,6
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	0,2	-	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-0,5	-0,7	-0,5	-0,7
Övrigt	-2,4	0,1	-2,5	0,3
Total skatt	-859,9	-1 163,7	-177,7	-165,9

I koncernen finns inga underskottsavdrag (1,1 mnkr) per balansdagen.

Not 17. Förvaltningsfastigheter**KONCERNEN**

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.

Mnkr	2017	2016
Förvaltningsfastigheter, koncernen	39 730,0	36 517,3

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	
Mnkr	Ägda hela året
2017	
Ingående verkligt värde	36 517,3
Investering i fastigheterna	583,7
Orealiserad värdeförändring	2 848,2
Värdeförändring/Utrangering brand	-219,2
Utgående verkligt värde	39 730,0

Förvaltningsfastigheter	
Köpta under året	Ägda hela året
2016	
Ingående verkligt värde	31 740,5
Anskaffningsvärde	78,4
Investering i fastigheterna	2,0
Orealiserad värdeförändring	1,6
Utgående verkligt värde	82,0
	36 435,3

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. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13. Fastighetsbeståndet innefattar enbart kommersiella fastigheter med kontor och butiker vilka behandlats som en klass av tillgångar. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värderingsmetod

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

För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanvägning av ortsprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploatören samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

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 2012-12-31 varierat från 3,8 procent till 4,8 procent och uppgick 2017-12-31 till 3,8 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre.

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

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verkligen genomsnittlig vakansgrad har under perioden 2008-2017 varierat mellan 4 och 6 procent och uppgick per 2017-12-31 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.

Fortsättning Not 17, sidan 81.

Fortsättning Not 17.

Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 400–500 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2017-12-31 låg på motsvarande nivå.

Byggekostnaden baseras på schablonuppgifter samt uppgifter redovisade i aktuella tomrättsmål uppräknade med antagen kostnadsutveckling. Därtill görs även ett avdrag för ett marknadsmässigt vinstkrav för exploatören, finansieringskostnader och hyresvakans under byggtiden.

Vid värderingen 2017-12-31 har följande uppgifter använts:

Kontor och butik	Intervall (vägt snitt)			
	2017		2016	
Driftnetto (kr/kvm)	1 400 – 6 320	(4 090)	1 470 – 6 390	(3 830)
Vakans (%)	2 – 5	(4)	2 – 5	(4)
Direktavkastningskrav Stockholm (%)	3,4 – 3,9	(3,6)	3,5 – 4,0	(3,7)
Direktavkastningskrav Göteborg (%)	4,1 – 4,8	(4,4)	4,1 – 4,8	(4,4)
Direktavkastningskrav totalt (%)	3,8		3,9	

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi AB, Cushman & Wakefield och Newsec Advice AB. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 39 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 35 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighets-kategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Järnplåten 28, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 18, Rännilen 19 (del av) och Vildmannen 7 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgick till 16,0 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgick till 15,5 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 genomförs. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknads-situation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 39,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,0 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultatteffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	1 020 mdkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	510 mdkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	510 mdkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 620 mdkr

1) Värdetidpunkt 2017-12-31.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2017	2016
Taxeringsvärden byggnader	9 252,2	9 252,2
Taxeringsvärden mark	7 541,1	7 541,1
	16 793,3	16 793,3

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2017	2016
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	8 017,9	8 086,3

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	4 044,3	3 887,5
Årets investeringar	167,1	156,8
Årets utrangeringar	-88,0	-
Utgående anskaffningsvärden	4 123,4	4 044,3
Ingående avskrivningar	-1 256,5	-1 126,2
Årets avskrivningar	-141,0	-130,3
Årets utrangeringar	17,3	-
Utgående avskrivningar	-1 380,2	-1 256,5
Ingående uppskrivningar enligt fastställt balansräkning för föregående år	1 049,7	1 063,5
Årets avskrivningar	-13,8	-13,8
Årets utrangeringar	-10,0	-
Utgående uppskrivningar	1 025,9	1 049,7
Utgående planenligt restvärde	3 769,1	3 837,5

Mark

Mnkr	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
Utgående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	4 248,8	4 248,8

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

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

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2017	2016
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	27 187,4	24 502,1

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

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2017	2016
Taxeringsvärden byggnader	6 195,8	6 195,8
Taxeringsvärden mark	5 472,7	5 472,7
	11 668,5	11 668,5

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	34,9	34,3	16,9	16,9
Årets investeringar	3,8	2,2	3,7	1,6
Försäljning och utrangeringar	-1,9	-1,6	-1,9	-1,6
Utgående anskaffningsvärde	36,8	34,9	18,7	16,9
Ingående avskrivningar	-28,2	-26,9	-13,0	-12,1
Årets avskrivningar	-2,9	-2,7	-2,3	-2,1
Försäljning och utrangeringar	1,6	1,4	1,7	1,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29,5	-28,2	-13,6	-13,0
Utgående planenligt restvärde	7,3	6,6	5,1	3,9

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2017, mnkr
MODERBOLAGET						
<i>Aktier i dotterbolag</i>						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,6
Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB	556724-2531	Stockholm	100	1 000	100	62,1
						2 886,6
<i>Aktier i vilande bolag</i>						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	–
Hufvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						2 886,9
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
<i>Ägda av AB Citypalatset</i>						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
<i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>						
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5
Övriga koncernföretag totalt						243,4

I koncernen finns inga utländska dotterbolag.

Koncernintern omsättning avser hyror och uppgick under året till 57,8 mnkr (56,9).

Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag

Mnkr	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående redovisat värde	2 886,9	2 824,8
Förvärvat dotterbolag	–	62,1
Utgående redovisat värde	2 886,9	2 886,9

Not 20. Långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående bokfört värde	11,9	10,3	11,8	10,2
Årets förändring	1,1	1,6	1,1	1,6
Utgående bokfört värde	13,0	11,9	12,9	11,8

Not 21. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kundfordringar	16,5	9,7	2,9	1,6
Hyresfordringar	1,5	5,5	1,2	0,9
Totalt	18,0	15,2	4,1	2,5

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

Hyresfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,7 mnkr (0,3). Förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar uppgick till 4,5 mnkr (7,1).

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna hyresintäkter	25,9	23,9	21,2	23,7
Upplupna intäkter	81,3	–	81,3	–
Förutbetalda kostnader	20,8	17,6	4,3	2,7
Förutbetalda räntekostnader	1,7	–	1,7	–
Totalt	129,7	41,5	108,5	26,4

Not 23. Kassa och bank

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Likvida medel	394,9	1 113,8	364,6	1 083,4
Totalt	394,9	1 113,8	364,6	1 083,4

På likvida medel beräknas ränta enligt en rörlig räntesats, som baseras på aktuell 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 2017 lämnades en utdelning om 3,30 kronor per aktie eller totalt 680 677 579 kronor. För 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 3,50 kronor per aktie eller totalt 721 930 766 kronor. Resterande del av fritt eget kapital, 977 374 008 kronor, balanseras i ny räkning.

Kapitalhantering

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

Aktiekapital

Mnkr	2017	2016
<i>Fördelning på aktieserier</i>		
A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0	1 015,0
C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr	41,4	41,4
Totalt	1 056,4	1 056,4

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

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

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

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

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per aktie har årets totalresultat och genomsnittligt antal aktier använts. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare och inga utspädnings effekter föreligger.

	2017	2016
Årets totalresultat, mnkr	3 035,0	4 120,2
Antal utestående aktier	206 265 933	206 265 933
Resultat per aktie, kr	14,71	19,98

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. Räntebärande skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	1 000	1 200	1 000	1 200
Obligationslån	2 700	2 800	2 700	2 800
Totalt	3 700	4 000	3 700	4 000
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Banklån	200	1 750	200	1 750
Obligationslån	1 000	–	1 000	–
Certifikatslån	1 300	900	1 300	900
Totalt	2 500	2 650	2 500	2 650
Beviljad checkräkningskredit	40	40	40	40
Lånelöften	4 000	4 000	4 000	4 000

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**Koncernen och moderbolaget**

Mnkr	UB 2016	Kassaflöde	UB 2017
Banklån	2 950	-1 750	1 200
Obligationslån	2 800	900	3 700
Certifikatslån	900	400	1 300
Totalt	6 650	-450	6 200

Kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta 2017-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr		
		Banklån ²⁾	Obligationer ³⁾	Certifikat ⁴⁾
2018	1,7	200	1 000	–
2019	3,4	–	500	–
2020	0,7	500	–	–
2021	0,9	500	1 000	300
2022	1,5	–	1 200	–
2023	–	–	–	–
2024	0,1	–	–	1 000
Totalt		1 200	3 700	1 300

1) Samtliga lån är denominerade i SEK.

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

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

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

Ränteswappar 2017-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2018	1,7	-0,6	1 300	16,5
2019	1,9	-0,6	450	13,8
Totalt			1 750	30,3

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

Beskrivning av finanspolicy, risker och räntexponering finns i not 2.

Not 26. Uppskjutna skatteskulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	7 823,3	7 102,4	929,1	924,8
Räntederivat	-6,7	-20,2	-6,7	-20,2
Obeskattade reserver	126,8	161,2	–	–
Pensionsavsättning	-3,5	-3,2	-3,5	-3,2
Totalt	7 939,9	7 240,2	918,9	901,4

I koncernen finns inga underskottsavdrag (1,1 mnkr) per balansdagen.

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
KONCERNEN			
2017			
Förvaltningsfastigheter	7 102,4	720,9	7 823,3
Räntederivat	-20,2	13,5	-6,7
Obeskattade reserver	161,2	-34,4	126,8
Pensionsavsättning	-3,2	-0,3	-3,5
	7 240,2	699,7	7 939,9
2016			
Förvaltningsfastigheter	6 065,6	1 036,8	7 102,4
Räntederivat	-30,2	10,0	-20,2
Obeskattade reserver	196,6	-35,4	161,2
Pensionsavsättning	-2,8	-0,4	-3,2
	6 229,2	1 011,0	7 240,2

Fortsättning Not 26.

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
MODERBOLAGET			
2017			
Förvaltningsfastigheter	924,8	4,3	929,1
Räntederivat	-20,2	13,5	-6,7
Pensionsavsättning	-3,2	-0,3	-3,5
	901,4	17,5	918,9
2016			
Förvaltningsfastigheter	921,1	3,7	924,8
Räntederivat	-30,2	10,0	-20,2
Pensionsavsättning	-2,8	-0,4	-3,2
	888,1	13,3	901,4

Not 27. Övriga avsättningar

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

Not 28. Övriga skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Mervärdeskatt	25,2	42,7	35,6	63,4
Kortfristiga derivat	16,6	24,8	16,6	24,8
Övrigt	90,2	90,2	7,9	5,5
Totalt	132,0	157,7	60,1	93,7

Not 29. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2017	2016
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	99,0	105,6
Årets avskrivningar	1,2	-6,6
Utgående balans	100,2	99,0
Periodiseringsfonder	416,0	566,0
Totalt	416,0	566,0
Summa obeskattade reserver	516,2	665,0

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna räntekostnader	47,6	42,0	47,6	42,0
Förutbetalda hyresintäkter	289,2	286,3	185,7	169,1
Övriga upplupna kostnader	55,9	61,3	23,9	49,3
Totalt	392,7	389,6	257,2	260,4

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	605,4	1 500,4	605,4	1 500,4
(varav inteckningar i dotterbolags fastigheter)			(156,0)	(704,5)
Andra långfristiga fordringar	12,9	11,8	12,9	11,8
Totalt	618,3	1 512,2	618,3	1 512,2

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

Not 32. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundberg-företagen AB och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen AB. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2017 uppgick till 450 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

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

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Om du inte
hittar det du

ZARA

NORRMALMSTORG 1

Bibliotekstan, Stockholm



SVEAVÄGEN/KUNGSGATAN

Stockholm

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

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

Balanserad vinst	1 084 013 346 kr
Årets resultat	615 291 428 kr
	1 699 304 774 kr
Till aktieägarna utdelas	
3,50 kronor per aktie	721 930 766 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	977 374 008 kr
	1 699 304 774 kr

1) Se Definitioner, sidan 103, 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 15 februari 2018



Fredrik Lundberg
Styrelseordförande



Claes Boustedt
Styrelseledamot



Peter Egardt
Styrelseledamot



Liv Forhaug
Styrelseledamot



Louise Lindh
Styrelseledamot



Fredrik Persson
Styrelseledamot



Sten Peterson
Styrelseledamot



Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot



Ivo/Stopner
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2018

KPMG AB



Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ.) för år 2017 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 8–10 och 28–38. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8–10, 28–38 och 54–88 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31

december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 8–10 och 28–38.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till styrelsen i enlighet med revisorsförordningen (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se förvaltningsberättelsen sid 58–61, not 12, not 17 och redovisningsprinciper på sid 72–74 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 39 730 MSEK per den 31 december 2017, vilket motsvarar 99 procent av koncernens totala tillgångar, och baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat marknadens avkastningskrav, framtida uthyrningsgrad och hyresnivåer. För att säkerställa värderingen har företagsledningen även inhämtat oberoende externa värderingar för en delmängd av fastighetsbeståndet.

Vad gäller värdering av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter tillkommer momenten att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

Det finns en risk att de bedömningar som ligger till grund för det redovisade

värdet på förvaltningsfastigheterna kan behöva ändras, vilket direkt skulle påverka det redovisade resultatet för perioden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har utvärderat den interna värderingsprocessen och har genom stickprov kontrollberäknat de upprättade fastighetsvärderingarna.

Antaganden för direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser har bland annat utvärderats mot externa data i form av genomförda transaktioner i liknande bestånd, nivåer på nyteknade hyresavtal inom koncernens bestånd och långsiktig vakans i externa värderingsrapporter.

Vi har bedömt om den tillämpade interna värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet från andra fastighetsbolag och värderare. Vi har därutöver gjort avstämningar mot de oberoende externa värderingsrapporter som koncernen hämtat in för en delmängd av fastighetsbeståndet.

Beträffande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi för ett urval av pågående projekt genomfört genomgångar med koncernens projektansvariga. Vi har utvärderat koncernens interna kontroll av pågående projekt bland annat genom stickprovskontroll av godkännanden av kalkyl, upphandling av entreprenörer och löpande kostnader. Vi har vidare tagit del av bedömda prognoser och analyser av eventuella avvikelser mot ursprunglig kalkyl för att kunna bedöma riktigheten i prognosen i förhållande till vår tidigare erfarenhet av utfall för slutförda projekt.

Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–7, 11–27, 39–53 samt 92–106. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av

bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ.) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets

och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och försla-

get till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 8–10 och 28–38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hufvudstaden AB (publ.)s revisor av bolagsstämman den 23 mars 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 1999.

Stockholm den 16 februari 2018

KPMG AB


Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH REVISORER

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

verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2017 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 L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB,
AB Industrivärden och Industrade AB.
Vice styrelseordförande
i Svenska Handelsbanken AB.
Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB
och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 880 412 aktier
(eget och via närstående).¹⁾



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



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

1) L E Lundbergföretagen AB innehar vidare 93 377 680 aktier i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg med närstående innehar cirka 71 procent av rösterna och Louise Lindh med närstående innehar cirka 11 procent av rösterna i L E Lundbergföretagen AB.



Liv Forhaug
f 1970. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Chief Strategy Officer i ICA Gruppen AB.
Styrelseledamot i HUI Research AB, Skutvik Invest AB och Thule Group AB samt i ICA Gruppens dotterbolag Apotek Hjärtat AB, Hemtex AB och ICA Sverige AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som partner på McKinsey & Company.
Innehav i Hufvudstaden: 1 800 aktier.



Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Verkställande direktör i Fastighets AB L E Lundberg.
Styrelseordförande i J2L Holding AB.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Holmen AB och L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: 29 166 aktier.¹⁾



Fredrik Persson
f 1968. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Styrelseordförande i ICC Sverige, JM AB och Svenskt Näringsliv.
Styrelseledamot i AB Electrolux, Ahlström Capital Oy och Beijerinvest AB.
Ledamot i Nasdaq Stockholm ABs Bolagskommitté.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef på Axel Johnson AB.
Innehav i Hufvudstaden: 2 500 aktier.



Sten Peterson
f 1956. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Byggnads AB Karlsson & Wingsjö.
Styrelseledamot i Byggnads AB Karlsson & Wingsjö, Fastighets AB L E Lundberg, J2L Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.



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



Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 1999, inga andra väsentliga uppdrag utanför koncernen.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier (egat och via närstående), 100 000 köpoptioner samt 35 290 aktier inom ramen för en kapitalförsäkring som avser säkerställd direktpension.

Revisorer

KPMG AB med Joakim Thilstedt f 1967, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.

Sekreterare

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

KONCERNLEDNING¹⁾**Ivo Stopner**

*f 1962. Civilingenjör. Verkställande direktör,
anställd 1990. Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier
(eget och via närstående), 100 000 köpoptioner
samt 35 290 aktier inom ramen för en kapitalförsäkring
som avser säkerställd direktpension.*

*Ivo Stopner inklusive familj har inga väsentliga
aktieinnehav eller delägarskap i företag som bolaget har betydande
affärsförbindelser med.*

John Lethenström

*f 1972. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling,
anställd 2017. Innehav i Hufvudstaden: –.*

Christine Lindgren

*f 1969. Fil kand. Chef Personal,
anställd 2017. Innehav i Hufvudstaden: –.*

Anders Nygren

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

Fredrik Ottosson

*f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg,
anställd 2016. Innehav i Hufvudstaden: –.*

Åsa Roslund

*f 1966. Civilekonom. Chef Ekonomi och Finans,
anställd 2005. Innehav i Hufvudstaden: –.*

Bo Wikare

*f 1963. Civilingenjör. Vice verkställande direktör,
Chef Affärsutveckling och t.f. Chef Affärsområde NK,
anställd 1994. Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier och
40 000 köpoptioner.*

*1) Mattias Nygårds var chef för Affärsområde NK och
ingick i koncernledningen till och med oktober 2017.*





NORRLANDSGATAN
Stockholm

FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkningar, mnkr					
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 751	1 703	1 611	1 596	1 573
Parkeringsverksamhet	90	87	78	69	68
	1 841	1 790	1 689	1 665	1 640
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-299	-291	-291	-280	-270
Tomträttsavgälder	-23	-22	-22	-17	-16
Fastighetsskatt	-167	-165	-154	-154	-152
Fastighetsförvaltning	-489	-478	-467	-451	-438
Parkeringsverksamhet	-51	-50	-50	-50	-50
	-540	-528	-517	-502	-488
Bruttoresultat	1 301	1 262	1 172	1 164	1 153
– varav Fastighetsförvaltning	1 262	1 226	1 144	1 145	1 135
– varav Parkeringsverksamhet	39	37	28	19	18
Central administration	-41	-43	-39	-36	-36
Rörelseresultat före värdeförändringar och jämförelsestörande poster	1 260	1 220	1 133	1 128	1 117
Jämförelsestörande poster	-139	–	–	–	–
Värdeförändringar Förvaltningsfastigheter	2 848	4 160	3 427	1 709	1 358
Värdeförändringar Räntederivat	62	45	12	-186	60
Rörelseresultat	4 031	5 425	4 572	2 650	2 534
Finansiella intäkter och kostnader	-136	-141	-123	-130	-128
Resultat före skatt	3 895	5 284	4 449	2 520	2 407
Skatt	-860	-1 164	-979	-519	-531
Årets resultat	3 035	4 120	3 470	2 001	1 876
Balansräkningar, mnkr					
Tillgångar					
Fastigheter	39 730	36 517	31 741	27 817	25 869
Övriga anläggningstillgångar	20	19	18	15	49
Omsättningstillgångar	545	1 173	564	583	558
Summa tillgångar	40 295	37 709	32 323	28 415	26 476
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	25 402	23 047	19 567	16 695	15 261
Räntebärande skulder	6 200	6 650	5 750	5 650	5 750
Övriga skulder och avsättningar	8 693	8 011	7 006	6 070	5 465
Summa eget kapital och skulder	40 295	37 709	32 323	28 415	26 476
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	39,7	36,5	31,7	27,8	25,9
Taxeringsvärde, mdkr	16,8	16,8	15,5	15,5	15,8
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	385	389	387	387	387
Hyresvakansgrad (EPRA Vacancy Rate), %	3,9	3,9	4,5	5,6	4,0
Ytvakansgrad, %	5,5	5,3	6,1	7,2	5,7
Investeringar i fastigheter, mnkr	584	617	497	240	1 454
Driftnetto, kr per kvm ¹⁾	3 279	3 151	2 955	2 958	2 956
Finansiella nyckeltal³⁾					
Överskottsgrad, %	71	71	69	70	70
Avkastning på eget kapital, %	12,5	19,3	19,1	12,5	12,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,2	19,7	19,2	12,2	12,8
Soliditet, %	63	61	61	59	58
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	8,6	9,1	8,5	8,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,6	15,2	16,7	18,6	20,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	999	1 029	968	881	951
Årets kassaflöde, mnkr	-719	671	-31	-30	7
Medelantal anställda i koncernen	118	113	105	100	96
Data per aktie (ingen utspädnings effekt finns)³⁾					
Årets resultat, kr	14,71	19,98	16,82	9,70	9,10
Utdelning, kr	3,50 ²⁾	3,30	3,10	2,90	2,75
Utdelningsandel, %	82 ²⁾	81	81	77	74
Eget kapital, kr	123,15	111,74	94,86	80,94	73,99
Fastigheternas verkliga värde, kr	192,62	177,04	153,92	134,86	125,42
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,84	4,99	4,69	4,27	4,61
Årets kassaflöde, kr	-3,49	3,25	-0,15	-0,15	0,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	161	146,00	125,00	107,00	97,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	152	138,00	118,00	100,00	92,00
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	131,40	143,90	119,90	101,60	86,15
P/E-tal, ggr	8,9	7,2	7,1	10,5	9,5
Börskurs serie A/eget kapital, %	106,7	128,8	126,4	125,5	116,4
Direktavkastning, %	2,7 ²⁾	2,3	2,6	2,9	3,2
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) Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Anskaffade fastigheter justeras upp till årsvärde.

För Definitioner, se sidan 103.

2) Enligt styrelsens förslag.

3) Hufvudstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Syftet med dessa är att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. De nyckeltal som klassificerats som alternativa nyckeltal har definierats på sid 103 och härledning återfinns på vår hemsida.

AFFÄRSOMRÅDEN I SIFFROR

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm ¹⁾				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2017		2016		2017		2016		2017		2016		2017		2016	
	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	989,7	4 858	966,0	4 646	504,5	5 465	495,1	5 362	338,7	3 822	315,4	3 555	1 832,9	4 765	1 776,5	4 567
(varav fastighetsskattetilägg)	(91,5)	(449)	(92,8)	(446)	(33,4)	(362)	(34,2)	(370)	(25,3)	(285)	(25,3)	(285)	(150,2)	(390)	(152,3)	(392)
Hyresförluster vakanta lokaler	-37,6	-184	-33,3	-160	-16,4	-178	-10,4	-113	-27,9	-315	-29,2	-329	-81,9	-213	-72,9	-187
Kundförluster	-0,2	-1	0,4	2	-0,6	-6	0,1	1	0,4	5	-0,8	-9	-0,4	-1	-0,3	-1
Nettoomsättning	951,9	4 673	933,1	4 488	487,5	5 281	484,8	5 250	311,2	3 512	285,4	3 217	1 750,6	4 551	1 703,3	4 379
Underhåll	-21,3	-105	-18,5	-89	-3,7	-40	-7,0	-76	-4,8	-54	-3,5	-40	-29,8	-77	-29,0	-75
Drift	-63,3	-311	-62,5	-301	-82,2	-890	-83,5	-904	-37,5	-423	-37,1	-418	-183,0	-476	-183,1	-470
Administration	-42,8	-210	-42,6	-205	-24,3	-263	-20,0	-217	-19,3	-218	-16,6	-187	-86,4	-225	-79,2	-204
Tomträttsavgifter	-13,0	-64	-13,0	-63	-9,6	-104	-8,8	-95	-	-	-	-	-22,6	-59	-21,8	-56
Fastighetsskatt	-96,7	-475	-96,0	-462	-40,2	-435	-40,2	-435	-30,4	-343	-28,4	-320	-167,3	-435	-164,6	-423
Summa fastighetskostnader	-237,1	-1 165	-232,6	-1 120	-160,0	-1 732	-159,5	-1 727	-92,0	-1 038	-85,6	-965	-489,1	-1 272	-477,7	-1 228
Bruttoresultat	714,8	3 508	700,5	3 368	327,5	3 549	325,3	3 523	219,2	2 474	199,8	2 252	1 261,5	3 279	1 225,6	3 151

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
31 december								
Antal fastigheter	22	22	3	3	4	4	29	29
Yta, kvm	203 721 ²⁾	207 914	92 319	92 336	88 620	88 707	384 660	388 957
Hyresvakansgrad, %	3,1 ²⁾	3,6	3,0	2,3	7,7	7,6	3,9	3,9
Ytvakansgrad, %	4,3 ²⁾	5,0	4,2	2,7	9,5	8,6	5,5	5,3
Antal uthyrbara garageplatser	631 ²⁾	661	800	800	51	51	1 482	1 512

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm ²⁾		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
31 december 2017								
Kontor	129 939	650,1	16 765	77,5	50 683	129,4	197 387	857,0
Butik och restaurang	42 248	285,3	37 526	352,6	31 008	177,6	110 782	815,5
Lager och övrigt	12 203	20,4	13 546	27,5	4 875	10,3	30 624	58,2
Garage	18 836	21,7	24 482	26,7	1 275	1,8	44 593	50,2
Bostäder	495	0,5	-	-	779	0,8	1 274	1,3
Totalt	203 721	978,0	92 319	484,3	88 620	319,9	384 660	1 782,2

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm ²⁾		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
31 december 2017								
Kontor	3 525	18,6	507	1,2	2 568	5,6	6 600	25,4
Butik och restaurang	995	7,2	2 476	11,2	4 662	16,8	8 133	35,2
Lager och övrigt	3 372	3,9	939	1,9	1 115	1,9	5 426	7,7
Garage	872	1,0	-	-	75	0,4	947	1,4
Bostäder	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	8 764	30,7	3 922	14,3	8 420	24,7	21 106	69,7

1) Ingen justering avseende Vildmannen 7.

2) Vildmannen 7 ingår inte på grund av brand i vilken stora delar av byggnaden totalförstördes.

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)} 31 december 2017							
Antal kontrakt	2018	2019	2020	2021	2022	2023–	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	38	51	45	46	33	31	244
Butiker	15	26	25	15	6	17	104
Övrigt	322	165	102	68	20	43	720
Summa	375	242	172	129	59	91	1 068
Andel, %	35,1	22,7	16,1	12,1	5,5	8,5	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	21	3	1	–	1	3	29
Butiker	92	25	37	5	–	1	160
Övrigt	75	35	34	9	6	4	163
Summa	188	63	72	14	7	8	352
Andel, %	53,4	17,9	20,4	4,0	2,0	2,3	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	29	15	6	8	2	7	67
Butiker	20	20	13	21	6	4	84
Övrigt	34	32	36	17	4	9	132
Summa	83	67	55	46	12	20	283
Andel, %	29,3	23,7	19,4	16,3	4,2	7,1	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	88	69	52	54	36	41	340
Butiker	127	71	75	41	12	22	348
Övrigt	431	232	172	94	30	56	1 015
Summa	646	372	299	189	78	119	1 703
Andel, %	37,9	21,8	17,6	11,1	4,6	7,0	100,0
Årshyra, mnkr							
2018	2019	2020	2021	2022	2023–	Totalt	
Affärsområde Stockholm							
Kontor	75,3	87,1	105,2	136,0	100,7	179,0	683,3
Butiker	25,8	37,3	40,5	38,8	18,6	87,0	248,0
Övrigt	16,3	15,3	8,6	11,9	5,7	16,5	74,3
Summa	117,4	139,7	154,3	186,7	125,0	282,5	1 005,6
Andel, %	11,7	13,9	15,3	18,6	12,4	28,1	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	11,9	6,0	7,8	–	15,0	27,4	68,1
Butiker	189,4	36,5	90,5	8,6	–	3,9	328,9
Övrigt	9,1	6,4	4,7	8,8	5,1	4,6	38,7
Summa	210,4	48,9	103,0	17,4	20,1	35,9	435,7
Andel, %	48,3	11,2	23,6	4,0	4,6	8,3	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	47,6	13,6	7,4	20,4	12,0	33,0	134,0
Butiker	19,2	34,5	25,5	41,9	19,8	15,6	156,5
Övrigt	4,9	1,7	5,7	6,3	1,0	4,8	24,4
Summa	71,7	49,8	38,6	68,6	32,8	53,4	314,9
Andel, %	22,8	15,8	12,3	21,8	10,4	16,9	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	134,8	106,7	120,4	156,4	127,7	239,4	885,4
Butiker	234,4	108,3	156,5	89,3	38,4	106,5	733,4
Övrigt	30,3	23,4	19,0	27,0	11,8	25,9	137,4
Summa	399,5	238,4	295,9	272,7	177,9	371,8	1 756,2
Andel, %	22,7	13,6	16,9	15,5	10,1	21,2	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 2017, mnkr
Affärsområde Stockholm					
<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	348,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	400,0
Kåkenhusen 40	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 934	1921/2011	1926/28/30/32/84/85/89/91	1 074,0
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmkillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 286,0
Summa		11 830			3 108,0
<i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</i>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	212,0
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	387,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	213,0
Norrmalm 2:63 ²⁾	Norrmalmstorg		1992	1993	14,0
Packarhuset 4 ¹⁾³⁾	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 008,0
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	786,3
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	174,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	173,0
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	425,0
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39/2007	1902/42/64/90/2002	651,0
Skären 9	Smålandsgatan 18–20, Norrlandsgatan 8–10	2 195	1917	1984/2001	603,0
Vildmannen 7 ¹⁾⁴⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	208,6
Summa		17 663			4 854,9
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁵⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	146,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	270,0
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	127,0
Medusa 1 ¹⁾⁶⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	75,4
Orgelpipan 7 ⁷⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	916,0
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	209,0
Summa		12 075			1 743,4
Totalt Affärsområde Stockholm		41 568			9 706,3
Affärsområde NK					
<i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i>					
Hästen 19 ¹⁾⁹⁾ och 20 ⁸⁾⁹⁾ , Spektern 14 ⁸⁾⁹⁾	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	2 775,0
<i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 10:9 ⁹⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	691,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ¹⁰⁾	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	550,5
Totalt Affärsområde NK		18 316			4 016,5
Affärsområde Göteborg					
<i>Förvaltningsområde Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 3:2 ¹¹⁾	Stora Nygatan 17, Lilla Drottninggatan 3	784	2016	1856	24,8
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	276,0
Inom Vallgraven 12:11	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	2 127	1967/ 2010/11	1875/1929/30	170,0
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–8, Spannmålgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/2005/11	2 323,0
Nordstaden GA:5 ¹²⁾	Nordstadstorget med flera				276,7
Totalt Affärsområde Göteborg		19 746			3 070,5
TOTALT		79 630			16 793,3

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 986	1 881			239				7 106
6 433	1 809			1 028				9 270
17 093	2 925	1 676		1 103				22 797
20 787	5 078			2 027	1 612		5	29 509
49 299	11 693	1 676		4 397	1 612		5	68 682
2 840	825			281	726			4 672
2 808	1 151	2 944		137				7 040
2 458	593	144		242				3 437
		194						194
10 871	3 313	704		438				15 326
7 795	3 848	499		75		192	1	12 410
1 996	750			28				2 774
1 630	840	546		2				3 018
5 199	1 337	84		291				6 911
7 843	2 105			507	836			11 291
7 861	1 643			399	1 105			11 008
51 301	16 405	5 115		2 400	2 667	192	1	78 081
4 014	351			610				4 975
7 596	379	263		872				9 110
2 756				8				2 764
1 283	242	271		104		303		2 203
9 961	3 709	1 969		1 350	13 450		1	30 440
3 729	175		1 893	562	1 107			7 466
29 339	4 856	2 503	1 893	3 506	14 557	303	1	56 958
129 939	32 954	9 294	1 893	10 303	18 836	495	7	203 721
11 591	21 955	2 259		3 535			17	39 357
5 174	9 913	247		1 309			4	16 647
	2 637	515		8 680	24 482		1	36 315
16 765	34 505	3 021		13 524	24 482		22	92 319
1 230	262			72				1 564
10 438	3 262	381		1 107	1 275			16 463
1 823	1 709			343		779		4 654
37 192	23 629	1 765		3 312			41	65 939
50 683	28 862	2 146		4 834	1 275	779	41	88 620
197 387	96 321	14 461	1 893	28 661	44 593	1 274	70	384 660

- 1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.
- 2) Fastigheten innehas genom arrende.
- 3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
- 4) Fastigheten drabbades av en brand 7 november 2017, varvid stora delar totalförstördes.
- 5) Fastigheten är klassificerad som byggnadsminne.
- 6) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
- 7) Orgelpipan 7 är en tomträtt. Avgälden uppgår till 12,8 mnkr och är bunden till 31 oktober 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 396,0 mnkr.
- 8) Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,3 mnkr och är bunden till den 30 april 2022. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 1,5 mnkr och är bunden till den 30 september 2025. Taxeringsvärde för mark ingår med 57,0 mnkr.
- 9) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
- 10) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatssgaraget. Hästskon 10 är en tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr och är bunden till 31 augusti 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 259,6 mnkr. Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2013 och 2016.
- 11) Ägs av dotterbolaget Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.
- 12) Avser gemensamhetsanläggningar som bland annat omfattar parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gäator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31 000 kvm.

*För kartor och bilder
se sidorna 18–19 och 22.*



KUNGSGATAN

Stockholm

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Hufvudstaden tillämpar ESMA:s riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som definieras nedan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Härledning av alternativa nyckeltal presenteras på www.hufvudstaden.se under Finansiell information/Flerårsöversikt.

Finans

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.

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

EPRA. European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA NAV – Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt, för härledning se sidan 60.

EPRA NNAV – Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt, för härledning se sidan 60.

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

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 1 – 15 år.

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 samt jämförelsestörande poster, belastat med 22 procent (26,3 respektive 28) schablonskatt.

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

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

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

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Aktie

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

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

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

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

P/E-tal. 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.

Utdelningsandel. Utdelning i förhållande till nettovinst från den löpande verksamheten.

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.

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

Fastighet

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

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

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

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

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Fredstan. Området runt Fredsgatan mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen, med visionen att erbjuda ett unikt butiks-, kultur- och restaurangutbud.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

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

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

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

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.

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

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

Ytvakansgrad. Vakant yta i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

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



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 22 mars 2018 klockan 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit samt på bolagets webbplats www.hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 16 mars 2018, 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 2018,

- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 16 mars 2018, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-762 90 00, 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 2018. Full-

maktsformulär tillhandahålls på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 3,50 kronor per aktie, totalt 721,9 mnkr, lämnas för år 2017 med avstämningsdag den 26 mars 2018 och beräknad utbetalningsdag den 29 mars 2018.

Adressändring

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

KALENDARIUM

Delårsrapport jan – mar 2018	3 maj 2018
Halvårsrapport jan – jun 2018	20 augusti 2018
Delårsrapport jan – sep 2018	9 november 2018
Bokslutskommuniké för 2018	14 februari 2019
Årsredovisning för 2018	mars 2019

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, <i>verkställande direktör</i>
Telefon 08-762 90 00, ivo.stopner@hufvudstaden.se
Åsa Roslund, <i>chef Ekonomi och Finans</i>
Telefon 08-762 90 00, asa.roslund@hufvudstaden.se

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

ADRESSER

Hufvudstaden AB (publ)

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon 08-762 90 00

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

E-post info@hufvudstaden.se

Hemsida www.hufvudstaden.se

Parkeringsverksamhet*Parkaden AB*

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 47-55

Telefon 08-762 92 00

E-post info@parkaden.se

Hemsida www.parkaden.se

NK-varuhusen*NK Stockholm*

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18-20

Telefon 08-762 80 00

Hemsida www.nk.se

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

411 07 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon 031-710 10 00

Hemsida www.nk.se

Varumärken inom koncernen

norr malmstorg 1

BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN

Nordstan

THE QUARTER
FEMMAN
GÖTEBORG



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



HUFVUDSTADEN