

HUFVUDSTADEN

2013



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

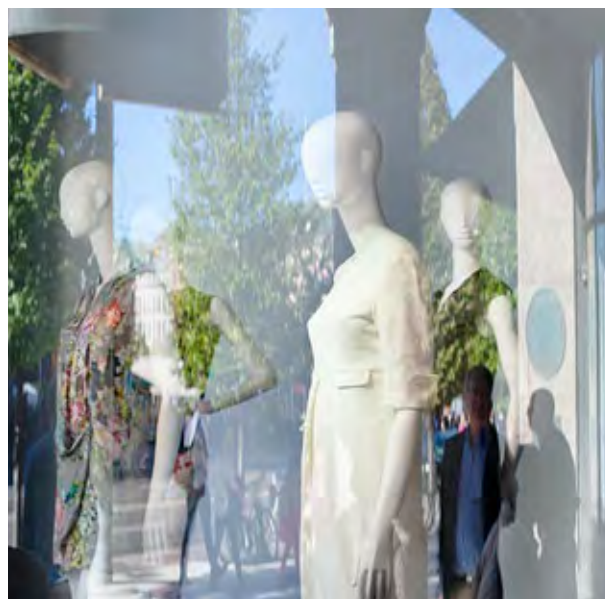


Innehåll

Året i korthet.....	4
Hufvudstaden i sammandrag.....	5
Affärsidé, mål och strategier.....	7
VD har ordet.....	8
Fastighetsmarknaden.....	12
Aktien och ägarna.....	20
Hållbarhet och ansvarsfullt företagande.....	23
Medarbetare.....	28
Fastighetsutveckling.....	32
Affärsområde Stockholm Östra City.....	34
Affärsområde Stockholm Västra City.....	38
Affärsområde Göteborg.....	42
<i>Formella finansiella rapporter:</i>	
Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport.....	46
Koncernens resultaträkningar med kommentarer.....	56
Koncernens balansräkningar med kommentarer.....	58
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital.....	60
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer.....	62
Moderbolaget med kommentarer.....	64
Noter.....	66
Förslag till vinstdisposition.....	82
Revisionsberättelse.....	83
Styrelse och revisorer.....	84
Koncernledning.....	86
Flerårsöversikt.....	89
Affärsområden i siffror.....	90
Fastighetsförteckning.....	92
Definitioner och ordlista.....	95
Årsstämma och kalendarium.....	96
Adresser.....	97
Varumärken.....	98

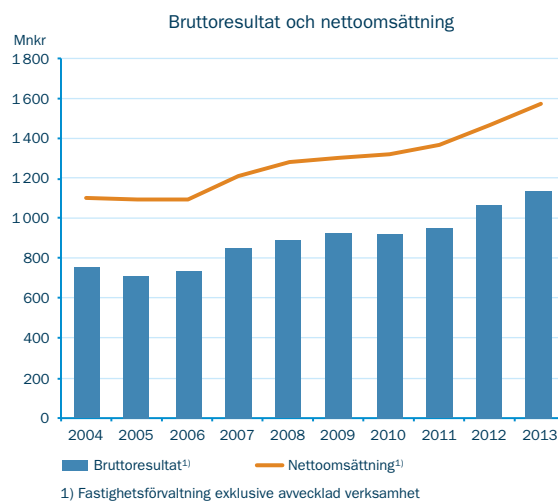
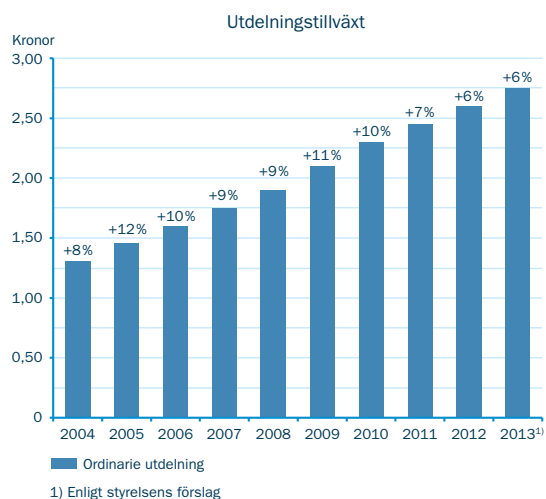
Året i korthet

- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 7 procent och uppgick till 1 135 mnkr (1 065), främst beroende på tillkommande driftsnetto från förvärv och högre hyror.
- Fastigheten Fyran i Nordstan i Göteborg tillträdde i mars och köpeskillingen uppgick till 1,3 mdkr.
- Årets resultat före skatt ökade med 921 mnkr och uppgick till 2 407 mnkr (1 486). Ökningen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 876 mnkr (1 939), motsvarande 9,10 kronor per aktie (9,40). Föregående års resultat påverkades av en engångsintäkt efter beslut om sänkt bolagsskatt från 26,3 till 22 procent.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,75 kronor per aktie (2,60).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 25,9 mdkr (23,1), vilket ger ett substansvärde om 92 kronor per aktie (84).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 4,0 procent (3,7).

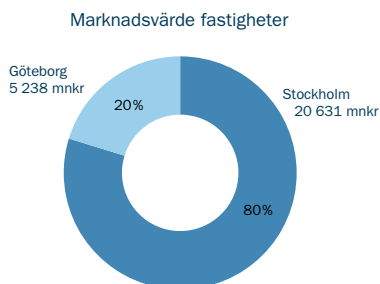


Ekonomi i korthet (mnkr)

	2013	2012
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 573	1 472
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 135	1 065
Värdeförändringar	1 418	595
Rörelseresultat	2 534	1 646
Årets resultat	1 876	1 939
Nettovinst från löpande verksamhet	772	656
Verkligt värde fastigheter, mdkr	25,9	23,1
Hyresvakansgrad, %	4,0	3,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,3	18,2
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	6,4



Hufvudstaden i sammandrag



Hufvudstaden är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar totalt 30 fastigheter belägna i de mest centrala och attraktiva delarna av Stockholm och Göteborg. Vid 2013 års utgång var fastigheternas sammanlagda marknadsvärde 25,9 mdkr.

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

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

Visioner och mål

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

Vi är väl positionerade inför framtiden med ett fastighetsbestånd som är koncentrerat till Sveriges två främsta tillväxtregioner. Hufvudstaden har en solid finansiell ställning med låg belåningsgrad och en god intjäningsförmåga, vilket ger oss möjlighet att fortsatt utveckla våra fastigheter samt

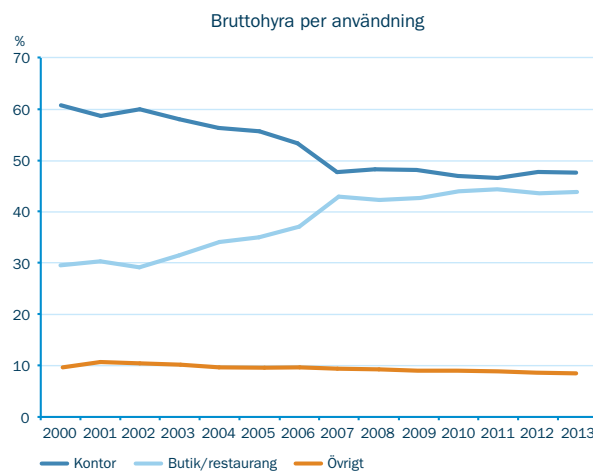
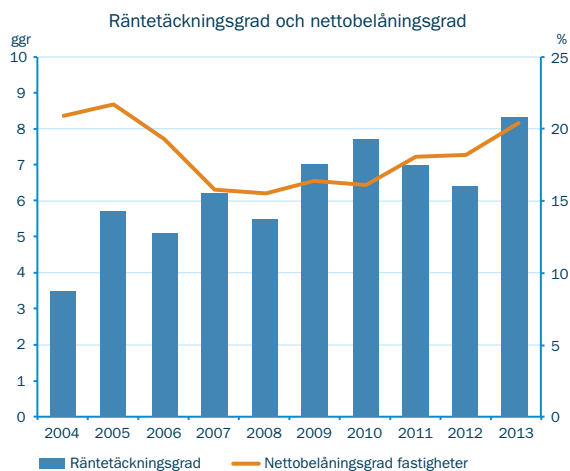
”
Vi är väl positionerade inför framtiden med ett fastighetsbestånd som är koncentrerat till Sveriges två främsta tillväxtregioner
 ”

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

Hållbar utveckling

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

ge en god avkastning med begränsad risk till aktieägarna.





NORDSTAN

Fyran, Göteborg

Affärsidé, mål och strategier

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

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

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål

- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 567,2 mnkr, vilket motsvarar 74 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

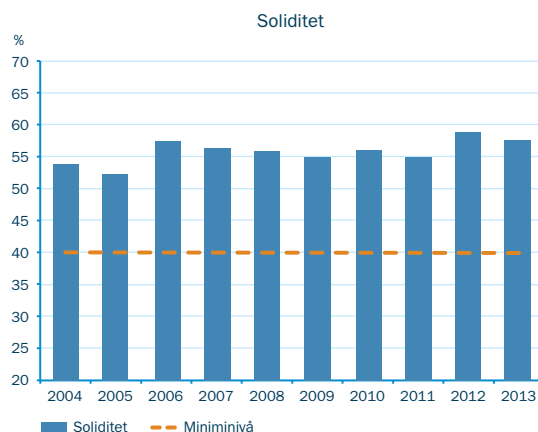
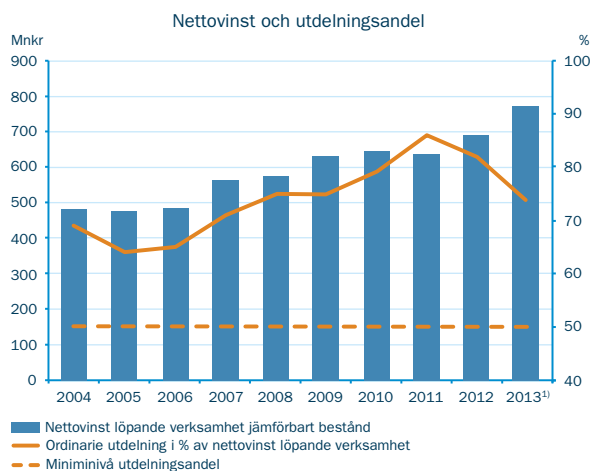
- Soliditeten uppgick vid utgången av 2013 till 58 procent.

Verksamhetsmål

- Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 18 procent under året.
- Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets undersökning placerade vi oss på en delad andraplats.
- Hufvudstaden har under året både utvecklat befintligt fastighetsbestånd och tillträtt en fastighet i Göteborg. I den förvärvade fastigheten Fyran har ett ombyggnadsprojekt av butikspanen avslutats. En översyn pågår av Köpmanavaruhuset Femman i syfte att uppgradera butiks- och gemensamhetsytor. I kvarteret Hårbäret har en arkitektävling initierats för att utvärdera potentialen i hela kvarteret.

Därutöver har lokalanpassningar om cirka 21 000 kvm lokalyta för nya och gamla hyresgäster genomförts.

- Bolaget har deltagit i en jämförelse av medarbetarstatistik som genomförts av Nyckeltalsinstitutet. Undersökningen visade att Hufvudstaden hade ett av de bästa resultaten bland de deltagande bolagen. Bra värden återfanns bland annat i låg sjukfrånvaro, andel tillsvidareanställda och små enheter per chef.



VD har ordet

Fördrojd återhämtning i omvärlden

Inför 2013 trodde många att det var året då återhämtningen i världsekonomin skulle infinna sig. Istället har året präglats av politisk instabilitet i USA, fortsatta problem i Euroområdet och osäkerhet avseende Kinas fortsatta tillväxt, för att bara nämna några orosmoln på den ekonomiska världskartan.

Även Sveriges ekonomi påverkades negativt med svag tillväxt under året. Riksbankens styrränta var oförändrad fram till december då den sänktes till låga 0,75 procent, samtidigt som en senarelagd höjning av räntebanan aviserades.

Men det finns ljuspunkter. Stockholmsbörsen steg under året med drygt 20 procent och närmade sig toppnoteringen från 2007, vilket tyder på en positiv framtidstro. Konsumtionen har hållit i sig förvånansvärt väl och turismen har fortsatt att öka. Sverige och Stockholm har till exempel rankats som en av världens tio mest attraktiva platser att besöka.

Hufvudstaden har under året stärkt sin position ytterligare i både Stockholm och Göteborg. Förvärv och investeringar i det befintliga beståndet har genomförts, vilket ökar den framtida intjäningsförmågan. Det internationella intresset för bolaget har varit stort och andelen utländskt ägande har ökat.

Ökat resultat

Verksamhetens resultat har utvecklats positivt och bruttoreultatet blev 1 153 mnkr (1 085), en ökning med 6 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror i samband med nyuthyrning och omförhandling, fortsatt låga vakanser i beståndet samt förvärv av en större fastighet i Göteborg. De löpande kostnaderna för jämförbart bestånd har även i år kunnat bibehållas på en oförändrad nivå.

Resultatet före skatt blev 2 407 mnkr (1 486) en ökning med 921 mnkr, vilket förklaras av högre värdeförändringar om 1 418 mnkr (595).

Stigande fastighetsvärden

Fastighetsmarknaden i Sverige är likvid, väl fungerande och transparent. Det finns ett stort intresse från internationella och svenska investerare samtidigt som tillgången på kapital har



varit god. Finansieringen har gradvis underlättats av en ökad konkurrens på bankmarknaden, samtidigt som kapitalmarknaden har visat sig fungera väl.

I Stockholms och Göteborgs mest attraktiva citylägen har utbudet varit begränsat och när enstaka objekt kommit ut till försäljning har konkurrensen varit stor med sjunkande direktavkastningskrav som följd. I dessa lägen har förvärven främst gjorts av svenska institutioner och kapitalstarka fastighetsbolag.

Den totala transaktionsvolymen för 2013 uppgick till 103 mdkr vilket i stort sett är i nivå med 2012.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 25,9 mdkr

(23,1), en ökning med 12 procent. Ökningen är hänförlig till stigande hyror i beståndet och ett sjunkande direktavkastningskrav samt förvärvet i Göteborg. Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 92 kronor per aktie och aktiekursen var 86,15 kronor.

Ökad satsning i Göteborg

Tillsammans med Stockholm tillhör Göteborg en av de snabbast växande regionerna i Europa. Stadens satsning på utbyggnad av infrastrukturen kommer främja näringslivet i Göteborg och underlätta samarbetet med Oslo- och Köpenhamnsregionerna. Staden planerar flera stora projekt av både kommersiell karaktär och för bostäder som kommer att bidra till en ännu attraktivare stad framöver.

Hufvudstaden, som har varit verksam i Göteborg sedan 60-talet, har under de senaste åren investerat drygt 2 mdkr i Göteborg. Detta har gjorts genom förvärv och en rad olika fastighetsprojekt. Planer finns på ytterligare omfattande investeringar för att skapa nya attraktiva mötesplatser för näringsliv och handel.

Hufvudstadens satsning i Göteborg grundar sig på bedömningen att tillväxten i regionen kommer vara positiv framöver med växande näringsliv och stigande köpkraft hos konsumenterna. Det finns en stor brist på moderna och attraktiva kontor i bästa läge samtidigt som det finns goda möjligheter att utveckla detaljhandeln. Vi har identifierat flera intressanta utvecklingsprojekt som vi driver i nära samarbete med staden.

Potential i projekt

Fastigheten Fyran i Nordstan förvärdades för cirka 1,3 mdkr och tillträdades i mars 2013. Den har under året utvecklats enligt plan och inrymmer

flera förädlingsmöjligheter. I och med förvärvet äger Hufvudstaden cirka 40 procent av Nordstans köpcentrum som är en av norra Europas största centrumanläggningar.

I Köpmannavaruhuset Femman, även det beläget i Nordstan, finns det en stor utvecklingspotential. Projektet som kommer att starta under 2014 syftar till att skapa en attraktivare marknadsplats med både svenska och internationella varumärken av hög klass.

I bästa läge, granne med NK på Fredsgatan, äger Hufvudstaden numera hela kvarteret Härbärgat. Ett kvarter som Hufvudstaden aktivt arbetat med sedan tidigt 70-tal då vi byggde vårt första hus där. Hufvudstaden har planer på att utveckla hela området till en spännande marknadsplats med moderna kontor och intressanta butiker som bidrar till att förhöja stadskärnans attraktivitet.

Tillväxt inom detaljhandeln

Osäkerheten i ekonomin till trots blev detaljhandelsåret 2013 ett starkt år med en stigande omsättning.

Vår sedan många år målmedvetna satsning på Bibliotekstan i Stockholm attraherade under året flera starka varumärken av både internationell och inhemsk karaktär. Zara Home och Wienercaféet öppnade efter sommaren och blev snabbt välbesökta favoriter. Det internationella modehuset Prada slog upp portarna till sin första flagshipstore i Skandinavien och blev en uppskattad destination bland både turister och stockholmare.

Nordiska Kompaniet med varuhusen i Stockholm och Göteborg har under året också utvecklats väl. Den totala omsättningen för bägge varuhusen uppgick till 2,9 mdkr, vilket är en ökning från föregående års rekordomsättning med drygt 50 mnkr.

Ansvarsfullt företagande

Det långsiktiga och hållbara perspektivet är en viktig förutsättning för Hufvudstadens verksamhet. Arbetet med ansvarsfullt företagande omfattar

”
Hufvudstaden har under året stärkt sin position ytterligare i både Stockholm och Göteborg
”

alla medarbetare och bidrar till en sund företagskultur som bygger på stort engagemang, lyhördhet inför omvärlden, ärlighet och hög kvalitetsmedvetenhet. En viktig del i vårt arbete är också att i möjligaste mån föra en aktiv dialog med våra leverantörer i dessa frågor.

Vi jobbar kontinuerligt med flera olika certifieringssystem för våra hus med avseende på miljö och energi. I dagsläget är två fastigheter föremål för klassificering enligt Miljöbyggnad och under året blev Femman, Nordstan i Göteborg, GreenBuilding certifierad.

Hufvudstaden erbjuder sina hyresgäster gröna hyresavtal, vilket innebär att hyresvärd och hyresgäst samarbetar för att minska vår gemensamma miljöpåverkan. Energianvändningen i fastighetsbeståndet har under flera år legat på en låg nivå och till och med minskat med 4 procent under den senaste femårsperioden.

Hufvudstaden deltar årligen i flera bedömningar av bolagets arbete med ansvarsfullt företagande, vilka ger oss ett kvitto på att vi är på rätt väg. I Folksam's undersökning "Index för ansvarsfullt företagande", som behandlar frågor gällande miljö och mänskliga rättigheter, placerade sig Hufvudstaden i topp bland de svenska fastighetsföretagen. I den internationella klimatundersökningen Carbon Disclosure Project har Hufvudstaden i flera år uppnått höga poäng. 2013 erhöll vi återigen det bästa resultatet av alla fastighetsföretag i Norden.

2014 och framtiden

Vi kan våra marknadsplatser och våra hus, vi känner våra hyresgäster väl och har ett gott samarbete med Stockholms och Göteborgs stad. Det

finns därmed utmärkta förutsättningar för värdehöjande åtgärder i vårt bestånd under många år framöver.

Vi har identifierat flera större utvecklingsprojekt i det egna fastighetsbeståndet. Dessa kommer att öka attraktiviteten i stadsmiljön och bidra till att höja resultatet på sikt. Under 2014 kommer några att initieras genom att detaljplaner startas och projekt påbörjas.

Parallellt med detta är den löpande verksamheten prioriterad så att högsta möjliga avkastning i fastighetsbeståndet kan uppnås. Även om konkurrensen om de bästa objekten på marknaden är stor, är vi fortsatt intresserade av att förstärka beståndet med nya fastigheter, varför kompletterande förvärv inte kan uteslutas.

Det finns flera tecken på en begynnande återhämtning i den globala ekonomin. För Sverige finns det goda förutsättningar för en ökad tillväxt framöver. Med Hufvudstadens starka positionering på två av Europas snabbast växande regioner, är jag full av tillförsikt inför våra möjligheter att öka resultatet och aktieägarvärdet ytterligare.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till Hufvudstadens alla engagerade medarbetare för ett värdefullt arbete under 2013.

Stockholm i februari 2014



Ivo Stopner

Verkställande direktör



PRADA



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan/Mäster Samuelsgatan, Stockholm

Fastighetsmarknaden

Den långsamma återhämtningen av världsekonomin har fortsatt under 2013. Precis som tidigare år sågs en starkare utveckling under det första halvåret vilken följdes av en ökad ekonomisk och politisk osäkerhet under den andra halvan. Osäkerheten bestod bland annat av utdragna förhandlingar kring en höjning av USA:s statsskuldtag.

I Europa har de ekonomiska utmaningarna kvarstått men flera indikatorer pekar på att botten i den ekonomiska nedgången kan vara nådd. Tyskland har under året fortsatt bidra till tillväxt i Euro-zonen. Samtidigt har landets starkare ekonomi inneburit att stora obalanser kvarstår mellan länderna inom Euro-samarbetet. De sydeuropeiska länderna har fortfarande höga statsskulder och budgetunderskott samt mycket hög arbetslöshet, vilket medför ett behov av strukturella reformer.

Sveriges ekonomi har under den globala finanskrisen klarat sig relativt bra, och betraktas internationellt som stabil. En förklaring till det är att storstadsregionerna, och då främst Stockholm, agerat draglok i ekonomin.

Inledningen av året var starkare medan det andra halvåret utvecklades svagare. Det återspeglades i att bruttonationalprodukten (BNP) ökade med 1,7 procent under det första kvartalet vilket följdes av en marginell tillväxt under resterande kvartal.

Tack vare en stark inhemsk efterfrågan har tjänsteproduktionen bidragit positivt till BNP-förändringen medan exporten påverkade negativt. Arbetslösheten steg under året samtidigt som sysselsättningen ökade, vilket förklaras av att fler människor blivit arbetsföra. Precis som i stora delar av övriga Europa har årets inflationstakt legat kring noll procent.

Sammanfattningsvis har den ekonomiska utvecklingen under 2013 haft en positiv effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Ränte- och vakansnivåerna har fortsatt vara låga medan marknadshyror utvecklat försiktigt positivt, vilket resulterat i stabila eller något stigande fastighetspriser.

Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstaden äger och förvaltar ett koncentrerat fastighetsbestånd beläget

i de centrala delarna av Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 30 fastigheter, varav 25 stycken är belägna i Stockholm och 5 stycken är belägna i Göteborg.

I Storstockholm har befolkningen ökat med cirka 16 procent de senaste tio åren och vid utgången av 2013 uppgick antalet invånare till närmare 2,2 miljoner. Ökningstakten har under perioden varit mer än dubbelt så hög som den för riket som helhet. Prognosen visar att ökningstakten under de kommande tio åren kommer vara lika hög och att befolkningen därefter bedöms uppgå till cirka 2,5 miljoner.

En liknande trend återfinns i Stor-göteborg, där befolkningen har ökat med cirka 11 procent under de senaste tio åren. Befolkningen uppgår nu till närmare 1,0 miljon och prognosen visar att ökningen under de kommande tio åren kommer fortsätta i samma takt vilket innebär att antalet invånare därefter bedöms uppgå till närmare 1,1 miljoner.

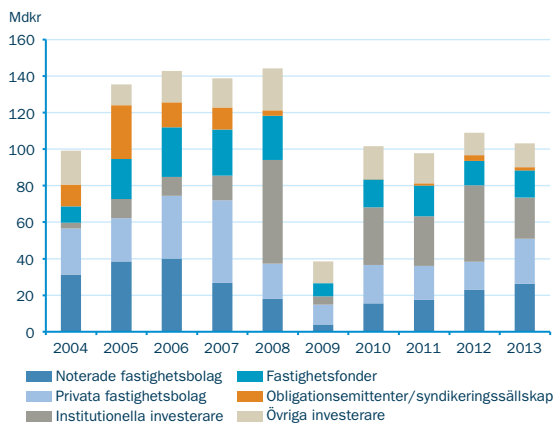
Näringslivet i Storstockholm har under en lång tid varit präglad av en



Källa: Leimdörfer

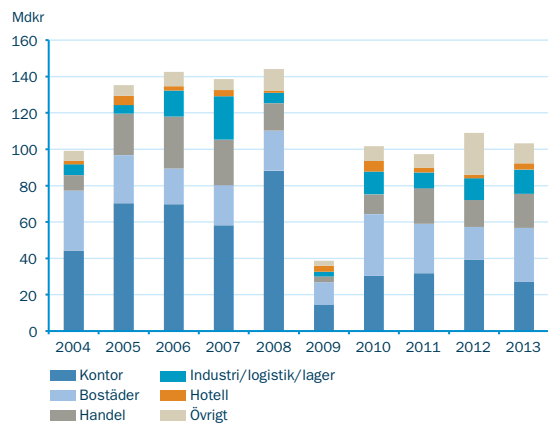
Större fastighetsägare i centrala Stockholm.

Transaktionsvolym per investerarkategori



Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym per fastighetstyp



Källa: Leimdörfer

stor tjänstesektor, innefattande bland annat fastighet, finans, IT, kommunikation och företagstjänster. Enligt Statistiska Centralbyrån (SCB) sysselsätter tjänstesektorn cirka 29 procent av de förvärvsarbetande. Det kan jämföras med riket som helhet där sektorn sysselsätter cirka 19 procent. Under de senaste decennierna har även näringslivet i Storgöteborg gått

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	363 000
Hufvudstaden	268 000
AMF Fastigheter	245 000
Diligentia	128 000
SEB Trygg Liv	102 000
Pembroke Real Estate	91 000
Ramsbury	88 000

Källa: Leimdörfer

från tyngre industrier till att idag inrymma ett mer diversifierat näringsliv med en allt större tjänstesektor, vilken nu sysselsätter cirka 21 procent av de förvärvsarbetande.

Storstockholms och Storgöteborgs diversifierade näringsliv har resulterat i en hög ekonomisk tillväxt och mätt som bruttoregionalprodukt (BRP) har den i genomsnitt under perioden 1994–2011 uppgått till 3,7 procent respektive 3,2 procent enligt SCB. Det är högre än alla andra regioner i

Sverige och kan till exempel jämföras med BNP för hela landet som uppgått till i snitt 2,7 procent. Regionerna räknas även till de snabbast växande i Europa.

För att möta befolkningsökningen krävs satsningar på infrastruktur. Trafikverket har arbetat fram en nationell plan för transportsystemet 2014–2025. Planen har ännu inte antagits men ramen för åtgärder uppgår till över 500 mdkr. Fördelningen över landet är inte heller fastställd men det står uttryckligen att storstadsregionerna och då särskilt Stockholm och Göteborg ska prioriteras.

Bland de större pågående infrastrukturprojekten i Stockholm återfinns Citybanan, Norra Länken och Mälarbanan medan större pågående projekt i Göteborg är Marieholmsförbindelsen och Västlänken. Planerade större infrastrukturprojekt i Stockholm är Förfärd Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanan. I Göteborg planeras bland annat en förbättring av kommunikationen kring hamnområdet.

Det är inte bara befolkningen som ökar i Stockholm och Göteborg utan det gör även turismen. Senast publicerad statistik visar att turismen i Sverige omsatte över 275 mdkr under 2012, en ökning med närmare 5 pro-

cent jämfört med 2011. Ackumulerat sedan år 2000 har turismen i det närmaste fördubblats. Statistiken är inte nedbrytbar på regional nivå men uppgift avseende antal gästnätter i Stockholm och Göteborg visar en ökning på närmare 60 procent vilket kan jämföras med riket som helhet där ökningen varit cirka 40 procent.

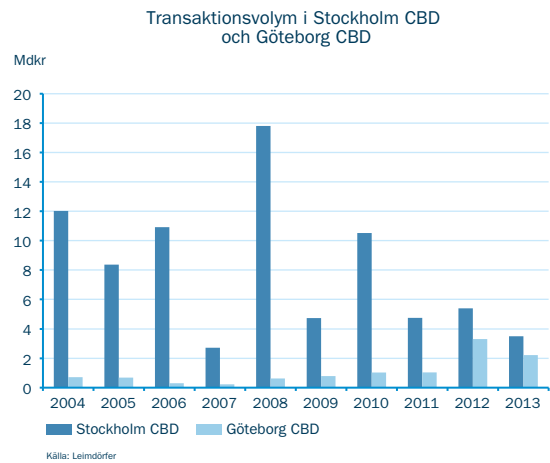
Beståndet av kommersiella fastigheter innanför tullarna i Stockholm omfattar drygt 5 miljoner kvm kontor, varav cirka 1,7 miljoner kvm är belägna inom CBD. Hufvudstaden är den näst största fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokalslag om 268 000 kvm.

Totalt i Göteborgsområdet finns det cirka 3,2 miljoner kvm kontorsyta, där ungefär 0,9 miljoner kvm av ytan är lokaliserad till Göteborg CBD. Hufvudstaden är den tredje största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en uthyrningsbar yta

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	269 000
Wallenstam	135 000
Hufvudstaden	104 000
Platzer	72 000
Bygg-Göta Göteborg	67 000
Castellum	52 000
SEB Trygg Liv	43 000

Källa: Leimdörfer



för samtliga lokalslag om 104 000 kvm. I så väl Stockholm som Göteborg är bolagets fastigheter välbelägna i de mest centrala stadsdelarna.

En jämförelse med andra större fastighetsbolag visar att Hufvudstaden återfinns bland de mest koncentrerade bolagen, både vad gäller fastighetsbestånd och geografisk placering.

Investerarmarknaden

Transaktionsvolymen för helåret uppgick till drygt 103 mdkr, vilket kan jämföras med närmare 110 mdkr 2012.

Fastigheter med låg risk, exempelvis kontor i attraktiva lägen samt bostäder, utgjorde fortsatt en stor del av den samlade transaktionsvolymen.

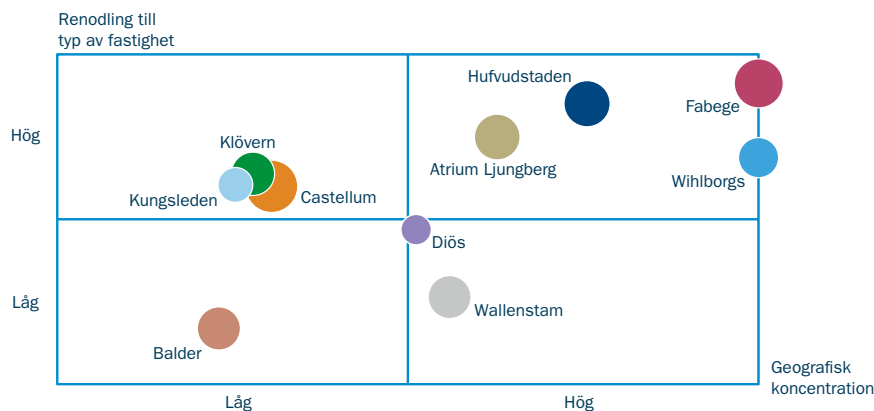
Riskkapiten har dock ökat jämfört med tidigare år för fastigheter belägna i något mer sekundära marknader. Det är främst svenska investerare såsom institutioner, privata fastighetsinvesterar med låg belåning, noterade fastighetsbolag samt fastighetsfonder som legat bakom majoriteten av fastighetsförvärven.

Störst aktivitet under 2013 uppmättes på Stockholms- och Göteborgsmarknaden där omsättningen uppgick till närmare 50 mdkr respektive närmare 10 mdkr. Omsättningen under föregående år på dessa båda delmarknader uppgick till drygt 45 mdkr respektive drygt 10 mdkr. I Stockholm CBD har ett par affärer ägt rum under 2013. Den största offentliggjordes i

början av december då AMF Fastigheter förvärvade fastigheten Jericho 34 från Allianz för 1,6 mdkr. Fastigheten omfattar drygt 21 000 kvm uthyrningsbar yta inrymmande kontor, butiker och bostäder. I Göteborg CBD har bland annat Wallenstam förvärvat nio fastigheter om 12 000 kvm från ett privat bolag. Fastighetsvärdet uppgick till 386 mnkr. I slutet av året avyttrade Credit Suisse det så kallade Hasselbladshuset omfattande cirka 14 500 kvm till Alecta. Köpeskillingen har inte offentliggjorts.

Efterfrågan på kontors- och butiksfastigheter i bra lägen inom Stockholms och Göteborgs CBD har varit stor under 2013. Det har resulterat i fortsatt låga direktavkastningskrav,

Positionering bland större fastighetsbolag



Storleken på cirklarna avser ett schablonberäknat fastighetsvärde per 2013-09-30.

Källa: Leimdörfer

BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm



AMOURTINE

vilka för moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick till mellan 4,25 och 5,00 procent och i Göteborg CBD till mellan 4,75 och 5,50 procent i slutet av 2013.

Hyresmarknaden i Stockholm

Kontor

Den långsamma ekonomiska återhämtningen har avspeglats i en försiktighet på hyresmarknaden i Stockholm under 2013. Marknadshyror och vakansnivåer har varit stabila under året. Det förklaras av en relativt låg nyproduktion tillsammans med en ökad sysselsättning i regionen. Störst har efterfrågan varit på moderna och yteffektiva kontor i Stockholms innerstad, och då särskilt i CBD.

Den kända framtida vakansen i Stockholm CBD uppgår till cirka 180 000 kvm, vilket motsvarar cirka 10 procent av kontorsbeståndet. Merparten av dessa ytor förklaras av utflyttningar av ett par bank- och försäkringsinstitutioner till kontorslokaler belägna utanför Stockholms innerstad. Dessa har haft en dämpande effekt på hyresmarknaden under året trots att de ombyggda ytorna bedöms nå marknaden etappvis först under 2014–2017. Andelen nyproduktion i centrala Stockholm bedöms dock vara låg samtidigt som tillväxtalen i Stockholmsområdet bedöms vara höga, vilket delvis kan motverka effekten av utflyttningarna.

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

Under 2013 noterades hyror mellan 4 200 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskatt tillägg i Bibliotekstan. I övriga CBD återfanns hyresnivåerna mellan 4 000 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskatt tillägg. Vakansgraderna uppgick under året till mellan 4 och 5 procent (4–5) i CBD, 1–2 procent (1–2) i Gamla Stan och 3–5 procent (3–5) på malmarna, det vill säga Södermalm, Kungsholmen, Vasastan/Norrmalm och Östermalm/Gärdet.

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna i Stockholm var fortsatt hög under 2013. 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. Omsättningen inom detaljhandeln utvecklades positivt under året. Sammantaget har detta resulterat i bibehållna eller något högre hyresnivåer.

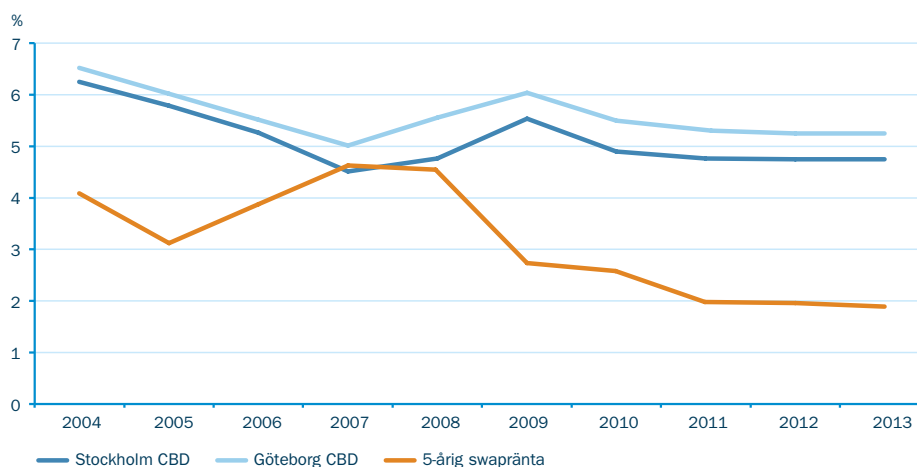
Marknadshyror december 2013
(exklusive fastighetsskatt tillägg)

Stockholm	Kontor,	
	kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Bibliotekstan/NK	4 200 – 5 000	14 000 – 21 000
Övriga City	4 000 – 5 000	4 000 – 12 000
Östermalm	2 400 – 3 600	3 000 – 8 500
Gamla Stan	2 700 – 3 300	2 500 – 5 000
Slussen/Södermalm	2 200 – 3 000	2 500 – 5 000
Kungsholmen	2 200 – 3 300	2 000 – 7 000
Liljeholmen	2 000 – 2 300	2 000 – 5 000
Globen	1 500 – 2 200	3 500 – 5 000
Kista	1 800 – 2 300	4 000 – 8 000

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

Flera fastighetsägare i centrala Stockholm, där Hufvudstaden är en stor aktör, arbetar aktivt med att utveckla och stärka cityhandeln genom att etablera nya spännande varumärken. Framträdande butiksetableringar som öppnat i vårt bestånd under 2013 är Prada, Armani Collezioni, Zara Home, Stella McCartney, Michael Kors, Church's och Sephora. Därtill öppnade

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



Källa: Leimdörfer

även nya Wienercaféet dörrarna i Bibliotekstan i september.

De mest eftertraktade butiksstråken finns i Bibliotekstan samt vid Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset en särställning som de mest exklusiva butikslägena. Hyror för primär försäljningsyta återfinns i dessa områden mellan 14 000 till 21 000 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Kontor

Hyresmarknaden i Göteborg har utvecklats positivt under 2013. Störst är efterfrågan på moderna och yteffektiva kontorslokaler i bästa läge, något som det i Göteborg finns ett relativt begränsat utbud av. Det har resulterat i stigande marknadshyror, och hyrorna för dessa typer av lokaler återfinns nu mellan 2 000 och 2 900 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Planerade projekt under kommande år är förhållandevis få i Göteborg.

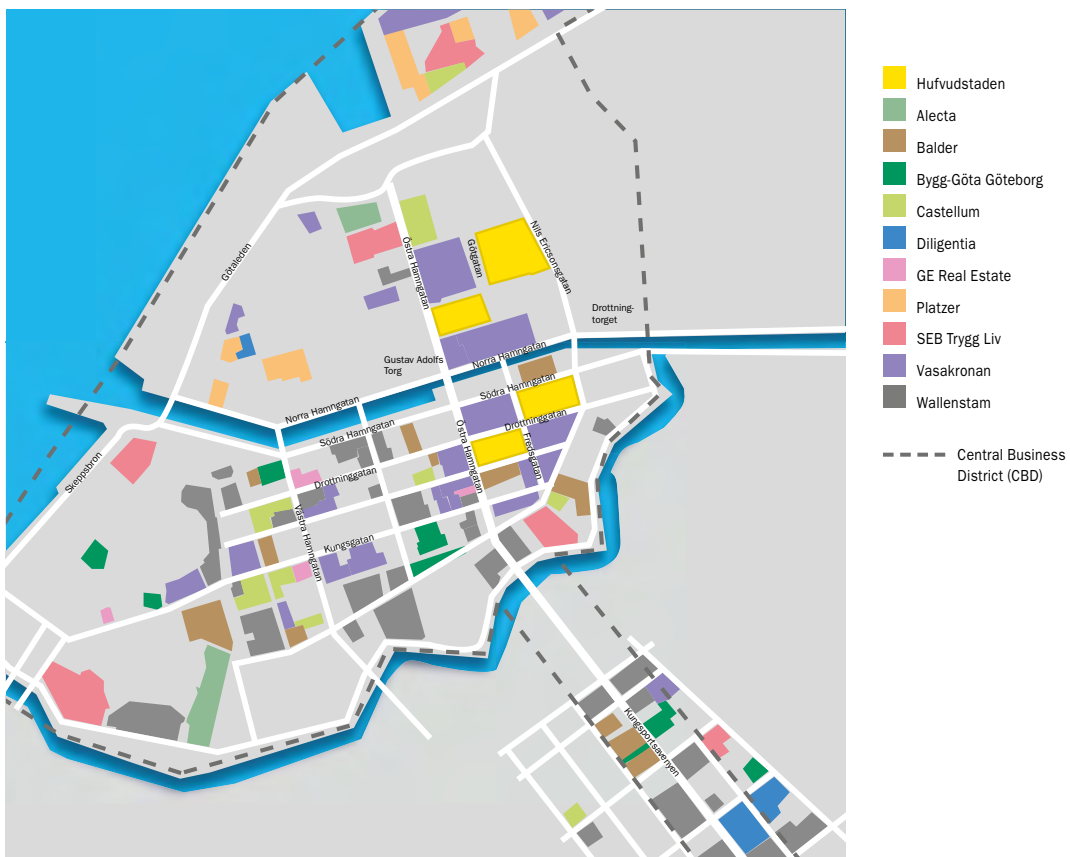
Hufvudstaden arbetar kontinuerligt med att utveckla fastigheterna och bland de största framtida projekten finns kvarteret Härbärgat, beläget längs Fredsgatan i bästa cityläge. Här planeras det för ett genomgripande projekt av hela kvarteret, vilket kommer resultera i toppmoderna och yteffektiva kontorslokaler.

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsporsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Inom Göteborg CBD uppgick marknadshyran för moderna kontor till mellan 2 000 och 2 900 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. Topphyran bedöms ligga kring 3 000 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. Vakanserna i Göteborg CBD låg på omkring 4–5 procent (4–5) vid utgången av året. Precis som i Stockholm äger Hufvudstaden i Göteborg fastigheter som är centralt belägna i stadens mittkärna.

Butiker

Hyrorna för butiker i bästa läge i Göteborg var stabila under året och utbudet av lediga lokaler var begränsat. Det förklaras av att omsättningen inom detaljhandeln utvecklades positivt samtidigt som Göteborg upplever en positiv nettoinflyttning och en ökad turism. Hufvudstaden har en stark närvaro i centrala Göteborg och med kommande planerade butiksprojekt i varuhuset Femman och i kvarteret Härbärgat kommer bolaget få ytterligare nytta av Göteborgs starka cityhandel.

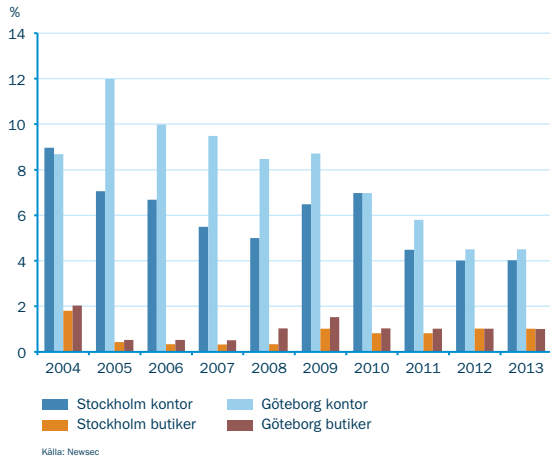
Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstan, Fredsgatan samt Kungsgatan mellan Östra Hamngatan och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen noterades hyror för primär försäljningsyta i intervallet 6 000 till 13 000 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.



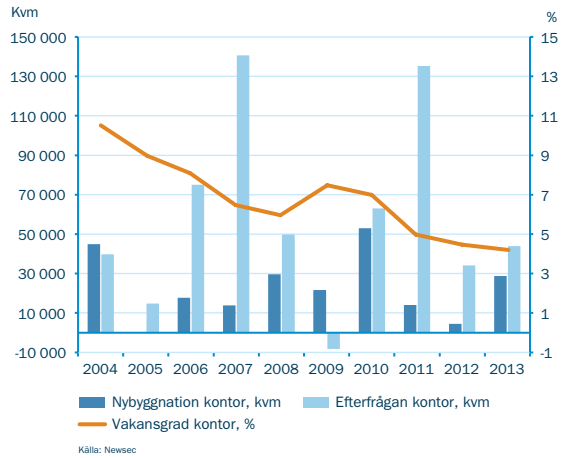
Källa: Leimdörfer

Större fastighetsägare i centrala Göteborg.

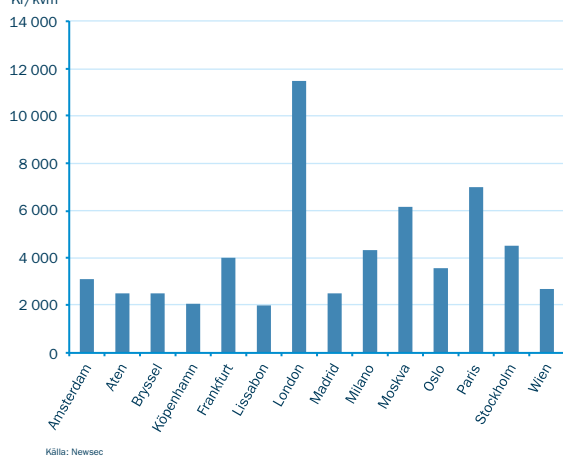
Vakansgrad kontor och butiker i bästa läge



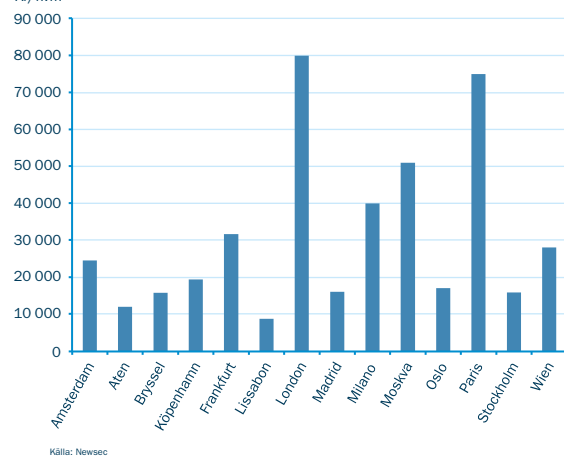
Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad för kontor i centrala lägen i Stockholm



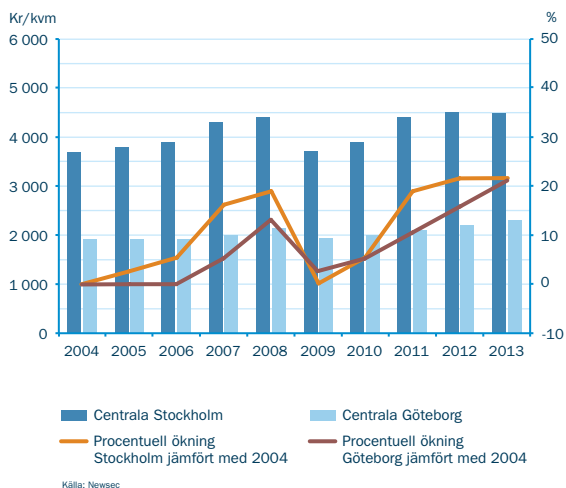
Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2013, lokaler i bästa läge



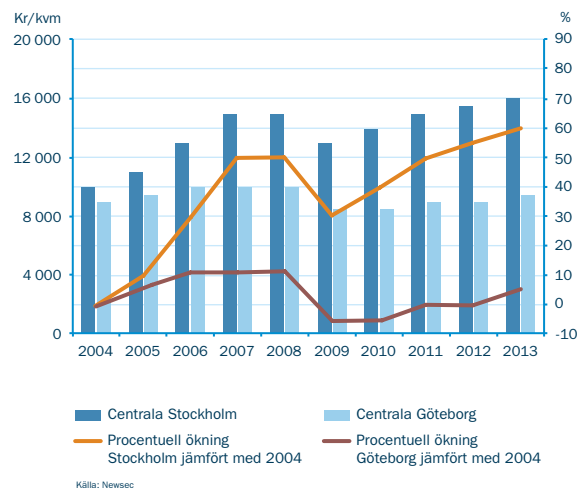
Butikshyror i europeiska storstäder, december 2013, lokaler i bästa läge



Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillegg)



Marknadshyresutveckling butiker i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillegg)





BIBLIOTEKSTAN

Norrlandsgatan, 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 2013 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestructur

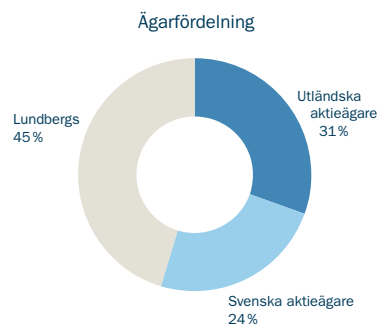
Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är noterade på listan för stora företag på Nasdaq OMX Stockholm. Serie A har en röst per aktie och serie C har 100 röster per aktie. Det finns inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktierna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

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

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

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 18 333. Den största ägaren var LE Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var JP Morgan Fonder med 6,3 procent av antalet utestående aktier och 1,3 procent av rösterna.



Källa: Euroclear Sweden

Per den 31 december 2013 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 182 620 441 aktier motsvarande 88,5 procent av totalt antal utestående aktier och 96,8 procent av antalet röster. Av dessa var 65 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 124 667 768 aktier motsvarande 60,4 procent av antalet utestående aktier och 91,1 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 eller fler aktier uppgick till 96. Deras innehav uppgick till 57 952 673 aktier motsvarande 28,1 procent av antalet utestående aktier och

Ägarstruktur per 31 december 2013

		Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1–	999	14 878	81,2	2 957 670	1,4
1 000–	9 999	2 902	15,8	6 695 343	3,2
10 000–	99 999	387	2,1	11 518 067	5,4
100 000–		166	0,9	185 094 853	87,6
		18 333	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden				5 006 000	2,4
Totalt				211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

De största ägargrupperna per 31 december 2013

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
Lundbergs	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
JP Morgan Fonder	13 009 902	0	13 009 902	6,3	1,3	6,2	1,3
State Street Bank and Trust	11 986 236	0	11 986 236	5,8	1,2	5,7	1,2
Mellon Fonder	6 012 485	0	6 012 485	2,9	0,6	2,8	0,6
SEB Fonder	4 298 127	0	4 298 127	2,1	0,4	2,0	0,4
NTC Wealth	4 035 579	0	4 035 579	2,0	0,4	1,9	0,4
Swedbank Robur Fonder	3 602 749	0	3 602 749	1,7	0,3	1,7	0,3
Länsförsäkringar	3 263 445	0	3 263 445	1,6	0,3	1,5	0,3
BNP Paribas	3 138 865	0	3 138 865	1,5	0,3	1,5	0,3
Övriga aktieägare	63 443 481	97 384	63 540 865	30,8	7,1	30,1	7,1
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

5,7 procent av antalet röster. Därutöver fanns fem svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare ökade under året med 834. Andelen utländskt ägande ökade under året från 29,9 till 30,5 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköp aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2013. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2013 har inga aktier återköpts.

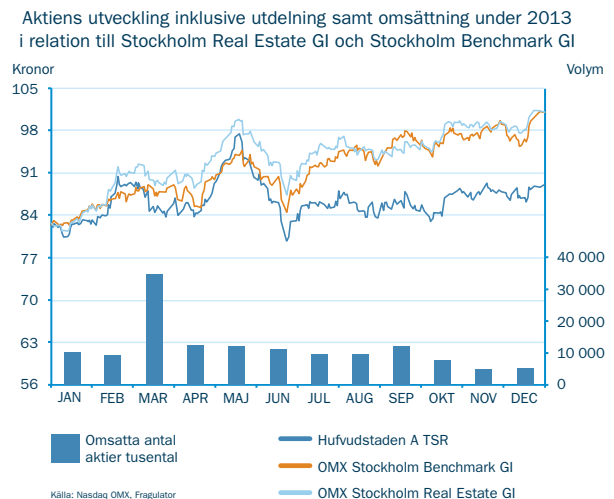
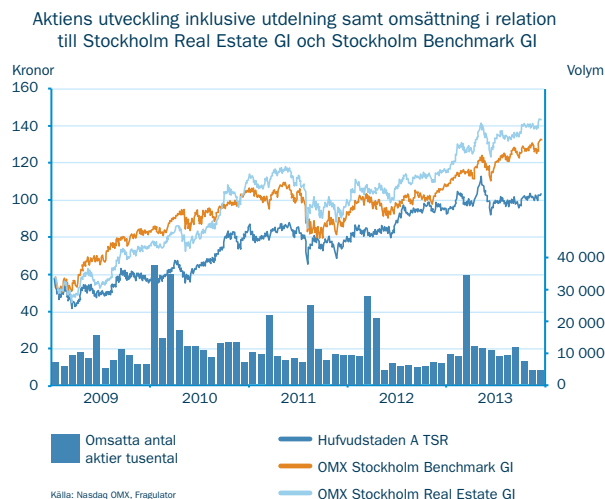
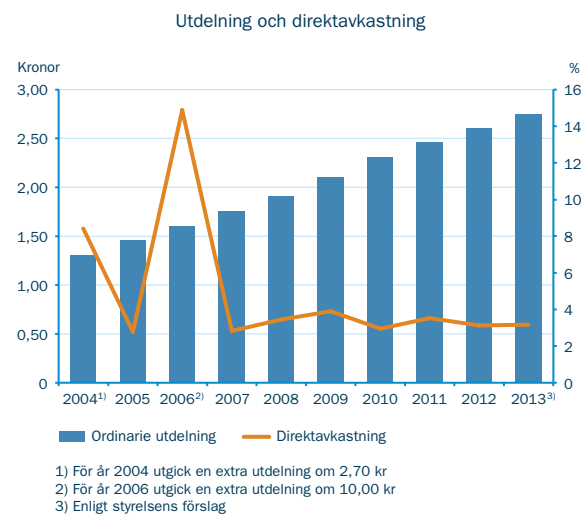
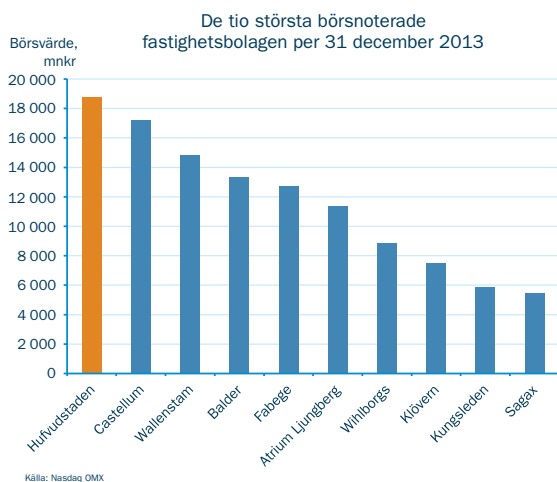
Börsvärde och omsättning

Vid utgången av 2013 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 18 812 mnkr. Direktavkastningen uppgick till 3,2 procent baserat på börskursen per 31 december 2013. Under året omsattes sammanlagt 138 miljoner aktier, vilket motsvarar 67 procent (58) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättnings-hastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 122 procent (105). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 556 000 aktier i Hufvudstaden (480 000). Sedan införandet av EU:s MiFID-direktiv sker handeln i svenska aktier i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq OMX Stockholm. Under 2013 skedde 53 procent (58) av handeln i Hufvud-

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

Utdelning

Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2013 föreslås en utdelning om 2,75 kronor per aktie, motsvarande 74 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 95 Utdelningsbelopp).





NORRMALMSTORG 1

Norrmalmstorg, Stockholm

Hållbarhet och ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsarbetet inom Hufvudstaden utgår från våra strategier och värderingar. För Hufvudstaden handlar hållbarhetsarbetet om att ta långsiktigt ansvar, både vad gäller den ekonomiska utvecklingen som för de miljömässiga och de sociala frågorna. Hufvudstadens strategi är att förvalta och utveckla fastigheter långsiktigt. Detta skapar en god förutsättning för att fastigheterna kommer ha en låg energianvändning, men även att ombyggnationer och material väljs för långsiktiga ändamål.

Vårt hållbarhetsarbete har historiskt sett handlat mest om miljö- och energifrågor, men har under de senaste åren utvecklats mer till att omfatta även etiska och andra sociala frågor. Som en av de större fastighetsägarna har vi möjlighet att påverka branschen i hållbarhetsfrågor genom att medverka i olika organisationer och föreningar.

Tillsammans med Stockholms och Göteborgs stad arbetar vi aktivt med frågor kring stadsutvecklingen i vår närmiljö.

Under året har Hufvudstaden deltagit i ett flertal hållbarhetsundersökningar, bland annat Carbon Disclosure Project (CDP) där Hufvudstaden placerade sig i topp av svenska bolag med 98 poäng av 100 möjliga. Folksamns index för ansvarsfullt företagande är en undersökning av svenska börsbolags offentligt redovisade arbete kring miljö och mänskliga rättigheter. Sammanväges resultatet får Hufvudstaden höga betyg i jämförelse med övriga fastighetsbolag. Hufvudstadens miljöarbete är även analyserat och godkänt för investering i Swedbank Roburs hållbarhetsfonder.

Intressenter

Intresset och kunskapen kring miljö och hållbarhet har ökat i både samhället och bland våra intressenter de senaste åren. Att kartlägga och analysera våra intressenters förväntningar på vår verksamhet är grundläggande för att följa vår långsiktiga strategi samt för att

kunna bedriva verksamheten effektivt och lönsamt.

Hufvudstaden har identifierat fem huvudintressenter: hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer och samhället. Kommunikationen med våra intressenter sker löpande och några exempel på tillfällen med våra hyresgäster är frukostmöten, kundundersökningar och hyresgästmöten. Vi har även en effektiv och kontinuerlig kontakt tack vare att vi förvaltar samtliga fastigheter med egen personal. Frågor från personal fångas upp löpande mellan medarbetare och chefer, i utvecklingssamtal, medarbetarundersökningar samt i olika projektgrupper som miljöråd och arbetsmiljögrupp. Dialogen med bolagets ägare förs vid bolagsstämman, styrelsemöten, investerarmöten och andra liknande sammankomster. Samhällets engagemang inom hållbarhet erhålles i vårt deltagande i nätverk och branschanknutna projekt.

I dialogen med våra intressenter har vi fått fram deras syn på de väsentligaste hållbarhetsfrågorna för vår verksamhet. Exempel på dessa är:

- Energianvändning; förbättra fastighetsbeståndets energiprestanda och sänka koldioxidutsläppen.

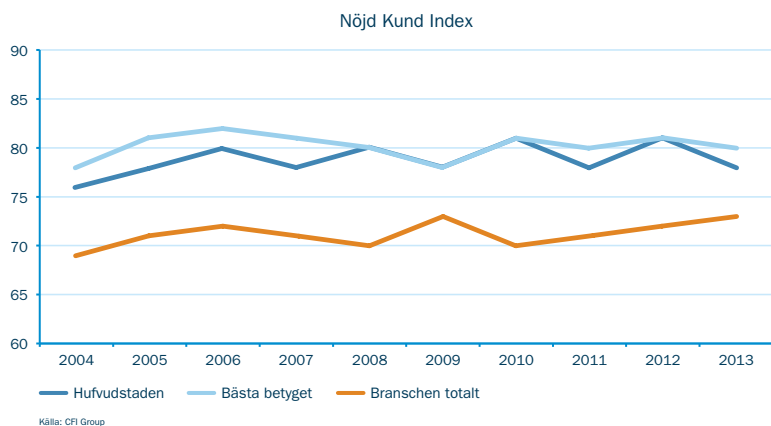
- Avfallshantering; minska mängden avfall och öka sorteringsgraden.
- Långsiktig förvaltning; val av produkter ska göras utifrån miljö- och kvalitetskrav.
- Stabil finansiell ställning; successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- God utdelningstillväxt; utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Medarbetare; fokusera på arbetsmiljö, hälsa och personlig utveckling.

Etiska riktlinjer och socialt ansvar

Affärsetik är en viktig fråga i all näringsverksamhet. Vi ställer därför krav på våra leverantörer och samarbetspartners. Hufvudstadens värderingar är kvalitet, ärlighet, lyhördhet samt engagemang och ligger till grund för hur vi ser på affärer och hur vi agerar mot våra partners. Vi accepterar varken mutor, korruption, illegal arbetskraft eller liknande. Gåvor och representation sker i enlighet med lagar och regler. Då Hufvudstaden bedriver all sin verksamhet i Sverige bedömer vi risken som liten att något står i

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

- Hufvudstaden har en aktiv roll i Byggvarubedömningen (BVB) och ingår sedan ett flertal år i styrelsen.
- Hufvudstaden är medlem i Sweden Green Building Council och ingår i kommittén för det svenska miljöklassningssystemet Miljöbyggnad.
- Hufvudstaden är en av deltagarna i Beställargruppen Lokaler (BELOK), som är ett samarbete mellan Energimyndigheten och 17 av Sveriges största kommersiella fastighetsägare.
- Hufvudstaden är en av deltagarna i arbetsgruppen "Stockholms stads forum för hållbara fastigheter". Syftet är att utbyta erfarenheter för att påskynda energieffektiva och miljömässiga lösningar inom fastighetsbranschen.



konflikt med FN:s deklaration om mänskliga rättigheter.

För att ytterligare tydliggöra Hufvudstadens agerande på marknaden gentemot hyresgäster, medarbetare och leverantörer har ett arbete inletts med att ta fram en uppförandekod för Hufvudstaden. Uppförandekoden skall vara klar under 2014.

För den dagliga driften använder sig Hufvudstaden av egen personal. I vår projektverksamhet har vi egna projektledare. De handlar upp och styr entreprenaden för att säkerställa att våra högt ställda krav kring kvalitet, långsiktighet och miljö efterlevs.

Vid val av leverantörer vid entreprenader ställer vi konkreta krav som utvärderas för att säkerställa att gällande lagar och regler följs samt att de anställda har avtalsenliga villkor. Inga former av illegal arbetskraft accepteras i något led. Arbetsmiljön är särskilt prioriterad då bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda arbetsplatser.

För att bidra till en bättre social situation stödjer Hufvudstaden bland annat Stockholms Stadsmission och Barncancerfonden.

Kundrelationer

Företagets vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. Hufvudstaden har under många år fokuserat på att tillhandahålla en hög service-nivå till kunderna. Detta kräver ett nära samarbete med våra hyresgäster. Vi har en egen servicechef som an-

svarar för den interna och externa servicen. Kontakterna med kunderna underlättas av att vi har gångavstånd till våra fastigheter samt en egen serviceorganisation med drifttekniker som sköter och underhåller fastigheterna.

För att hålla en hög och jämn kvalitet har vi utformat strukturerade processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten. Detaljerade processbeskrivningar finns för allt från hur byggnationer ska genomföras till hur hyresavtal ska tecknas. Tillsammans med förvaltningen är utgångspunkten och målsättningen att leverera en hög kvalitet och service. Genom vår nära, långsiktiga och personliga relation till våra kunder skapar vi hållbara och attraktiva miljöer vilket ger trogna hyresgäster som stannar längre i vårt bestånd.

Nöjd Kund Index

Enligt den årliga kundundersökningen Fastighetsbarometern har Hufvudstaden återigen placerat sig på en topplacering – en delad andraplats. Studien som kallas Nöjd Kund Index ger svar på hur kontorshyresgästen upplever lokalerna och servicen från fastighetsägaren, hur nöjd hyresgästen är samt kundlojalitet. De områden som har störst påverkan på hyresgästernas nöjdhet och som även är Hufvudstadens största styrkor är

fastighetsägarens image, service och förmåga att anpassa lokalerna samt hur felanmälningar hanteras och åtgärdas.

Miljö

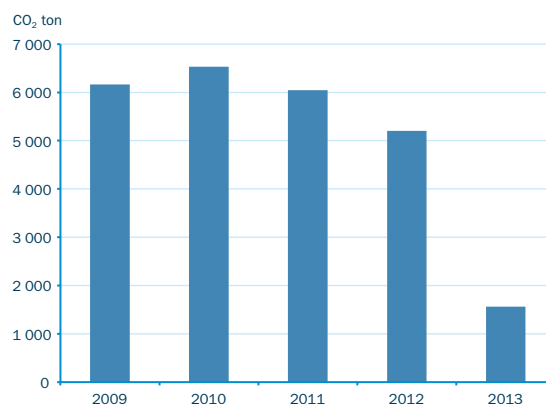
För fastighetsbolag är den största påverkan på miljön energianvändningen vid driften av fastigheterna samt ombyggnationer och underhåll. Det pågår därför ett långsiktigt arbete med att minska energianvändningen och därmed minska vår klimatpåverkan. Jämför vi klimatpåverkan från vår verksamhet sedan 2009 har den minskat med mer än 70 procent. Detta beror till största delen på att vi gått över till ursprungsmärkt vattenkraftsel, så kallad grön el, men även att fjärrvärme har lägre utsläpp samt att vår energianvändning totalt sett har minskat.

Under året har vi infört möjlighet att teckna gröna hyresavtal för både befintliga och nya hyresgäster. Grönt hyresavtal är ett gemensamt åtagande mellan hyresvärd och hyresgäst där båda förbinder sig att samarbeta kring bland annat energibesparing, materialval och avfall.

Sedan tidigare har vi miljöcertifierat enligt EU-märkningen GreenBuilding. Ett GreenBuilding certifikat innebär att byggnaden minskat sin energianvändning med minst 25 procent. Under våren 2013 blev fastigheten Nordstaden 8:24 GreenBuilding certifierad.

Under året har vi ansökt om certifiering av två byggnader enligt det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett certifie-

Utsläpp av koldioxid från energianvändningen



ringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Genom Miljöbyggnad får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget brons, silver eller guld, där brons motsvarar dagens lagkrav.

Under året har Stockholms stad inlett ett samarbete med oss och andra större fastighetsägare inom Stockholm och bildat arbetsgruppen ”Stockholms stads forum för hållbara fastigheter”. Syftet är att utbyta erfarenheter för att påskynda energieffektiva och miljömässiga lösningar inom fastighetsbranschen.

Miljöarbetet leds av chefen för fastighetsutveckling, som även ingår i företagsledningen. I företaget finns ett miljöråd med representanter från alla avdelningar. Miljörådets uppgift är att förankra och driva miljöarbetet framåt i företaget.

Långsiktig förvaltning

Vid byggnationer och underhåll ställer vi en rad miljö- och kvalitetskrav på de byggprodukter och tjänster som köps in för att minimera resursslöseri vid skifte av hyresgäst. Valet av produkter görs utifrån miljöpåverkan, livslängd, kvalitet och låg energianvändning.

Varje hyresgäst vill ofta sätta sin egen prägel på sin lokal, vilket innebär att en hyresgäst Anpassning vanligen genomförs. Miljöpåverkan för en fastighet är störst under förvaltningsskedet. Görs en livscykelanalys av miljöpåverkan för en fastighet brukar förvaltningsskedet stå för cirka 85 procent och byggfasen för cirka 15 procent.

För att skapa hållbara lokaler gäller det som fastighetsägare att bygga lösningar som är flexibla och lätt kan anpassas efter olika önskemål och krav. Vid byggnationer väljs stilrena produkter med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyresgästbyten. Då Hufvudstaden bedrivit verksamhet sedan 1915 har långsiktighet blivit en del av vår själ

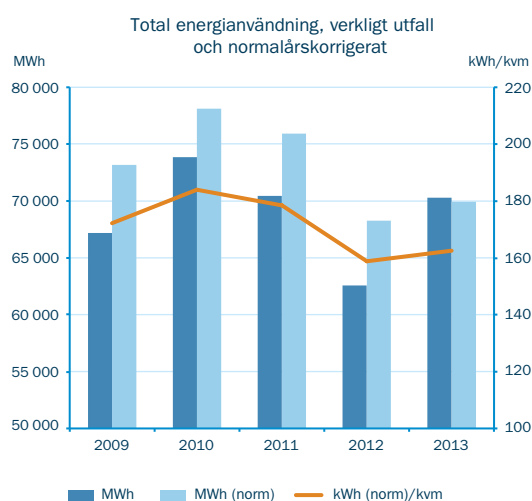
och det är helt naturligt för oss att planera för hur fastigheten kommer att nyttjas under lång tid framöver.

Vi strävar mot ny-tänkande och innovativa val av teknik för att minska energianvändningen. Det gäller system för uppvärmning, ventilation, kyla samt val av belysning. Hufvudstaden erbjuder sig också att stötta hyresgästernas egna val och lösningar för att minska miljöpåverkan.

Vid val av byggprodukter använder vi oss av Byggsvarubedömningen som är fastighetsbranschens egen databas för miljöbedömningar. I våra projekt ställer vi krav på våra konsulter och entreprenörer att deras val av byggprodukter skall vara miljögranskade samt att avfallet i byggprojekten skall källsorteras.

Energianvändning

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige och har en betydande klimatpåverkan. Hufvudstaden har under lång tid arbetat med att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter. Sedan 2001 har vi minskat vårt jämförbara bestånds normalårskorrigerade energianvändning med cirka 20 procent, vilket motsvarar den energi som cirka 1 200 moderna villor förbrukar årligen. Minskningen har kunnat göras trots butikernas längre öppettider och att allt fler kontorshyresgäster sitter i öppna landskap med en ökad person-täthet, vilket ökar energianvändningen. För 2013 har den normalårskorrigerade energianvändningen ökat med 2 procent vilket förklaras av en lång och kall vinter kombinerat med en varm sommar. Jämfört med snittanvändningen de senaste fem åren har användningen minskat med cirka 4 procent. Om Hufvudstadens energianvändning för uppvärmning jämförs med SCB:s statistik för lokaler kan vi konstatera att vår användning är cirka 60 procent lägre än genomsnittet.



Avfallshantering

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

Under året har vi fortsatt etableringen av fler gemensamma sorteringsstationer bland annat för butiker i kvarteret Pumpstocken. Därmed minskar vi antalet transporter och ökar sorteringsgraden.

GRI

Global Reporting Initiative (GRI) är den mest erkända och spridda principen för redovisning och rapportering av hållbarhetsinformation. Den ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning skall innehålla samt vilka indikatorer som skall rapporteras. Hufvudstaden rapporterar enligt GRI:s standard. Bolagets hållbarhetsredovisning har upprättats enligt tillämpningsnivå C. På Hufvudstadens hemsida (www.hufvudstaden.se) återfinns ett komplement till GRI redovisningen inklusive index.

Kvalitets- och miljömål

Hufvudstadens miljöarbete skall vara strukturerat med konkreta mål och handlingsplaner. I nedanstående tabell framgår våra kvalitets- och miljömål för 2014. Där redovisas även en uppföljning av målen för 2013.

NK-klockan

NK-klockan har med åren blivit ett av Stockholms självklara landmärken. I nära ett sekel har den lyst upp av neonrör, men i januari monterades klockans belysning ned och ersattes med LED-belysning. Bytet har minskat energianvändningen med hela 90 procent.



Kvalitets- och miljömål

Mål 2013 och 2014	Utfall 2013	Kommentar
Effektivisera energianvändningen med 3 procent	Ökning 2 procent	Ökningen förklaras av en lång och kall vinter kombinerat med en varm sommar. Jämfört med snittanvändningen de senaste fem åren har användningen minskat med cirka 4 procent.
Minska Hufvudstadens koldioxidutsläpp med 5 procent	70 procent	Den stora minskningen beror på att vi tecknat avtal för ursprungsmärkt vattenkraftsel.
Topplacering i Fastighetsbarometerens årliga undersökning av kundnöjdhet	2:a plats	De senaste fem åren har vi kommit på första plats tre gånger.
Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet	Ja	Infört gröna hyresavtal. Nytt energiuppföljningssystem.
Ytterligare miljöcertifiering av fastigheter	Ja	Nordstaden 8:24 GreenBuilding certifierad. Ansökan om certifiering enligt Miljöbyggnad för Orgelpipan 7 samt Oxhuvudet 18 är inlämnad.
Minska andelen osorterat avfall	Ja	Nytt miljörum för butiker för källsortering i kvarteret Pumpstocken. Ett 20-tal nya kontorshyresgäster har fått källsorteringsstation installerad.
Vägleda Hufvudstadens hyresgäster i deras arbete med källsortering	Ja	Samtliga nya hyresgäster har informerats om källsorteringsfrågor. Därutöver har befintliga hyresgäster inbjudits till frukostmöten.
Utveckla kommunikationen med våra hyresgäster avseende energi- och miljöfrågor	Ja	Ny informationsbrochyr har tagits fram kring vårt miljö- och hållbarhetsarbete.



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm

Medarbetare

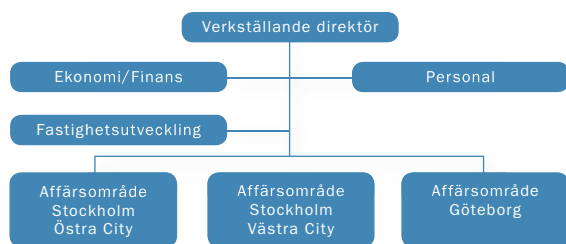
Organisation

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

Vid utgången av 2013 arbetade 97 personer i koncernen, varav 94 i moderbolaget och 3 i dotterbolaget Parkaden AB. Antal anställda i Stockholm och Göteborg var 85 respektive 12 personer. Vid årsskiftet var fördelningen 39 procent kvinnor och 61 procent män. Av koncernens chefer var 35 procent kvinnor. Medelåldern i koncernen var 44 år för män och 42 år för kvinnor.

Värderingsstyrd företagskultur

Våra värderingar är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värderingarna är vårt viktigaste verktyg för att leda och styra vår verksamhet i riktning mot företagets vision och mål



samt mot ett ansvarsfullt företagande. De är också grunden för Hufvudstadens företagskultur. De finns med oss från rekrytering, introduktion av nyanställda till återkommande utvecklingssamtal och informationsmöten. Det handlar om att lyssna aktivt både internt och externt, vara ärlig både

mot andra och sig själv samt ha ett engagemang för sitt arbete. Vi arbetar med korta beslutsvägar och tydliga mandat långt ut i organisationen. Det tror vi är motiverande samtidigt som det främjar handlingskraft och nytänkande. Vi ser gärna att varje medarbetare bidrar med det lilla extra samt tänker kvalitet och långsiktighet i alla frågor – stora som små.

Mångfald och jämställdhet

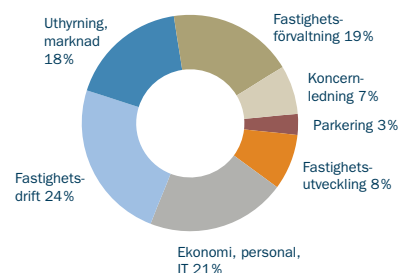
Hufvudstaden eftersträvar mångfald inom alla delar av organisationen. Vi anser att en organisation med mångfald har flera fördelar såsom ökad kreativitet och innovationsförmåga samt förbättrad kunskap och förståelse kring våra intressenters varierande behov. Vi ser också att mångfalden ökar i jämställda organisationer, då fler grupper av människor lockas att arbeta där. I vårt jämställdhetsarbete erbjuds alla medarbetare lika utvecklingsmöjligheter samtidigt som oskäligen löneskillnader motverkas. Under året har vi genomfört en lönekartläggning för att på ett strukturerat sätt säkerställa att vi har en jämställd lönesättning. Resultatet av kartläggningen visar att inga oskäligen löneskillnader förekommer.

Vår personalpolicy beskriver hur vi verkar för jämställdhet och mot diskriminering i organisationen. För oss är det viktigt att hitta medarbetare med rätt kompetens för sin uppgift oberoende av ålder, funktionshinder, sexuell läggning, religion eller etniskt ursprung. Ingen medarbetare, kund eller leverantör får diskrimineras.

Hufvudstaden som arbetsplats

Hufvudstaden är en arbetsplats som präglas av ett starkt medarbetar-engagemang. På den årliga personalkonferensen träffas alla medarbetare i koncernen för att utbyta erfarenheter och öka gemenskapen. Temat på årets

Medarbetare per arbetsområde



personalkonferens var framtidsfrågor för våra delmarknader Stockholm och Göteborg.

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare, både för våra befintliga medarbetare liksom för våra potentiella. För att mäta hur vår attraktivitet som arbetsgivare upplevs har ett antal nyckeltal tagits fram. Nyckeltalen jämförs gentemot andra bolag både inom och utom branschen via Nyckeltalsinstitutets mätning "Attraktiv arbetsgivarindex". Hufvudstaden uppnådde höga resultat och vi kan därmed konstatera att det visar på en samstämmig bild med vad vi brukar utläsa i våra medarbetarundersökningar.

Utöver stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter erbjuder Hufvudstaden en rörlig ersättning i form av bonus som är relaterad till utfallet av bolagets resultat och till resultatet av Nöjd Kund Index. Personalomsättningen har under den senaste femårsperioden i genomsnitt legat på 7 procent och uppgick under året till 14 procent. Ökningen förklaras av att ett flertal medarbetare med lång anställningstid har valt att sluta. Den genomsnittliga anställningstiden var 9 år och vi kan med detta konstatera att Hufvudstaden upplevs av medarbetarna som ett trivsamt bolag att arbeta i.

Arbetsmiljö

Vår arbetsmiljö ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Arbetsförhållandena i bolaget,

såväl de fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män. En förutsättning är att alla medarbetare ska kunna förena förvärsarbete med föräldraskap. Vårt kollektivavtal främjar detta samtidigt som Hufvudstaden uppmuntrar både män och kvinnor att vara föräldralediga.

Vår ambition är att Hufvudstaden ska vara en arbetsplats som våra medarbetare är stolta över. Vi är en del av varandras arbetsmiljö och tillsammans hjälps vi åt att utveckla den. Även detta mäter vi regelbundet, bland annat genom en hälsokartläggning där frågor kring arbetsmiljön får högt betyg.

Arbetsmiljöarbetet utvecklas i en grupp bestående av representanter från olika delar av organisationen. Gruppen har till uppgift att se över och komma med förslag till åtgärder samt främja utveckling inom arbetsmiljöområdet.

Friska medarbetare

Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom regelbundna hälsokontroller, kontinuerliga friskvårdsaktiviteter och massage på arbetsplatsen. Samtliga medarbetare omfattas av en sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Vi uppmuntrar till fysisk aktivitet både på och utanför arbetet och ger ett årligt friskvårdsbidrag. Resultatet av satsningarna inom området visar sig bland annat genom en mycket låg sjukfrånvaro som för året uppgick till 2 procent och ambitionen är att fortsätta hålla den på en låg nivå. Under året har vi genomfört en hälsokartläggning i samarbete med vår företagshälsövård. I resultatet kan man utläsa att Hufvudstadens medarbetare är fysiskt aktiva och har bra kostvanor. Detta leder till mindre risk för sjukdomar och ett friskare liv.

Karriär och utveckling

Kompetenta, engagerade och serviceinriktade medarbetare i samtliga verksamhetsgrenar är en förutsättning för att verka på Hufvudstaden och bidra till att uppnå företagets mål. Att hitta nya utmaningar och kunna växa in-

om bolaget är viktigt. Vi eftersträvar att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering.

Medarbetarutveckling

Hufvudstadens ambition är att utveckla och behålla talangfulla och engagerade medarbetare. Samtliga nyanställda erbjuds ett gediget introduktionsprogram som innehåller både en gemensam del och en del som är utformad efter befattning. Det individuella introduktionsprogrammet brukar pågå mellan två till fyra veckor. Därutöver har vi en gemensam dag för alla nyanställda som tar upp frågor kring företagets värderingar och förhållningssätt. En annan viktig del i medarbetarutveckling är utvecklingsamtalen. Under samtalen diskuteras mål och måluppfyllelse, kompetensutveckling och liknande frågor, var efter en individuell handlingsplan för nästkommande år upprättas. I vår strävan att hålla en hög kvalitetsnivå satsar Hufvudstaden på kompetensutveckling inom alla arbetsområden i organisationen samtidigt som vi ser till att utbildningsinsatserna är starkt kopplade till marknadens och kundernas efterfrågan. Något som också främjar våra medarbetares utveckling är att låta dem delta i projekt som ligger utanför deras huvudsakliga arbetsuppgifter. Det kan röra sig om projekt både inom och utanför verksamhetsområdet. Detta ger både ett ökat erfarenhetsutbyte och kompetensöverföring. Ett utökat samarbete säkerställer dessutom att vi arbetar på ett enhetligt sätt i hela organisationen.

Ledarutveckling

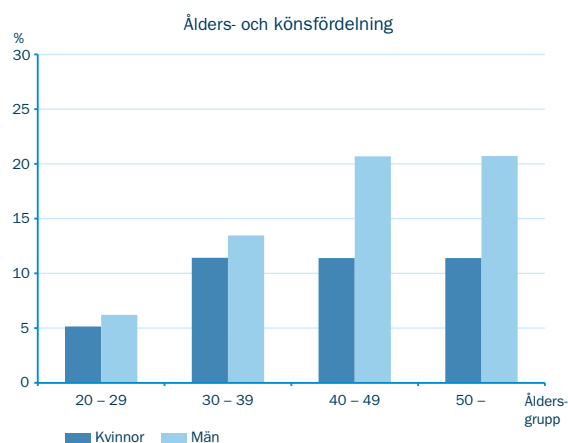
Att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper är en prioriterad fråga inom bolaget. Hufvudstadens ledarskap präglas av mod och föredömligt agerande samt ska vara framåtriktat och inspirerande. Det arrangeras återkommande chefsseminarier och ett

internt chefsnätverk är idag väl etablerat. Nätverket fungerar bland annat som en mötesplats där våra chefer kan utbyta erfarenheter och diskutera ledarskapsfrågor.

Hufvudstaden satsar medvetet på att låta yngre medarbetare tidigt få möjlighet att ta en ledarroll och få växa med ansvaret. Generellt sett så är Hufvudstadens chefer ansvariga för relativt små grupper vilket statistiskt sett är starkt sammankopplat med hög trivsel och låg sjukfrånvaro.

Framtida medarbetare

För att underlätta framtida rekryteringsbehov bygger Hufvudstaden relationer med studenter. Varje år erbjuder Hufvudstaden möjlighet till praktikplats både under och efter studietiden. Vi har i år genomfört studentdagar både för studenter som läser på KTH samt Nackademin. Intresset för dessa aktiviteter är stort och utvärderingen visade att flertalet av studenterna kunde tänka sig Hufvudstaden som en framtida arbetsgivare. Dessa typer av samarbeten är en av våra strategier för att



hitta branschens mest professionella medarbetare i kombination med att stärka vårt varumärke. Studentdagarna har resulterat i flera tillsvidareanställningar och praktikplatser.

HUFVUDSTADEN

Göteborg

”

Med fastigheter i de mest attraktiva affärlägena, så är det inspirerande att jobba med utvecklingsfrågor ”

Cathrine Söderström
Affärsutvecklingschef Butik



HUFVUDSTADEN

Stockholm

”
*Långsiktighet, gedigna hus och ett bolag
med stort fokus på service och kvalitet känns
som rätt företagsprofil för mig*”

Joakim Grapne
Projektledare, Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets höga kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa en god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter deras förutsättningar och behov. För att möta marknadens efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen, inom områden där Hufvudstaden verkar, har under året ett flertal lokalanpassningar genomförts.

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

Projektutveckling görs i nära samarbete med förvaltningsorganisationen. Vid utvecklingsarbeten eftersträvas en hållbar arkitektur med en tydlig kvalitetskänsla. Fastigheterna skall upplevas som attraktiva idag och för lång tid framöver. Stor vikt läggs också på att skapa en produkt som är lätt att underhålla utifrån ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Projekten upphandlas och styrs av Hufvudstadens egna projektledare. De är involverade i projektets samtliga skeden och engagerar sig dagligen i frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbetsmiljö. Detta är en förutsättning för att uppfylla Hufvudstadens högt ställda krav på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i snitt investerat knappt 300 mnkr per år i projekt. Ungefär halva beloppet motsvaras av lokalanpassningar. Underhållsprojekt och större utvecklingsprojekt står för en fjärdedel var av totala investeringarna. För 2013 är investeringarna lägre än

snittet och uppgår till knappt 200 mnkr. Det beror på att inga större utvecklingsprojekt pågått.

Pågående projektutveckling

Kvarteret Härbärg

Hufvudstaden har under de senaste åren succesivt förvärvat fastigheter i kvarteret Härbärg i Göteborg och äger nu hela kvarteret. Kvarteret som omfattar cirka 23000 kvm ligger mycket centralt vid Fredsgatan. Förvärven öppnar en möjlighet att ta ett helhetsgrepp om kvarteret. Under slutet av 2012 erhöles ett planbesked från Göteborgs stad vilket innebär att ett detaljplanearbete av kvarteret troligen kan påbörjas under 2014. En arkitektävling har utlysts och en utvärdering kommer att göras under 2014.

Köpmannavaruhuset Femman

Köpmannavaruhuset Femman i Nordstan är en välkänd handelsdestination i Göteborg. Fastigheten byggdes i början av 1970-talet och under åren har endast mindre underhållsarbeten genomförts. Det finns därför ett behov av en genomsyn av hela varuhuset. Utredningar har utförts under året, bland annat placeringar av entréer och kommunikationsstråk. Tanken är att skapa en modernare känsla i och omkring varuhuset och projektet planeras att påbörjas under 2014.

Bibliotekstan

Bibliotekstan i Stockholm är en av Sveriges mest exklusiva handelsplatser. Under många år har Hufvudstaden satsat på att utveckla handeln med nya internationella och högklassiga varumärken i området. 2013 har varit ett av de mest intensiva åren vad gäller nya butiksetableringar. Vår utmaning har varit att behålla den klassiska utformningen av miljön samtidigt som glaspartier, fasader och entréer förnyas. Vi har också tillsammans med Stockholms stad arbetat med att utveckla gatumiljön.

Lokalanpassningar

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

Under 2013 har renovering och anpassningar av cirka 21000 kvm lokalyta genomförts. Anpassningarna har i huvudsak genomförts till befintliga hyresgäster i samband med förlängning av hyresperioden eller utökning av förhyrd yta.

Under 2011 förvärvade Hufvudstaden fastigheten Kåkenhusen 38 som ligger i korsningen mellan Brunnsgatan och Norrlandsgatan i centrala Stockholm. Största hyresgästen i fastigheten är Finansinspektionen. Fastigheten står i direkt anslutning till Kåkenhusen 39 som vi äger sedan tidigare. Finansinspektionen har efterfrågat mer kontorsyta och kommer växa in i vår angränsande fastighet. Ett nytt modernt kontorskoncept med hög yteffektivitet och flexibilitet har gemensamt arbetats fram.



NORDSTAN
Fyran, Göteborg

Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City är det område som historiskt sett utgjort kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915. Det omfattar 17 (17) fastigheter och utgörs av två förvaltningsområden: Norrmalmstorg och Kungsgatan. Förvaltningsområde Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan. Förvaltningsområde Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter.

Beståndets utveckling

Arbetet med att utveckla Bibliotekstan som Skandinavien främsta modeområde har fortsatt under 2013. Intresset från internationella högklassiga butiksvarumärken har varit stort och med ett flertal nya butiksöppningar under 2013 har Stockholm tagit upp konkurrensen med Köpenhamn om Skandinavien främsta modestad. De butiker som öppnade under 2013 var

bland annat Prada, Armani Collezioni, Church's, Stella McCartney, Michael Kors, Engelbert, Sephora och Zara Home. Under året renoverades också Wienerkonditoriets lokal i korsningen

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Danske Bank	8 900
Advokatfirman Vinge	7 700
Finansinspektionen	5 700
Exportkreditnämnden	3 900
Cinnober	3 000

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

Mäster Samuelsgatan/Biblioteksgatan. I september öppnade den nya verksamheten under namnet Wienercaféet. Marknadsföring av varumärket Bibliotekstan sker främst genom events och PR. Modeveckan i augusti och julmarknaden under första advent är exempel på aktiviteter som genom-

förts under året. Utvecklingen av Bibliotekstan som butiksområde har medfört att butikernas omsättning ökat, detta har i sin tur fört med sig att Hufvudstaden fått en positiv resultatutveckling där hyrorna har ökat under flera år.

Några av affärsområdets större kontorshyresgäster såsom Danske Bank och Finansinspektionen har eller kommer under 2014 utöka sina lokaler ytterligare. Längre hyresavtal har tecknats för dessa lokaler.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet har under året varit stabila. Störst var intresset för moderna och yteffektiva lokaler. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 200 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler var hyresutvecklingen god och i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till cirka 14 000–21 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Fastighetsbeståndet

	2013	2012
Antal fastigheter	17	17
Uthyrbar yta, kvm	150 962	151 010
– varav kontor	103 205	103 245
– varav butik och restaurang	35 574	35 514
Årshyra, mnkr	743	707
Hyresvakansgrad, %	3,3	4,0
Ytvakansgrad, %	4,5	5,1

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2013	2012
Nettoomsättning	699,7	677,4
Underhåll	-18,1	-22,1
Drift och administration	-73,9	-72,9
Övriga kostnader	-76,8	-67,1
Summa kostnader	-168,8	-162,1
Bruttoresultat	530,9	515,3

Nyuthyrning och omförhandling

	2013	2012
Nyuthyrning, kvm	8 300	6 800
Nyuthyrning årshyra, mnkr	42	33
Omförhandlade avtal, kvm	14 700	17 000
Omförhandlad årshyra, mnkr	71	75

Kunder

Kontorshyresgästerna inom affärsområdet utgörs av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och media. Totalt finns inom affärsområdet 325 kunder. De tio största kunderna hyr 44 000 kvm (43 000), vilket representerar en årshyra på 225 mnkr (210).

Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består till stor del av yngre skandinaviska varumärken som Hope, Fifth Avenue Shoe Repair, Whyred, WeSC, Rodebjer och Byredo kombinerat med större internationella varumärken och detaljhandelskoncerner som bland annat Prada, Armani

Collezioni, Ralph Lauren, Burberry, Filippa K, By Marlene Birger, GANT, Diesel, Zara och Georg Jensen.

Butikerna längs Norrlandsgatan har en inriktning mot sportmode där butiker såsom North Face, Haglöfs, Norröna och Quiksilver återfinns. De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag till exempel Cervera, Telia, Telenor, Alewalds, Adidas, Stadium, Naturkompaniet och Nespresso.

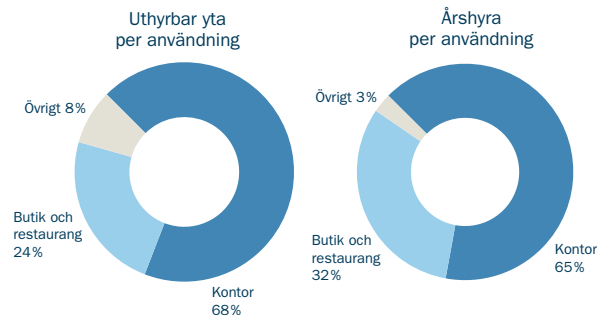
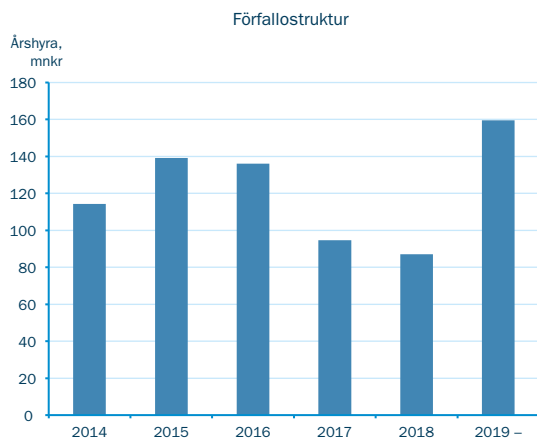
Inom affärsområdet återfinns några av Stockholms bättre restauranger och caféer såsom Prinsen, Bistro Jarl, Zink Grill, Pontus, Vau de Ville och Wienercaféet. Dessa restauranger och caféer är en viktig del i områdets attraktivitet.

Varumärken inom affärsområdet

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

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

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







BIBLIOTEKSTAN
Biblioteksgatan, Stockholm

Affärsområde Stockholm Västra City

Fastighetsbeståndet

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

Beståndets utveckling

Renovering och lokalanpassning har under 2013 genomförts för nya och befintliga hyresgästers räkning. Nya kontorshyresgäster som flyttat in är bland andra Timecut samt Elinder-Sten Arkitekter. Dessutom har UBS och Bain tecknat hyresavtal för nya ombyggda lokaler inom NK-huset. I fastigheten Svärdfisken 2 har en genomgripande ombyggnation slutförts. Lokalerna har hyresgästanpassats och erbjuder moderna öppna kontorsytor som möjliggör ett effektivt och

generöst nyttjande med utökad ventilations- och kylkapacitet.

Inom affärsområdet sker kontinuerligt ett arbete med att utveckla butiksmixen för att på så sätt skapa en attraktivare marknadsplats.

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Knowit	3 500
EnterCard	2 500
Investment AB Janus	2 100
Volvo Personvagnar	1 600
Prime	1 600

Butik	Kvm
Departments & Stores	11 300
Rizzo	1 600
Harjak & Månsson	1 600
Northern Classic	1 600
ICA	1 500

Löpande pågår förädling av NK-varuhusen i såväl Stockholm som Göteborg i syfte att skapa än mer attraktiva varuhus, som står sig väl i en internationell jämförelse. I NK Stockholm har damkonfektionsavdelningarna Diane Von Furstenberg och Phase Eight öppnat. I NK Göteborg har John Henric och Michael Kors

öppnat. Vidare har ett antal avdelningar byggts om såsom NK Man, NK Väskor med flera.

Hyresmarknaden

Inom affärsområdet har hyresmarknaden för kontor varit stabil under året med fortsatt intresse för moderna och yteffektiva lokaler.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena i Stockholm uppgick under året till mellan 4 200 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. I de bästa lägena och för de bästa ytorna exklusive NK uppgick marknadshyrorna till mellan 4 000 och 12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I varuhuset NK, med bästa läge och bästa försäljningsyta i Stockholm, ligger marknadshyrorna vid omförhandlingar och nyuthyrningar på hyresnivåer mellan 14 000 och 21 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillegg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 6 000 och 13 000 kr per kvm.

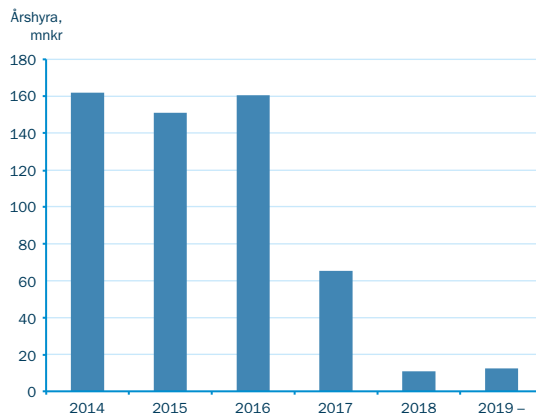
Fastighetsbeståndet

	2013	2012
Antal fastigheter	9	9
Uthyrbar yta, kvm	149 356	149 713
– varav kontor	45 892	45 812
– varav butik och restaurang	44 496	44 520
Årshyra, mnkr	626	606
Hyresvakansgrad, %	4,1	2,8
Ytvakansgrad, %	5,9	4,6

Nyuthyrning och omförhandling

	2013	2012
Nyuthyrning, kvm	1 500	2 800
Nyuthyrning årshyra, mnkr	7	15
Omförhandlade avtal, kvm	18 500	24 600
Omförhandlad årshyra, mnkr	87	135

Förfallostruktur



Kunder

Hyresgäststrukturen inom affärsområdet utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och reklambyråer, IT- och medieföretag, organisationer och banker. Totalt finns inom affärsområdet 215 kunder. De tio största kunderna hyr 31 000 kvm (30 000) vilket representerar en årshyra på 238 mnkr (223).

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

AB Nordiska Kompaniet

Det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet äger NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg samt varumärket NK. Båda varuhusen ingår i affärsområde Stockholm Västra City.

Varumärket NK

NK har sedan 1902 förstärkt och utvecklat sitt värde och är idag ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland såväl svenska som internationella konsumenter. Den viktiga uppgiften att värda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NK:s förmåga att stödja handeln i varuhuset 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 marknadsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

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

Detaljhandelsmarknaden

Detaljhandeln som helhet hade en positiv utveckling under 2013. Enligt detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköps handeln med 1,2 procent medan försäljningen av konfektion ökade med 0,1 procent. Trots en i stort sett oförändrad försäljningsvolym i konfektionshandeln ökade omsättningen för NK med 1,9 procent jämfört med 2012. Den totala omsättningen uppgick till drygt 2 900 mnkr (2 850) och 2013 blev därmed ett nytt toppår för båda varuhusen.

Parkeringsverksamhet

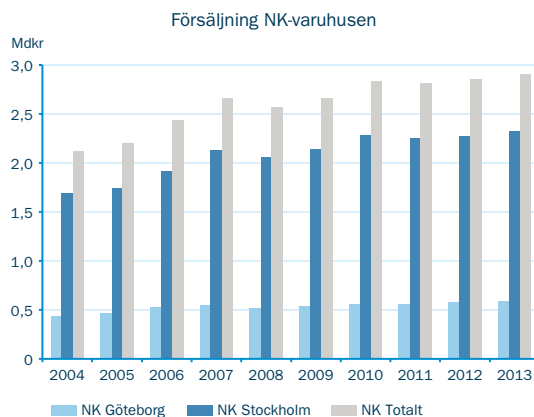
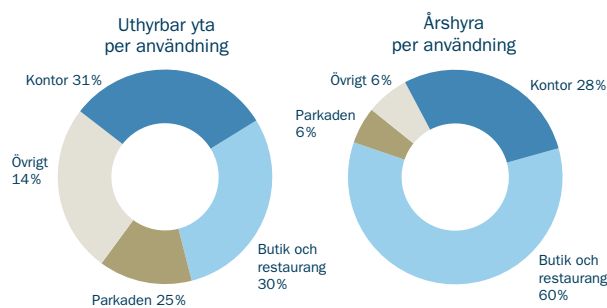
I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm, dels parkeringshuset Parkaden NK på Regeringsgatan mitt emot NK-varuhuset med 800 platser, dels Parkaden Centralen i fastigheten Orgelpipan 7 nära Centralstationen med 435 platser. Parkaden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

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2013	2012
Nettoomsättning	614,8	604,8
Underhåll	-9,9	-10,9
Drift och administration	-120,1	-118,7
Övriga kostnader	-66,0	-59,8
Summa kostnader	-196,0	-189,4
Bruttoresultat	418,8	415,4

NK-varuhusen

	2013	2012
NK Stockholm		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	24 024	24 020
Uthyrbar lageryta, kvm	3 534	3 493
Antal avdelningar	99	99
Antal restauranger	8	8
Försäljning inkl moms, mnkr	2 320	2 270
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	9 900	9 928
Uthyrbar lageryta, kvm	1 285	1 301
Antal avdelningar	44	48
Antal restauranger	3	2
Försäljning inkl moms, mnkr	582	578





BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg



Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg består av 4 (4) fastigheter belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt, uppdelat på två områden, kvarteret Härbäret och Nordstan. Under mars tillträdde Hufvudstaden en ny fastighet, Fyran i Nordstan. Förvärvet genomfördes som en fastighetsreglering och tidigare Nordstaden 8:26 ingår numera i fastigheten Nordstaden 8:24. I och med förvärvet är Hufvudstaden en av de två större enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus samt torg och gågator.

Nordstan är ett av norra Europas ledande affärscentrum med en attraktiv detaljhandel, parkering samt moderna kontor i bästa tänkbara kommersiella läge. Centrumet besöks årligen av cirka 37 miljoner personer, varav Femman besöks av runt 11 miljoner personer. Omsättningen var drygt 4 mdkr varav Femman omsätter cirka 800 mnkr och Fyran omsätter cirka 330 mnkr.

I Femmanhuset finns cirka 60 butiker, caféer och restauranger i tre

plan. De största butikshyresgästerna är H&M, Nilson Group, Dressman, Femman Sport och Indiska.

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Tullverket	9 100
Försäkringskassan	3 800
Advokatfirman Vinge	2 600
Alektum Inkasso	2 500
Intrum Justitia	2 400

Butik	Kvm
Cassels	1 900
H&M	1 500
Nilson Group	1 400
KappAhl	1 400
Chilli	1 400

Förvärv

Den 7 mars tillträdde Hufvudstaden fastigheten Nordstaden 8:26 belägen i Nordstans affärscentrum genom en fastighetsreglering till en köpeskilling om 1 265 mnkr. Den uthyrbara ytan i den nyförvärvade fastigheten uppgår till totalt cirka 20 700 kvm fördelat på

11 300 kvm kontor, 8 900 kvm butiker/restauranger och 500 kvm lager. Större hyresgäster är bland annat Försäkringskassan, Andra AP-fonden samt KappAhl, Esprit och Cassels.

Beståndets utveckling

Påbyggnaden av Femmanhuset avslutades under 2013. Detta projekt har tillskapat cirka 5 100 kvm moderna och flexibla kontor med fantastisk utsikt över centrala Göteborg. I och med projektet har Hufvudstaden uppgräderat fastighetens trapphus och entréer och därmed skapat attraktiva miljöer för våra kunder. Projektet har även omfattat nya energieffektiva tekniska system för hela fastigheten såsom ventilation och belysning samt hissar. Ett aktivt arbete med energiåtgärder har resulterat i att den totala normalårskorrigerade energiförbrukningen för hela fastigheten Femman minskat med cirka 30 procent. Under våren 2013 blev fastigheten Green-Building certifierad.

Under 2013 har lokalanpassningar utförts hos flera hyresgäster i samband

Fastighetsbeståndet

	2013	2012
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	87 169	66 408
– varav kontor	49 634	38 265
– varav butik och restaurang	31 096	22 236
Årshyra, mnkr	268	191
Hyresvakansgrad, %	5,4	5,6
Ytvakansgrad, %	7,6	7,8

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2013	2012
Nettoomsättning	258,2	252,6
Underhåll	-4,0	-2,6
Drift och administration	-43,8	-43,9
Övriga kostnader	-25,5	-24,0
Summa kostnader	-73,3	-70,5
Bruttoresultat	184,9	182,1

Nyuthyrning och omförhandling

	2013	2012
Nyuthyrning, kvm	2 600	5 800
Nyuthyrning årshyra, mnkr	6	13
Omförhandlade avtal, kvm	5 400	15 700
Omförhandlad årshyra, mnkr	21	39

med omförhandling samt nytecknande av hyresavtal och lokalerna har därmed anpassats efter deras förutsättningar och behov. Några av hyresgästerna är Colliers, Adecco Sweden AB, Iterio, Speedledger och KBT-gruppen. I fastigheten Fyran har avtalet med Försäkringskassan förlängts och avtalet med Adecco Sweden AB har omförhandlats.

Köpmannavaruhuset Femman har endast haft mindre underhållsarbeten sedan det byggdes i början av 1970-talet. Det har därför funnits ett behov av att göra en översyn och en utredning har under året genomförts för att säkerställa en långsiktig attraktivitet för hela varuhuset. Projektet planeras att påbörjas under 2014.

Hufvudstaden äger sedan tidigare hela kvarteret Härbärgat och inom kvarteret finns en obebyggd tomt med en byggrätt om cirka 2 000 kvm kommersiell yta. Vår ambition är att på sikt utveckla kvarteret till en ännu attraktivare marknadsplats för kontor och butiker i Göteborgs bästa cityläge. Efter ett positivt planbesked från Göteborgs

stad har Hufvudstaden utlyst en arkitektävling för hela kvarteret i syfte att förtäta och skapa nya moderna kontor och stärka detaljhandeln. Ett detaljplanearbete av kvarteret kan troligen påbörjas under 2014.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året utvecklats positivt, med låga vakanser och något stigande hyresnivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 2 000 och 2 900 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Topphyrorna för moderna kontor överstiger denna nivå. För butikslokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 13 000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

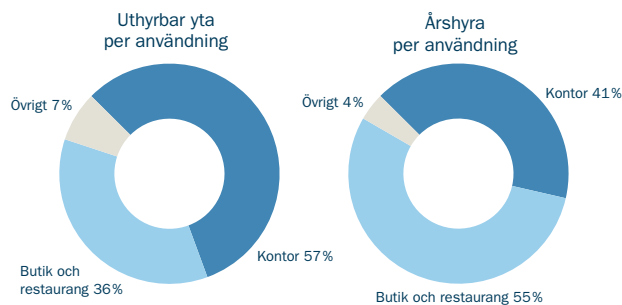
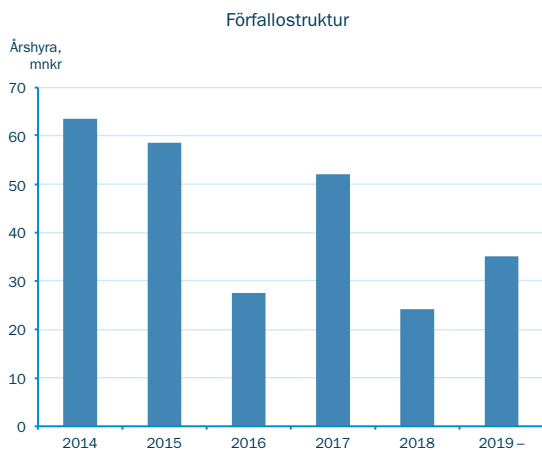
Affärsområdets kontorskunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, media-

företag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna uppskattar våra attraktiva och centralt belägna marknads- och handelsplatser. Totalt finns inom affärsområdet 166 kunder. De tio största kunderna hyr 31 000 kvm (29 000), vilket representerar en årshyra på 88 mnkr (69).

Varumärken inom affärsområdet

Femman. Köpmannavaruhuset Femman är ett av de starkaste varumärkena i västsverige inom detaljhandeln och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköps-handel.

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





NORDSTAN

Femman, Göteborg



Förvaltningsberättelse

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

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

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 20 mars 2014.

BOLAGSSTYRNINGS- RAPPORT

Regelverk och bolagsordning

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

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

Aktien och ägarna

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

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

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och inga överträdelser av tillämpliga börsregler har förekommit. Det finns ej heller någon pensionsstiftelse eller annan utfästelse till personalen i fråga om aktieinnehav. Gällande koncernledningens köpoptioner utfärdade av huvudägaren, se not 8 sid 73.

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 2013. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och 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. Totalt eget innehav per den 31 december 2013 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 13 februari 2014).

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid

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

Enskilda aktieägare, som önskar få ett ärende behandlat på stämman, kan begära det hos Hufvudstadens styrelse under särskild adress, som publiceras på bolagets hemsida i god tid före kallestiden 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 2013 hölls den 21 mars 2013. Totalt 344 aktieägare som företrädde 128 366 568 A-aktier och 8 258 954 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 954 261 968 röster, motsvarande 93 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman närvarade styrelsen, medlemmar i koncernledningen och revisorn. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att disponera över till för-

fogande stående vinstmedel så att 2,60 kr per aktie delades ut till aktieägarna. Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD samt beslutade om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och omvaldes revisor 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 2014 hålls den 20 mars 2014 i Stockholm.

Nominering och val

av styrelse och revisorer

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

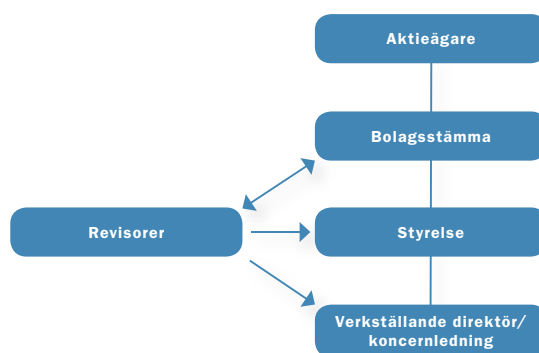
Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2014 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen. Hufvudstadens förfarande

avseende valberedning är ett avsteg från Kodens.

Styrelsens sammansättning

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

Hufvudstadens styrningsstruktur



förande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren LE Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 84–85. Som styrelsens sekreterare anlitas 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 policys liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärs-mässiga utveckling.

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

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

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

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

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2013 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor samt investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är fastighetsförvärv i Göteborg, planering av ombyggnationer i kvarteret Härbärgen i Göteborg samt utökning av MTN-program. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2012 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Revision

Enligt bolagsordningen skall bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2013 valdes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. George Pettersson är huvudansvarig revisor. Bland George Petterssons större uppdrag kan nämnas LE Lundbergföretagen AB, Holmen AB, Sandvik AB och Skanska AB.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion 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.

Revisionsutskott

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

att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

Koncernledning

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

Koncernledningen består, förutom av VD, av de tre affärsområdescheferna samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal. Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 86–87.

Ersättningsutskott

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

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2013 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2013 om 1 800 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ordföranden erhöll 400 000 kronor

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

Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2013 beslöt stämman att riktlinjer motsvarande de som beslutades av årsstämman 2012 ska tillämpas, det vill säga att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts sedan årsstämman 2013. Med undantag för ett tillägg rörande direkt pension till VD är de riktlinjer som kommer att föreläggas årsstämman 2014 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 www.hufvudstaden.se senast två veckor före årsstämman 2014. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2013, har följts, finns på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Yttrandet kan även erhållas från bolaget på begäran.

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

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2013, 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 personalsvar tillkommer även personlig bedömning med individuella mål.

Namn	Funktion	Närvaro 2013 ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		7	Ja	Ja
Peter Eggardt		7	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Hans Mertzig		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		7	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

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

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till realiserade värdeförändringar. För 2013 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 3,1 mnkr (3,5) eller med i genomsnitt 17 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 231 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

Intern kontroll och riskhantering

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

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga riskområden varefter styrelsen fastställer dessa. Koncernledningen ansvarar för hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen

behandlar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering, för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner, fastighetsprojekt och skattehantering.

Kontrollåtgärder

Hufvudstaden har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollåtgärder. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är fastighetsvärdering, 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 policies, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med intern kontroll görs vid kvartals-, ledningsgrupps- och styrelsemöten.

Uppföljning

Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa att det interna kontrollarbetet

sker på bästa sätt jobbar controllerfunktionen löpande med denna uppföljning. Utöver kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer kring verksamheten erhåller styrelsen ledningens kommentarer kring hur arbetet med intern kontroll har fungerat samt om identifierade risker bör förändras. Bolagets revisor medverkar vid styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risker i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen.

Uttalande om internrevision

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

VERKSAMHETEN

Affärsidé

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den globala konjunkturen fortsatte att vara osäker under 2013. Europas finansiella problem har följts av hög arbetslöshet, låg tillväxt och deflationsrisker. ECB har genomfört finansiella stödsatser och styrräntan låg på 0,25 procent vid årets utgång. I USA kan en konjunkturförbättring skönjas men en viss osäkerhet kring återhämtningen kvarstår. Sverige har under dessa omständigheter klarat sig relativt bra trots en svag export- och industrikonjunktur och ökad arbetslöshet. Sysselsättningsutvecklingen har

A BILLAGS

BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm





NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg

varit stark vilket bland annat förklaras av en växande tjänstesektor. Inflationen är dock på mycket låga nivåer och Riksbanken sänkte styrräntan i slutet av året till 0,75 procent.

Storstäderna har klarat sig förhållandevis väl jämfört med övriga delar av landet. Investeringar i pågående infrastrukturprojekt i både Stockholm och Göteborg ger en ökad tillväxt i regionerna. Den starka sysselsättningsökningen inom tjänstesektorn har också påverkat positivt då dessa regioner är viktade åt denna sektor. Turismen har också varit fortsatt stark och hushållens relativt goda ekonomi har gynnat konsumtionen.

Efterfrågan på kontorhyresmarknaden i Stockholm var stabil under året. Det osäkra konjunkturläget har inneburit att marknaden varit något avvaktande och att beslutsprocesserna tagit längre tid. Utflyttningar av bank- och försäkringsinstitutioner kommer att påbörjas under 2014 men har i vissa avseenden redan påverkat marknaden. Det har inte färdigställts några nya större projekt i CBD vilket har inneburit att det varit en begränsad tillgång på högkvalitativa lokaler. Vakanserna har legat på nivån 4–5 procent. Kontorshyresmarknaden har utvecklats positivt i Göteborg och efterfrågan på moderna och flexibla lokaler i centrala lägen var god. Detta har inneburit höjda hyror samtidigt som vakanserna har legat på låga nivåer. För butiker i både Stockholm och Göteborg finns i stort sett inga vakanser och hyresnivåerna har kunnat höjas något.

I mars tillträdde fastigheten Nordstaden 8:26 som förvärvades genom fastighetsreglering. Butiksprojektet som pågick vid förvärvet är avslutade och fastigheten har genererat ett bra driftnetto. I den andra fastigheten som Hufvudstaden äger i Nordstan, Femman, har en översyn påbörjats av butiksstråk samt utformning av kommersiella ytor. I kvarteret Härbärgat har arbetet fortsatt med att utveckla området med ytterligare ytor för både kontor och handel. En arkitektävling har utlysts och en utvärdering av alternativen kommer göras under 2014. Bibliotekstans position har stärkts ytterligare genom att flera interna-

tionella varumärken etablerat sig under året, bland annat Prada, Michael Kors och Armani Collezioni. I området har också den viktiga mötespunkten Wienercaféet byggts om. Hyresomförhandlingarna resulterade i en ökning med 4 procent, varav butiker och kontor bidrog med ungefär lika mycket.

Hufvudstadens finansiella ställning är stark och lönsamheten från den operativa verksamheten är stabil. Soliditeten uppgick till 58 procent och nettobelåningsgraden var 20 procent. Det låga ränteläget har inneburit att räntetäckningsgraden ökat till 8,3 gånger. Under året utökades ramen för MTN-programmet med 2 mdkr, till 4 mdkr. Sedan tidigare finns ett certifikatsprogram om 2 mdkr. Vid årsskiftet uppgick utestående volym obligationer till 1,9 mdkr och certifikat till 1,0 mdkr.

En ökad konkurrens på bankmarknaden och en väl fungerande kapitalmarknad har bidragit till en fastighetsmarknad med god likviditet. Transaktionsvolymen uppgick till 103 mdkr vilket är i nivå med föregående år. Till följd av ett något lägre avkastningskrav och höjda hyresnivåer har värdet på fastighetsbeståndet skrivits upp under året.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 30 fastigheter (30). Den uthyrbara ytan uppgick till 284 000 kvm i Stockholm och 103 500 kvm i Göteborg, totalt 387 500 kvm (367 100). Ökningen beror på förvärv genom fastighetsreglering av en fastighet i Göteborg.

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2013 var 4,0 procent (3,7) och ytvakansgraden var 5,7 procent (5,4). I Stockholm var hyresvakansgraden 3,7 procent och i Göteborg 4,9 procent.

Under året har 38 600 kvm (57 300) omförhandlats till ett värde av totalt 179 mnkr per år och 12 400 kvm (15 400) nykontrakterats.

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastig-

heter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2013. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 35 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2013 var 66 procent.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	830 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	415 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	350 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 400 mnkr

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2013 bedömts till 25,9 mdkr (23,1). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 357,9 mnkr (620,6).

Värderingsmetod

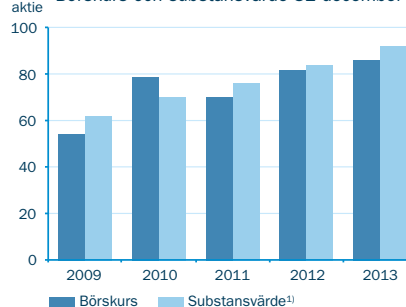
Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighet verkliga värde har bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation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

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 17 Förvaltningsfastigheter.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 18,9 mdkr eller 92 kronor per aktie efter

Kr/aktie Börskurs och substansvärde 31 december



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

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

Substansvärde, 31 december 2013

Mdkr	0 %	5 %	22 %
Redovisat eget kapital	15,3	15,3	15,3
Återföring av bokförd uppskjuten skatt	4,7	4,7	4,7
Substansvärde före skatt	20,0	20,0	20,0
Kalkylmässig uppskjuten skatt	-	-1,1	-4,7
Substansvärde efter skatt	20,0	18,9	15,3
Substansvärde per aktie	97 kr	92 kr	74 kr

Möjligheter och risker

De senaste årens osäkerhet på de finansiella marknaderna har medfört en restriktivare och mer reglerad kreditmarknad. Kapitalmarknaden har också utnyttjats i allt högre grad för fastighetsfinansiering.

Denna utveckling har lett till att rapportering av den finansiella ställningen och bedömning av verksamhetens inriktning har blivit ett viktigare inslag. Ett stort fokus har därför lagts på verksamhetens riskområden. Bolagets finansiella risker ses över kontinuerligt. Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts genom långfristiga lånelöften. Ramen uppgår till 4 000 mnkr varav 1 100 mnkr var utnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen. Låneförfall under 2014 uppgår till 200 mnkr, se not 25. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån för 3 550 mnkr av en total upplåning om 5 750 mnkr. Räntebindningstiden uppgick till 41 månader och den genomsnittliga effektiva räntan var 2,3 procent. Bolagets finansieringsmöjligheter har utökats genom att

ramen för MTN-programmet har höjts till 4 mdkr. Programmet avser långfristig finansiering från 1–15 år. Certifikatprogrammet för kortfristig upplåning uppgår till 2 mdkr. För att minimera kundförluster görs en kreditbedömning av nya kunder samt en kontinuerlig bevakning av kund- och hyresfordringar.

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

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

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

Hyresutvecklingen

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

Fastighetsskatt

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

Hyresförluster vakanta lokaler

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

Avtalstid

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

Omsättningsbaserade hyror

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

Drift och underhåll

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

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

Koncentration till centrala Stockholm och centrala Göteborg

Koncentrationen av ett fastighetsbestånd till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av minskad diversifiering.

I Hufvudstadens fall är dock risken liten eftersom Stockholm och Göteborg över tiden bedöms vara landets starkaste marknadsområden och mest intressanta tillväxtmarknader.

Finansiella risker

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

Känslighetsanalys

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

Redovisade resultat effekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt räntekostnader avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2013, om förändringarna inträffat vid 2013 års ingång.

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

Icke finansiella resultatindikatorer

Ett ansvarsfullt företagande såväl internt som externt är en förutsättning för framgång. Hufvudstaden bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Bolaget försäkras sig om att gällande lagar och avtal följs

genom att ställa krav på entreprenörer och underleverantörer. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett aktivt redskap i det dagliga arbetet.

Miljöpåverkan

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

Aktiemarknadsinformation

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

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

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Framtiden

Återhämtningen i den svenska ekonomin har tagit längre tid och varit svagare än förväntat. Europas osäkra utveckling tillsammans med nedtrappning av stimulanser i USA, innebär att draghjälpen från den internationella konjunkturen kan dröja. Vår bedömning är därför att konjunkturen förstärks först i slutet av 2014. Tillväxten bedöms dock bli bättre än 2013 då Sveriges goda finansiella ställning ger utrymme för en expansiv finanspolitik som tillsammans med stigande sysselsättning kan ge förutsättningar för en bättre tillväxt. Betydande infrastruktursatsningar är också igångsatta i både Stockholm och Göteborg vilka har en positiv betydelse för våra marknadsområden. Hyresnivåerna har varit stabila eller

något stigande under 2013 och det är vår bedömning att hyresmarknaden kommer att stärkas något ytterligare. Bankutflyttningarna som påbörjas under 2014 kommer påverka marknaden men de flesta av ytorna kommer att utvecklas och inte bli färdigställda förrän senare. Vakanserna har i vårt fastighetsbestånd legat i den lägre delen av det intervall som kan betraktas som normal vakansnivå, 4–6 procent. Mot bakgrund av ovanstående så är vår bedömning att vakanserna ökar något men att de fortfarande ligger inom normalintervall. Stigande köpkraft från hushållen och ett stort intresse från internationella modevarumärken kommer att bidra till något stigande hyror för butikslokaler samt fortsatt mycket låga vakanser.

Hufvudstadens starka finansiella ställning och goda intjäningsförmåga ger möjligheter till att utveckla fastighetsbeståndet. I Göteborg pågår en översyn av Köpmannavaruhuset Femman och konkreta planer håller på att utarbetas för kvarteret Härbärgat. Dessa projekt ska göra våra marknadsområden mer attraktiva och på längre sikt öka lönsamheten i bolaget.

Svensk fastighetsmarknad har fungerat väl under den osäkra situation som karakteriserat den globala ekonomin. Vi bedömer att fastighetsmarknaden fortsätter vara attraktiv och att transaktionsvolymerna ligger kvar eller är något stigande jämfört med nuvarande nivåer. Avkastningsnivåerna bedöms vara stabila. Hufvudstaden kommer fortsätta undersöka möjligheten att göra kompletterande förvärv.

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,75 kronor per aktie eller totalt 567,2 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 82.

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

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, +/-
Hyresnivå	100 kr per kvm	39 mnkr
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	13 mnkr
Drift och underhåll	10 procent	15 mnkr
Fastighetsskatt ²⁾	1 procent	13 mnkr
Räntenivå ³⁾	1 procentenhet	58 mnkr

1) Beräknad ytvakans med 3 500 kr per kvm.

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

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

Church's



BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan, Stockholm

Resultaträkningar – koncernen

Mnkr	Not	2013	2012
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning	4, 5	1 572,7	1 472,0
Parkeringsverksamhet		67,7	69,7
	3	1 640,4	1 541,7
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-32,0	-35,5
– Drift och administration	6	-237,8	-227,1
– Tomträttsavgälder		-16,1	-16,3
– Fastighetsskatt		-152,2	-128,2
Fastighetsförvaltningens kostnader		-438,1	-407,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	3, 6	-49,7	-49,4
Verksamhetens kostnader		-487,8	-456,5
Bruttoresultat		1 152,6	1 085,2
– varav Fastighetsförvaltning	3	1 134,6	1 064,9
– varav Parkeringsverksamhet	3	18,0	20,3
Central administration		-35,7	-34,1
Rörelseresultat före värdoförändringar	8–11	1 116,9	1 051,1
<i>Värdoförändringar</i>			
– Förvaltningsfastigheter	12	1 357,9	620,6
– Räntederivat		59,6	-25,4
Rörelseresultat		2 534,4	1 646,3
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	8,5	4,3
Finansiella kostnader	14	-136,3	-165,0
		-127,8	-160,7
Resultat före skatt		2 406,6	1 485,6
Skatt	16	-530,5	453,8
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		1 876,1	1 939,4
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 876,1	1 939,4
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor			
		9,10	9,40
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)			
		2,75	2,60

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 572,7 mnkr (1 472,0), vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Ökningen beror främst på den förvärvade fastigheten Fyran i Nordstan, Göteborg samt på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 179 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt cirka 4 procent (10). Därutöver har kostnaden för hyresvakanser ökat något och vakansgraden steg från 3,7 procent till 4,0 procent under året.

Omsättningshyrestillägg uppgick till 10,3 mnkr (9,4) varav NK-fastigheterna uppgick till 9,6 mnkr (8,8). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt cirka 2 900 mnkr (2 850). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 32,0 mnkr (35,5). Driftkostnaderna uppgick till 177,4 mnkr (169,5). De högre driftkostnaderna förklaras främst av den förvärvade fastigheten. Administrationskostnaden uppgick till 60,4 mnkr (57,6).

Fastighetsskatten har ökat till 152,2 mnkr (128,2) till följd av en allmän fastighetstaxering 2013. Kostnaden för fastighetsskatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 438,1 mnkr (407,1).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 134,6 mnkr (1 064,9) en ökning med 7 procent.

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 67,7 mnkr (69,7). Kostnaderna uppgick till 49,7 mnkr (49,4) och bruttoresultatet till 18,0 mnkr (20,3).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 357,9 mnkr (620,6). Den orealiserade värdeförändringen beror på effekten av något lägre direktavkastningskrav samt högre hyror vid nytecknade och omförhandlade hyresavtal. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,7 procent (4,8).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 59,6 mnkr (-25,4). Hufvud-

staden 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 8,5 mnkr (4,3). Finansiella kostnader uppgick till -136,3 mnkr (-165,0). Räntekostnaderna har minskat trots att upplåningen ökat i samband med fastighetsförvärv vilket förklaras av en lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -530,5 mnkr (453,8), varav -141,0 mnkr (-176,2) utgjorde aktuell skatt och -389,5 mnkr (630,0) uppskjuten skatt. Föregående års positiva skatt förklaras av omräkning av uppskjuten skatt från 26,3 procent till 22 procent till följd av sänkt bolagsskatt. Den totala engångsintäkten uppgick till 887,6 mnkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 876,1 mnkr (1 939,4).

Balansräkningar – koncernen

Mnkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	25 869,1	23 057,5
Materiella anläggningstillgångar	18	5,5	4,3
Långfristiga fordringar	20	43,6	6,7
Summa anläggningstillgångar		25 918,2	23 068,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	13,4	11,2
Skattefordran		10,6	49,9
Övriga fordringar		1,1	1,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	27,8	25,0
Kortfristiga placeringar		–	150,0
Kassa och bank	23	504,6	347,5
Summa omsättningstillgångar		557,5	584,6
SUMMA TILLGÅNGAR		26 475,7	23 653,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		13 576,2	12 236,4
Summa eget kapital	24	15 260,7	13 920,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	4 550,0	3 150,0
Uppskjutna skatteskulder	26	4 930,8	4 541,3
Övriga långfristiga skulder		17,3	34,5
Övriga avsättningar	27	8,8	8,4
Summa långfristiga skulder		9 506,9	7 734,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 200,0	1 550,0
Leverantörsskulder		89,4	78,5
Övriga skulder	28	98,4	82,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	320,3	286,8
Summa kortfristiga skulder		1 708,1	1 998,0
Summa skulder		11 215,0	9 732,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 475,7	23 653,1

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 25 869,1 mnkr (23 057,5). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av orealiserade värdeförändringar om 1 357,9 mnkr (620,6) och under året gjorda förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet som uppgick till 1 453,7 mnkr (185,7). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 17 Förvaltningsfastigheter. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,7 mdkr.

Likvida medel

Likvida medel, summan av kassa och bank samt kortfristiga placeringar, uppgick till 504,6 mnkr (497,5). Hyres-

inbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel. Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40).

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 850,0 mnkr (3 600,0). Hufvudstadens certifikatlån har under året utökats med 400,0 mnkr och uppgick vid årsskiftet till 1 000,0 mnkr (600,0). Under året har obligationer emitterats för 1 400,0 mnkr och skulden uppgick till 1 900,0 mnkr (500,0).

MTN-programmet har utökats med 2,0 mdkr till 4,0 mdkr. Total upplåning uppgick till 5 750,0 mnkr (4 700,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 41 månader (47), kapitalbindningstiden var 44 månader (47) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 2,3 procent (2,1). Nettoskulden var 5 245,4 mnkr (4 202,5). Finansiella poster som ingår i nettoskulden framgår av not 2, sidan 70.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 4 930,8 mnkr (4 541,3). Förändringen förklaras av uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar.



Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 056,4	628,1	10 802,4	12 486,9
Årets resultat			1 939,4	1 939,4
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			1 939,4	1 939,4
Utdelning			-505,4	-505,4
Utgående eget kapital 2012-12-31	1 056,4	628,1	12 236,4	13 920,9
Ingående eget kapital 2013-01-01	1 056,4	628,1	12 236,4	13 920,9
Årets resultat			1 876,1	1 876,1
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			1 876,1	1 876,1
Utdelning			-536,3	-536,3
Utgående eget kapital 2013-12-31	1 056,4	628,1	13 576,2	15 260,7

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman den 21 mars 2013 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen

för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller att möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Under 2013 har inga återköp skett.

Under 2013 lämnades en utdelning om 2,60 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 536 291 426 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinst-disposition uppgår till 567,2 mnkr (se Definitioner, sidan 95 Utdelnings-belopp).



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

Kassaflödesanalys – koncernen

Mnkr	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	2 406,6	1 485,6
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3,2	7,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 357,9	-620,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-59,6	-160,6
Övriga förändringar	0,4	0,7
Betald inkomstskatt	-101,6	-203,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	891,1	508,9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-6,2	20,1
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	65,8	-10,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	950,7	518,2
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 453,7	-185,7
Investering i inventarier	-3,6	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 457,3	-187,0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 100,0	1 100,0
Amortering av låneskuld	-3 050,0	-775,0
Utbetald utdelning	-536,3	-505,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	513,7	-180,4
Årets kassaflöde	7,1	150,8
Likvida medel vid årets början	497,5	346,7
Likvida medel vid årets slut	504,6	497,5
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	9,4	5,1
Erlagd ränta	107,6	176,3

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 382,2 mnkr till 891,1 mnkr (508,9). Ökningen förklaras av föregående års realisering av undervärden på räntederivat, vilket även fått effekt på årets betalda skatt. Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 59,6 mnkr (9,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 950,7 mnkr (518,2).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 457,3 mnkr (-187,0). Investeringar består av förvärv av

fastigheten Fyran för 1 265,0 mnkr samt investeringar i befintligt bestånd och inventarier på 192,3 mnkr (187,0).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 694,1 mnkr till 513,7 mnkr (-180,4). Upplåningen ökade netto med 1 050 mnkr jämfört med en ökning med 325 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till 7,1 mnkr (150,8).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 504,6 mnkr (497,5) varav kassa och bankmedel var 504,6 mnkr (347,5)

och kortfristig placering av överskottslikviditet var 0 mnkr (150,0). Inklusivt utnyttjad checkräkningskredit uppgick likviditeten till 544,6 mnkr (537,5). Hufvudstaden har per 31 december 2013 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr. Vid årsskiftet var 1,1 mdkr utnyttjat. Certifikatprogrammet uppgår till 2,0 mdkr varav 1,0 mdkr var utestående vid årsskiftet. Utnyttjat belopp uppgår till 1,0 mdkr. Bolagets MTN-program har en låneram på 4,0 mdkr varav 1,9 mdkr har emmitterats. Utnyttjad ram uppgår till 2,1 mdkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.



Hufvudstaden AB – moderbolaget

Resultaträkningar			
Mnkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning		987,9	890,9
Verksamhetens kostnader		-429,9	-415,5
Bruttoresultat		558,0	475,4
Central administration		-35,7	-34,1
Värdoförändringar	12	59,6	-25,4
Rörelseresultat	6-11	581,9	415,9
Resultat från finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		358,4	373,1
Finansiella intäkter	13	8,3	3,9
Finansiella kostnader	14	-136,2	-161,7
		230,5	215,3
Resultat efter finansiella poster		812,4	631,2
Bokslutsdispositioner	15	-105,2	-24,9
Resultat före skatt		707,2	606,3
Skatt	16	-157,2	-17,8
ÅRETS RESULTAT		550,0	588,5

Rapport över totalresultat			
Mnkr	Not	2013	2012
Årets resultat		550,0	588,5
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		550,0	588,5

Balansräkningar			
Mnkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	7 588,9	6 352,4
Materiella anläggningstillgångar	18	3,6	3,0
		7 592,5	6 355,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	3 091,2	3 091,1
Andra långfristiga fordringar	20	43,6	6,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 134,8	3 097,8
Summa anläggningstillgångar		10 727,3	9 453,2
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	3,9	1,1
Övriga fordringar		3,2	3,2
Skattefordran		13,7	48,9
Fordringar på koncernföretag		668,8	680,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	22,7	19,5
Summa kortfristiga fordringar		712,3	753,2
Övriga kortfristiga placeringar		-	150,0
Kassa och bank	23	504,4	347,2
Summa omsättningstillgångar		1 216,7	1 250,4
SUMMA TILLGÅNGAR		11 944,0	10 703,6

Balansräkningar forts.			
Mnkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		1 636,4	1 584,2
Årets resultat		550,0	588,5
Summa fritt eget kapital		2 186,4	2 172,7
Summa eget kapital	24	4 165,1	4 151,4
<i>Obeskattade reserver</i>			
	29	714,6	609,4
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	8,6	8,2
Avsättningar för skatter	26	953,2	937,4
Summa avsättningar		961,8	945,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	4 550,0	3 150,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		16,2	34,3
Summa långfristiga skulder		4 566,9	3 185,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 200,0	1 550,0
Leverantörsskulder		36,3	42,0
Skulder till koncernföretag		19,8	9,7
Övriga skulder	28	40,8	22,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	238,7	188,5
Summa kortfristiga skulder		1 535,6	1 812,2
Summa skulder		7 778,9	6 552,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 944,0	10 703,6

Mnkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter	31	1 660,0	1 962,8
Eventuallförpliktelser	31	Inga	Inga

Redogörelse för förändringar i eget kapital

Mnkr	Aktie- kapital	Upp- skriv- nings- fond	Reserv- fond	Balan- serade vinst- medel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 089,5	4 068,2
Årets resultat				588,5	588,5
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				588,5	588,5
Utdelning i moderbolaget				-505,4	-505,4
Utgående eget kapital 2012-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 172,7	4 151,4
Ingående eget kapital 2013-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 172,7	4 151,4
Årets resultat				550,0	550,0
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				550,0	550,0
Utdelning i moderbolaget				-536,3	-536,3
Utgående eget kapital 2013-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 186,4	4 165,1

Kommentarer

Bruttoresultatet uppgick till 558,0 mnkr (475,4). Ökningen förklaras främst av resultat från den förvärvade fastigheten Fyran i Göteborg samt högre hyror. Nettoomsättningen uppgick till 987,9 mnkr (890,9).

Finansiella intäkter och kostnader var netto 230,5 mnkr (215,3). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 358,4 mnkr (373,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 504,4 mnkr (497,2). Investeringar består av förvärv av fastigheten Fyran för 1 265,0 mnkr samt investeringar i befintligt bestånd och inventarier på 65,5 mnkr (68,2).

Kassaflödesanalyser

Mnkr	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	812,4	631,3
Av- och nedskrivningar av tillgångar	93,0	87,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-59,6	-160,6
Koncernbidrag	-358,4	-373,1
Övriga förändringar	0,4	0,7
Betald inkomstskatt	-106,3	-181,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381,5	4,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	364,2	403,7
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	78,3	-8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	824,0	399,4
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 328,2	-67,1
Investering i inventarier	-2,3	-1,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 330,5	-68,2
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 100,0	1 100,0
Amortering av låneskuld	-3 050,0	-775,0
Utbetald utdelning	-536,3	-505,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	513,7	-180,4
Årets kassaflöde	7,2	150,8
Likvida medel vid årets början	497,2	346,4
Likvida medel vid årets slut	504,4	497,2
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	8,9	4,4
Erlagd ränta	107,6	173,0

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på Nasdaq OMX Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundberg-koncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2013 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 13 februari 2014. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 20 mars 2014.

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

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

Försättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

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

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

Bedömningar och uppskattningar

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

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

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

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

Ändrade redovisningsprinciper

Från 2013 tillämpas IFRS 13, Värdering till verkligt värde, vilket medfört ökade upplysningskrav. Övriga ändringar av IFRS har inte gett någon effekt på koncernens redovisning.

Nya IFRS

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

Klassificering mm

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som 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 värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet. Obe-skattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttringar till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisning av intäkter och kostnader

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Interna hyror och kostnader

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Leasing

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

Fortsättning Not 1, sidan 67.

Ersättningar till anställda

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

Beträffande koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den så kallade ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2013 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatt

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

I denna kategori ingår räntederivat.

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

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

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

Andra finansiella skulder

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

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

Derivatinstrument

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

Nedskrivning av finansiella instrument

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar fastighetsförvaltning

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

Avskrivningar parkeringsverksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader parkeringsverksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Nedskrivningar

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

Aktiekapital

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

Resultat per aktie

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

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

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

Not 2. Finansiella risker

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

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

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Därutöver har bolaget ett certifikatprogram och ett MTN-program. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 5 750 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 41 månader (47), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 44 månader (47) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,3 procent (2,1). Nettoskulden var 5 245,4 mnkr jämfört med 4 202,5 mnkr vid utgången av 2012. Koncernen hade per 2013-12-31 långfristiga lånelöften om 4 mdkr, varav 1,1 mdkr var outnyttjat, certifikatprogram om 2 mdkr, varav 1,0 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 4 mdkr, varav 2,1 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2013-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar,		Varav swap,		Nominellt	
	mnkr	mnkr	mnkr	belopp, mnkr ¹⁾	Andel, %	
2014, kv 1	32,8	5,9	–	–	–	–
2014, kv 2	32,8	5,9	–	–	–	–
2014, kv 3	32,8	5,9	–	–	–	–
2014, kv 4	32,8	5,9	200,0	3		
2015	98,4	23,7	200,0	3		
2016	97,7	23,7	1 000,0	18		
2017	97,4	21,3	2 650,0	46		
2018	34,1	11,9	1 200,0	21		
2019	3,2	2,2	500,0	9		
Totalt	462,0	106,4	5 750,0	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 positivt värde om 36,6 mnkr.

Ränterisk

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

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

att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden i normalfallet ska vara 12–48 månader. Upplåning görs normalt till rörlig ränta och för att uppnå önskad räntebindningstid används derivatinstrument. Per 2013-12-31 är koncernens räntebindningstid 41 månader. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2014 med +/- 38 mnkr (9). Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdeförändring i räntederivat med 132 mnkr (168) i resultatet.

Räntebindningstid, 2013-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2014	1 200,0	21	2,0
2016	500,0	9	2,0
2017	1 500,0	26	1,8
2018	1 800,0	31	2,6
2019	750,0	13	2,9
Totalt	5 750,0	100	2,3

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 försottshyror 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 554,6 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

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

Koncernens tio största hyresgäster representerar 24 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilda största kunden utgör 8 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad. Exponering 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, 2013-12-31¹⁾²⁾

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	90	3 706	0,3
100 – 499	113	31 583	2,1
500 – 999	132	98 021	6,4
1 000 – 2 499	160	246 508	16,1
2 500 – 4 999	84	301 609	19,8
5 000 – 9 999	44	289 246	18,9
10 000 –	26	555 701	36,4
Totalt	649	1 526 374	100,0

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

2) Årshyra per 2013-12-31.

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 med kundfordringar, leverantörsskulder etcetera vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en mycket kort löptid. Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde.

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument										
Mnkr	Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen									
	Derivat		Kund- och lånefordringar		Övriga skulder		Icke finansiella poster		Summa redovisat värde	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
KONCERNEN										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar	36,6		7,0	6,7					43,6	6,7
Kortfristiga fordringar			38,4	33,0			3,9	4,2	42,3	37,2
Likvida medel			504,6	497,5					504,6	497,5
Långfristiga skulder		23,0			4 576,1	3 169,9			4 576,1	3 192,9
Kortfristiga skulder					1 431,2	1 759,3	276,9	238,7	1 708,1	1 998,0
MODERBOLAGET										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar	36,6		7,0	6,7					43,6	6,7
Kortfristiga fordringar			26,7	219,1			3,1	2,5	29,8	221,6
Likvida medel			504,4	497,2					504,4	497,2
Långfristiga skulder		23,0			4 574,8	3 169,5			4 574,8	3 192,5
Kortfristiga skulder					1 354,5	1 669,6	161,3	132,9	1 515,8	1 802,5

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 12,3 mnkr. Verkligt värde för samtliga instrument som har värderats till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 13, det vill säga; värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Not 3. Segmentinformation

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet Fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2013 och jämförelseåret 2012.

Fastighetsförvaltning

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	KONCERNEN							
<i>Intäkter och kostnader¹⁾</i>								
Nettoomsättning	699,7	677,4	614,8	604,8	258,2	189,8	1 572,7	1 472,0
(varav omsättningshyrestillägg)	(0,7)	(0,6)	(9,6)	(8,8)	(-)	(-)	(10,3)	(9,4)
Underhåll	-18,1	-22,1	-9,9	-10,9	-4,0	-2,5	-32,0	-35,5
Drift och administration	-73,9	-72,9	-120,1	-118,7	-43,8	-35,5	-237,8	-227,1
Tomträttsavgälder	-0,2	-0,3	-15,9	-16,0	-	-	-16,1	-16,3
Fastighetsskatt	-76,6	-66,8	-50,1	-43,8	-25,5	-17,6	-152,2	-128,2
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	530,9	515,3	418,8	415,4	184,9	134,2	1 134,6	1 064,9
Parkeringsverksamhet			18,0	20,3			18,0	20,3
Central administration							-35,7	-34,1
<i>Värdeförändringar</i>								
Förvaltningsfastigheter							1 357,9	620,6
Räntederivat							59,6	-25,4
Rörelseresultat							2 534,4	1 646,3
Finansiella intäkter och kostnader							-127,8	-160,7
Resultat före skatt							2 406,6	1 485,6
<i>Tillgångar</i>								
Förvaltningsfastigheter	12 373,1	11 759,1	9 366,7	8 456,2	4 129,3	2 842,2	25 869,1	23 057,5
Hyresfordringar	0,7	-0,2	2,6	1,0	0,2	-0,2	3,5	0,6
<i>Investeringar</i>								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	80,0	56,8	76,3	52,6	1 301,0	77,6	1 457,3	187,0

1) För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sid 90.

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet		
Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.		
Mnkr	2013	2012
KONCERNEN		
Nettoomsättning	67,7	69,7
Hyreskostnader	-40,8	-40,8
Drift och administration	-8,3	-8,1
Avskrivningar	-0,6	-0,5
Bruttoresultat	18,0	20,3
Totala tillgångar uppgick till 3,6 mnkr (3,4).		

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag										
Mnkr	Jan-Mar		Apr-Jun		Jul-Sep		Okt-Dec		Jan-Dec	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
KONCERNEN										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	372,9	363,2	388,0	364,9	391,8	365,7	420,0	378,2	1 572,7	1 472,0
Underhåll	-8,5	-5,8	-2,4	-11,4	-9,5	-6,4	-11,6	-11,9	-32,0	-35,5
Drift och administration	-64,3	-58,0	-53,4	-53,7	-50,5	-50,7	-69,6	-64,7	-237,8	-227,1
Övriga kostnader	-36,6	-35,9	-38,1	-36,1	-38,1	-36,2	-55,5	-36,3	-168,3	-144,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-109,4	-99,7	-93,9	-101,2	-98,1	-93,3	-136,7	-112,9	-438,1	-407,1
Övrig verksamhet, netto	4,7	5,2	4,5	5,0	2,5	3,4	6,3	6,7	18,0	20,3
Bruttoresultat	268,2	268,7	298,6	268,7	296,2	275,8	289,6	272,0	1 152,6	1 085,2
Central administration	-8,4	-7,8	-8,5	-8,6	-8,5	-8,2	-10,3	-9,5	-35,7	-34,1
<i>Värdeförändringar</i>										
Förvaltningsfastigheter	73,2	194,7	434,2	225,1	44,4	-	806,1	200,8	1 357,9	620,6
Räntederivat	39,0	47,9	50,6	-15,3	-1,5	-39,9	-28,5	-18,1	59,6	-25,4
Finansiella intäkter och kostnader	-29,8	-39,7	-32,6	-42,6	-33,0	-38,9	-32,4	-39,5	-127,8	-160,7
Skatt	-76,3	-123,2	-164,3	-114,2	-65,7	-49,5	-224,2	740,7	-530,5	453,8
Periodens resultat efter skatt	265,9	340,6	578,0	313,1	231,9	139,3	800,3	1 146,4	1 876,1	1 939,4

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 11 år.							
<i>Förfallostruktur¹⁾²⁾³⁾</i>							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019-	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	79	79	71	50	24	26	329
Butiker	105	117	86	53	7	14	382
Övrigt	395	268	146	126	23	30	988
Totalt	579	464	303	229	54	70	1 699
Andel, %	34,1	27,3	17,8	13,5	3,2	4,1	100,0
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	144,1	120,3	117,4	112,5	94,5	150,3	739,1
Butiker	168,8	192,8	186,1	80,6	21,8	50,8	700,9
Övrigt	26,6	35,5	20,5	18,9	6,1	6,7	114,3
Totalt	339,5	348,6	324,0	212,0	122,4	207,8	1 554,3
Andel, %	21,8	22,4	20,9	13,6	7,9	13,4	100,0
1) Inklusivt kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderas.							
2) Exklusivt vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.							
3) Exklusivt bostadskontrakt.							

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Avskrivningar per tillgångsslag</i>				
Förvaltningsfastigheter	-1)	-1)	91,7	84,3
Materiella anläggningstillgångar	2,5	2,6	1,7	1,8
Totalt	2,5	2,6	93,4	86,1
<i>Avskrivningar per funktion</i>				
Fastighetsförvaltningen	1,9	2,0	93,4	86,1
Parkeringsverksamhet	0,6	0,5	-	-
Totalt	2,5	2,6	93,4	86,1

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

Not 7. Medelantal anställda

Medelantal anställda	2013	2013	2012	2012
		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	93	61	92	61
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86
<i>Helägda dotterbolag</i>				
Parkaden AB	3	67	2	67
Totalt koncernen	96	61	94	61
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86

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

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2013	Varav bonus	2012	Varav bonus	2013	Varav bonus	2012	Varav bonus
<i>Löner och andra ersättningar</i>								
Arvode till styrelsens ordförande	388		350		388		350	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 381		1 245		1 356		1 225	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	4 868	831	4 179	411	4 868	831	4 179	411
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	9 218	784	8 723	974	9 218	784	8 723	974
Ersättning och förmåner till övriga anställda	43 621	1 474	42 908	2 124	42 289	1 455	41 810	2 094
Totalt	59 476	3 089	57 405	3 509	58 119¹⁾	3 070	56 287¹⁾	3 479
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>								
Styrelsens ordförande	122		110		122		110	
Övriga styrelseledamöter	352		308		344		301	
Verkställande direktör	1 792		1 622		1 792		1 622	
Övriga ledande befattningshavare	3 284		3 126		3 284		3 126	
Övriga anställda	14 666		14 409		14 276		14 096	
Totalt	20 216		19 575		19 818		19 255	
<i>Pensionskostnader</i>								
Verkställande direktör	1 452		1 350		1 452		1 350	
Övriga ledande befattningshavare	1 996		1 651		1 996		1 651	
Övriga anställda	5 536		5 154		5 469		5 086	
Totalt	8 984		8 155		8 917		8 087	

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

Fortsättning Not 8, sidan 73.

Kostnadsförda styrelsearvodet avseende 2013 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 387 500 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Bengt Braun, Peter Egardt, Hans Mertzig, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Louise Lindh till 193 750 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 2013 beslöt stämman att följande riktlinjer ska tillämpas:

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

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

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

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

Vid uppsägning av verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare från bolagets sida skall fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år. Vid uppsägning från verkställande direktörens respektive övriga ledande befattningshavares sida skall uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall skall avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

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

Styrelsen skall ha rätt att frångå riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för detta. Gällande riktlinjer har följts under 2013. Med undantag för ett tillägg rörande direkt pension till VD är de riktlinjer som kommer att föreläggas årsstämman 2014 oförändrade.

Koncernens anställdas inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens under-tecknande ännu ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per 2013-12-31 till 148 procent (129). 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 med personalansvar tillkommer även personlig bedömning med individuella mål. Bonus utgår med maximalt en halv månadslön, dock lägst 15 000 kronor för heltidsanställda. För chefer utgår bonus med maximalt en månadslön.

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

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall. Bonusutfallet 2013 har påverkats av en kostnad avseende 2012 på 49 740 kronor.

Koncernledningens innehav av köpoptioner

Samtliga personer i koncernledningen har per den 28 juni 2013 förvärvat köpoptioner till marknadsmässiga villkor i Hufvudstaden AB. Verkställande direktören har förvärvat 100 000 köpoptioner och övriga sex medlemmar av koncernledningen sammanlagt 190 000 köpoptioner. Optionerna har ställts ut av KW Kapitalförvaltning AB, ett bolag helägt av Fredrik Lundberg. Transaktionen medför inga kostnader för Hufvudstaden AB.

Not 9. Arvodet och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1,0	1,0	1,0	1,0
Andra uppdrag	0,6	0,1	0,6	0,1
Totalt	1,6	1,1	1,6	1,1

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Årsavgifter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
- 1 år	12,3	3,5	7,9	-
1 år - 5 år	4,4	17,0	0,2	8,1
5 år -	3,9	0,6	0,3	0,3

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

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Underhåll	31,2	34,4	92,3	113,6
Drift och administration	232,1	222,5	80,7	70,8
Tomträttsavgälder	16,1	16,3	8,1	8,1
Fastighetsskatt	152,2	128,2	103,0	85,6
Avskrivningar	2,5	2,6	93,4	86,1
Personalkostnader	90,3	87,5	88,5	85,9
Totalt	524,4	491,5	466,0	450,1

Not 12. Värdeförändringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	1 357,9	620,6		
Orealiserade värdeförändringar i räntederivat	59,6	160,6	59,6	160,6
Realiserade värdeförändringar i räntederivat	-	-186,0	-	-186,0
Totalt	1 417,5	595,2	59,6	-25,4

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter på banktillgodoavande	4,5	3,0	4,3	2,8
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	3,9	1,2	3,9	1,1
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,1	0,1	-
Totalt	8,5	4,3	8,3	3,9

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

Not 14. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	114,8	114,0	114,8	114,0
Räntekostnader, swap	14,0	42,4	14,0	42,4
Räntekostnader, övriga	7,5	8,6	7,4	5,3
Totalt	136,3	165,0	136,2	161,7

Av de finansiella kostnaderna avser 122,3 mnkr (122,6) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2013	2012
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	9,8	8,1
Förändring av periodiseringsfond	-115,0	-33,0
Totalt	-105,2	-24,9

Not 16. Skatter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-141,3	-118,6	-141,3	-117,9
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	-57,6	-0,1	-40,8
<i>Uppskjuten skattekostnad/ skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-58,4	-51,5	-2,7	-1,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-298,7	-163,0	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-13,2	-42,2	-13,2	-42,2
Effekt avsättning pensioner	0,1	1,5	0,1	1,5
Effekt avsättning obeskattade reserver	-19,3	-2,4	-	-
Omräkning uppskjuten skatt 22%	-	887,6	-	183,2
Total skatt	-530,5	453,8	-157,2	-17,8
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	<i>2 406,6</i>	<i>1 485,6</i>	<i>707,2</i>	<i>606,3</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 % (26,3)	-529,5	-390,7	-155,6	-159,5
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	-57,6	-0,1	-40,8
Omvärdering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	-	15,8	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,2	0,1	0,2	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,5	-1,6	-0,5	-0,6
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	0,1	0,4	0,1	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1,3	-1,6	-1,3	-1,6
Övrigt	0,2	1,4	-	1,4
Omräkning uppskjuten skatt 22%	-	887,6	-	183,2
Total skatt	-530,5	453,8	-157,2	-17,8

I koncernen finns underskottsavdrag på 0,4 mnkr, i moderbolaget finns inga underskottsavdrag per balansdagen. Skatteverket har inlett en taxeringsrevision av mervärdesskatt i Hufvudstaden AB.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN		
Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.		
Mnkr	2013	2012
Förvaltningsfastigheter, koncernen	25 869,1	23 057,5

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

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

	Förvaltningsfastigheter	
	Ägda hela året	
2012		
Ingående verkligt värde		22 251,2
Investering i fastigheterna		185,7
Orealiserad värdeförändring		620,6
Utgående verkligt värde		23 057,5

Samtliga fastigheter har genererat hyresintäkter under året, förutom en fastighet i Göteborg som endast omfattar en obebyggd tomt. För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

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

Värderingsmetod

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

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag. Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2008 varierat från 4,7 procent till 5,3 procent och uppgick 2013-12-31 till 4,7 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre.

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

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 5 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad har under perioden 2004–2013 varierat mellan 3 och 8 procent och uppgick per 2013-12-31 till 4,0 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 400–500 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2013-12-31 låg på motsvarande nivå.

Fortsättning Not 17, sidan 75.

Fortsättning Not 17.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

Kontor och butik	Intervall (vägt snitt)
Driftnetto (kr/kvm)	1 260 – 5 790 (3 110)
Vakans (%)	2 – 6 (5)
Direktavkastningskrav Stockholm (%)	4,3 – 4,9 (4,6)
Direktavkastningskrav Göteborg (%)	4,7 – 6,0 (5,0)
Direktavkastningskrav totalt (%)	4,3 – 6,0 (4,7)

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi AB, NAI Svefa AB och Newsec Advice AB. De externa värderingarna omfattar 7 fastigheter och motsvarar 35 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2013 var 66 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Hästen 19 och 20, Medusa 1, Oxhuvudet 18, Pumpstocken 11, Rännilen 11, Rännilen 18 i Stockholm och Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 9,4 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 9,1 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknads-situation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 25,9 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,3 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, +/-
Hysesintäkter	100 kr per kvm	830 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	415 mnkr
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	350 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 400 mnkr

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2013	2012
Taxeringsvärden byggnader	8 885,6	7 226,8
Taxeringsvärden mark	6 925,2	5 637,8
	15 810,8	12 864,6

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2013	2012
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	7 588,9	6 352,4

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	2 563,0	2 495,9
Årets investeringar	843,4	67,1
Utgående anskaffningsvärden	3 406,4	2 563,0

Ingående avskrivningar	-826,8	-756,3
Årets avskrivningar	-77,9	-70,5
Utgående avskrivningar	-904,7	-826,8

Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 104,9	1 118,7
Årets avskrivningar	-13,8	-13,8
Utgående uppskrivningar	1 091,1	1 104,9
Utgående planenligt restvärde	3 592,8	2 841,1

Mark

Mnkr	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	469,9	469,9
Årets investeringar	484,8	-
Utgående anskaffningsvärde	954,7	469,9

Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	3 996,1	3 511,3

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

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

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2013	2012
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	16 394,9	14 019,5

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

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2013	2012
Taxeringsvärden byggnader	5 727,4	4 504,3
Taxeringsvärden mark	4 756,4	4 085,8
	10 483,8	8 590,1

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	31,1	30,9	18,0	17,9
Årets investeringar	3,6	1,4	2,3	1,1
Utrangeringar	-3,2	-1,2	-3,2	-1,0
Utgående anskaffningsvärde	31,5	31,1	17,1	18,0
Ingående avskrivningar	-26,8	-25,3	-15,0	-14,1
Årets avskrivningar	-2,5	-2,6	-1,7	-1,8
Utrangeringar	3,2	1,1	3,2	0,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26,0	-26,8	-13,5	-15,0
Utgående planenligt restvärde	5,5	4,3	3,6	3,0

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2013, 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
Fastighets AB Kåkenhusen	556834-3460	Stockholm	100	50 000	50	203,0
Inom Vallgraven Fastighets AB	556722-5643	Stockholm	100	1 000	100	63,4
						3 090,9
<i>Aktier i vilande bolag</i>						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	0,0
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	0,0
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	0,0
Hufvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						3 091,2
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

Inga förändringar av ägarandel har skett jämfört med föregående år. I syfte att underlätta administrationen i koncernen samt effektivisera förvaltningen har två fusioner mellan dotterbolag och moderbolaget inletts. Det är Fastighets AB Kåkenhusen samt Inom Vallgraven Fastighets AB som kommer att fusioneras med Hufvudstaden AB.

Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag

Mnkr	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående redovisat värde	3 091,1	3 091,1
Lämnat koncernbidrag	0,1	0,0
Utgående redovisat värde	3 091,2	3 091,1

I koncernen finns inga utländska dotterbolag.

Fortsättning Not 24.

Not 20. Andra långfristiga fordringar				
Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående bokfört värde	6,7	6,1	6,7	6,1
Värdet förändring räntederivat	36,6	-	36,6	-
Årets förändring	0,3	0,6	0,3	0,6
Utgående bokfört värde	43,6	6,7	43,6	6,7

Not 21. Kundfordringar				
Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Kundfordringar	9,9	10,6	1,9	0,8
Hysesfordringar	3,5	0,6	2,0	0,3
Totalt	13,4	11,2	3,9	1,1

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

Hysesfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,7 mnkr (4,8). Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgick till 5,0 mnkr (3,6).

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna hyresintäkter	18,1	15,1	13,8	11,3
Förutbetalda kostnader	8,4	8,1	7,6	6,4
Upplupna ränteintäkter	1,3	1,8	1,3	1,8
Totalt	27,8	25,0	22,7	19,5

Not 23. Kassa och bank				
Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Banktillgodohavanden	504,6	347,5	504,4	347,2
Totalt	504,6	347,5	504,4	347,2

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

Not 24. Eget kapital	
KONCERNEN	
Övrigt tillskjutet kapital	
Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.	
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost.	
Utdelning	
Under 2013 lämnades en utdelning om 2,60 kronor per aktie eller totalt 536 291 426 kronor. För 2013 föreslår styrelsen en utdelning om 2,75 kronor per aktie eller totalt 567 231 316 kronor.	
Kapitalhantering	
Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital. Bolagets finansiella mål består i att ha en god utdelningstillväxt samt att ha en soliditet på minst 40 procent.	

Fortsättning Not 24, nästa spalt.

Aktiekapital		
Mnkr	2013	2012
<i>Fördelning på aktieserier</i>		
A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0	1 015,0
C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr	41,4	41,4
Totalt	1 056,4	1 056,4

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

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

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

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

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

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	
	2013	2012	2013	2012
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	2 850,0	2 650,0	2 850,0	2 650,0
Obligationslån	1 700,0	500,0	1 700,0	500,0
Totalt	4 550,0	3 150,0	4 550,0	3 150,0
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Banklån	-	950,0	-	950,0
Obligationslån	200,0	-	200,0	-
Certifikatslån	1 000,0	600,0	1 000,0	600,0
Totalt	1 200,0	1 550,0	1 200,0	1 550,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	4 000,0	1 500,0	4 000,0	1 500,0

Hufvudstaden har per 31 december 2013 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr. Lånelöftena är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 2,9 mdkr utnyttjat.

Fortsättning Not 25, sidan 78.

Fortsättning Not 25.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta.

Upplåning 2013-12-31

Koncernen och moderbolaget

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr		
		Banklån ²⁾	Obligationer ³⁾	Certifikat ⁴⁾
2014	1,5	–	200,0	–
2015	1,4	–	200,0	–
2016	2,0	–	–	1 000,0
2017	1,2	2 650,0	–	–
2018	2,7	200,0	1 000,0	–
2019	3,4	–	500,0	–
Totalt		2 850,0	1 900,0	1 000,0

1) Samtliga lån är denominerade i SEK.

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

3) Som 1) 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 låneföften.

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.

Ränteswappar 2013-12-31

Koncernen och moderbolaget

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2016	1,5	1,0	500,0	0,3
2017	1,6	1,0	1 500,0	11,9
2018	1,7	1,0	1 300,0	18,7
2019	1,9	1,0	250,0	5,7
Totalt			3 550,0	36,6

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

Swapkontrakten är denominerade i SEK.

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

Not 26. Uppskjuten skatteskuld

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget
	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	4 745,4	4 388,3	947,0	944,3
Räntederivat	8,1	-5,1	8,1	-5,1
Obeskattade reserver	179,2	159,9	–	–
Pensionsavsättning	-1,9	-1,8	-1,9	-1,8
Summa	4 930,8	4 541,3	953,2	937,4

Per balansdagen 2013-12-31 finns det i koncernen underskottsavdrag på 0,4 mnkr (1,4).

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
KONCERNEN			
2013			
Förvaltningsfastigheter	4 388,3	357,1	4 745,4
Räntederivat	-5,1	13,2	8,1
Obeskattade reserver	159,9	19,3	179,2
Pensionsavsättning	-1,8	-0,1	-1,9
	4 541,3	389,5	4 930,8
2012			
Förvaltningsfastigheter	5 031,3	-643,0	4 388,3
Räntederivat	-48,3	43,2	-5,1
Obeskattade reserver	189,0	-29,1	159,9
Pensionsavsättning	-0,6	-1,2	-1,8
	5 171,4	-630,1	4 541,3
MODERBOLAGET			
2013			
Förvaltningsfastigheter	944,3	2,7	947,0
Räntederivat	-5,1	13,2	8,1
Pensionsavsättning	-1,8	-0,1	-1,9
	937,4	15,8	953,2
2012			
Förvaltningsfastigheter	1 127,2	-182,9	944,3
Räntederivat	-48,3	43,2	-5,1
Pensionsavsättning	-0,6	-1,2	-1,8
	1 078,3	-140,9	937,4

Not 27. Övriga avsättningar

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

Not 28. Övriga skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Momsavräkning	64,4	43,1	38,7	17,0
Övrigt	34,0	39,6	2,1	5,0
Totalt	98,4	82,7	40,8	22,0

Not 29. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2013	2012
<i>Accumulerade avskrivningar utöver plan</i>		
Ingående balans	65,4	73,5
Årets avskrivningar	-9,8	-8,1
Utgående balans	55,6	65,4
Periodiseringsfonder	659,0	544,0
Totalt	659,0	544,0
Summa obeskattade reserver	714,6	609,4

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna räntekostnader	34,8	7,1	34,8	7,1
Förutbetalda hyresintäkter	276,9	238,7	161,3	132,9
Övriga upplupna kostnader	8,6	41,0	42,6	48,5
Totalt	320,3	286,8	238,7	188,5

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 653,1	1 956,2	1 653,1	1 956,2
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(906)	(905)
Andra långfristiga fordringar	6,9	6,6	6,9	6,6
Totalt	1 660,0	1 962,8	1 660,0	1 962,8

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

Not 32. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från LE Lundberg-företagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med LE Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2013 uppgick till 387 500 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

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

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

PARKADEN

Regeringsgatan, Stockholm





BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

Förslag till vinstdisposition

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

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

Balanserad vinst	1 636 376 661 kr
Årets resultat	550 039 497 kr
	<hr/>
Till aktieägarna utdelas	2 186 416 158 kr
2,75 kronor per aktie	567 231 316 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	1 619 184 842 kr
	<hr/>
	2 186 416 158 kr

1) Se Definitioner, sidan 95, 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 13 februari 2014



Fredrik Lundberg
Styrelseordförande



Claes Boustedt
Styrelseledamot



Bengt Braun
Styrelseledamot



Peter Egardt
Styrelseledamot



Louise Lindh
Styrelseledamot



Hans Mertzig
Styrelseledamot



Sten Peterson
Styrelseledamot



Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot



Ivo Stopner
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 februari 2014

KPMG AB



George Pettersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46–82.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 17 februari 2014

KPMG AB



George Pettersson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

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

verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2013 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande.

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



Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c, tekn dr h c.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i LE Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och Industrade AB.
Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB.
Styrelseledamot i LE Lundbergföretagen AB, AB Industrivärden, Sandvik AB och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 659 412 aktier.



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



Bengt Braun
f 1946. Civilekonom, jur kand.
Ledamot sedan 2000.
Styrelseordförande i Euro Comfort Holding GmbH och Aleris Holding AB.
Vice styrelseordförande i Bonnier AB och Hjärnfonden.
Styrelseledamot i Bonnier Holding AB, Bonnier Corporation, TV4, MTV OY och Mertzig Asset Management AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef i Bonnier AB.
Innehav i Hufvudstaden: 3 750 aktier.

Revisorer

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



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



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



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



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



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



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

Sekreterare

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

Koncernledning

Ivo Stopner

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

Ki Hummelgren

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

Magnus Jacobson

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

Daniel Massot

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

Anders Nygren

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

Mattias Nygårds

*f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Västra City,
anställd 2011 (tidigare anställd 2005–2009),
ledningsgrupp sedan juli 2013.
Innehav i Hufvudstaden: 40 000 köpoptioner.*

Bo Wikare

*f 1963. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Östra City,
anställd 1994. Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier och
40 000 köpoptioner.*



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

NORRLANDSGATAN

Stockholm



Flerårsöversikt – koncernen

Resultaträkningar					
Mnkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 573	1 472	1 369	1 321	1 305
Parkeringsverksamhet	68	70	68	71	67
	1 640	1 542	1 437	1 392	1 372
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-270	-263	-283	-263	-248
Tomträttsavgälder	-16	-16	-16	-13	-16
Fastighetsskatt	-152	-128	-126	-124	-117
Fastighetsförvaltning	-438	-407	-425	-401	-381
Parkeringsverksamhet	-50	-49	-48	-47	-47
	-488	-457	-473	-448	-428
Bruttoresultat	1 153	1 085	965	944	944
– varav Fastighetsförvaltning	1 135	1 065	945	920	924
– varav Parkeringsverksamhet	18	20	20	24	20
Central administration	-36	-34	-32	-31	-29
Värdförändringar					
Förvaltningsfastigheter	1 358	621	1 245	1 490	-1 239
Räntederivat	60	-25	-99	51	-26
Rörelseresultat	2 534	1 646	2 079	2 455	-350
Finansiella intäkter och kostnader	-128	-161	-122	-103	-128
Resultat före skatt	2 407	1 486	1 956	2 352	-478
Skatt	-531	454	-521	-619	121
Årets resultat	1 876	1 939	1 435	1 733	-357
Balansräkningar					
Tillgångar					
Fastigheter	25 869	23 058	22 251	20 148	18 125
Övriga anläggningstillgångar	49	11	12	13	14
Omsättningstillgångar	558	585	432	378	461
Summa tillgångar	26 476	23 653	22 695	20 539	18 600
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	15 261	13 921	12 487	11 526	10 226
Räntebärande skulder	5 750	4 700	4 375	3 600	3 400
Övriga skulder och avsättningar	5 465	5 032	5 833	5 413	4 974
Summa eget kapital och skulder	26 476	23 653	22 695	20 539	18 600
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	25,9	23,1	22,3	20,1	18,1
Taxeringsvärde, mdkr	15,8	12,9	12,9	12,6	11,8
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	387	367	365	358	354
Hysesvakansgrad, %	4,0	3,7	3,9	5,1	6,2
Ytvakansgrad, %	5,7	5,4	5,9	6,8	7,4
Investeringar i fastigheter, mnkr	1 454	186	945	533	281
Driftsnetto, kr per kvm ¹⁾	2 927	2 900	2 637	2 579	2 610
Finansiella nyckeltal					
Överskottsgrad, %	70,3	70,4	67,1	67,8	68,8
Avkastning på eget kapital, %	12,9	14,7	12,0	15,9	-3,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,8	9,3	13,1	17,2	-2,5
Soliditet, %	57,6	58,9	55,0	56,1	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	6,4	7,0	7,7	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,3	18,2	18,1	16,1	16,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	951	518	559	691	664
Årets kassaflöde, mnkr	7,1	150,8	-1,2	-77	-14
Medelantal anställda i koncernen	96	94	93	92	88
Data per aktie					
Årets resultat, kr ²⁾	9,10	9,40	6,96	8,40	-1,73
Utdelning, kr	2,75 ³⁾	2,60	2,45	2,30	2,10
Utdelningsandel, %	30,2	27,7	35,2	27,4	–
Eget kapital, kr	73,99	67,49	60,54	55,88	49,58
Fastigheternas verkliga värde, kr	125,42	111,79	107,88	97,68	87,87
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,61	2,51	2,71	3,35	3,22
Årets kassaflöde, kr	0,03	0,73	-0,01	-0,37	-0,07
Substansvärde, kr ⁴⁾	92,00	84,00	76,00	70,00	62,00
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	86,15	81,95	70,05	78,55	54,25
P/E-tal, ggr	9,5	8,7	10,1	9,3	–
Börskurs serie A/eget kapital, %	116,4	121,4	115,7	140,6	109,4
Direktavkastning, %	3,2	3,2	3,5	2,9	3,9
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.

2) Ingen utspädningseffekt finns.

3) Enligt styrelsens förslag.

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

För Definitioner, se sidan 95.

Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2013		2012		2013		2012		2013		2012		2013		2012	
	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	726,9	4 815	705,1	4 669	642,7	4 303	625,6	4 179	274,4	3 148	271,4	3 116	1 644,0	4 243	1 602,1	4 131
(varav fastighetsskattetillegg)	73,0	484	63,9	423	43,4	291	39,6	264	23,0	264	21,7	249	139,4	360	125,2	323
Hyresförluster vakanta lokaler	-28,0	-185	-26,2	-174	-26,8	-179	-18,0	-120	-15,8	-181	-18,4	-211	-70,6	-182	-62,6	-161
Kundförluster	0,8	5	-1,5	-10	-1,1	-7	-2,8	-19	-0,4	-5	-0,4	-5	-0,7	-2	-4,7	-12
Nettoomsättning	699,7	4 635	677,4	4 485	614,8	4 116	604,8	4 040	258,2	2 962	252,6	2 900	1 572,7	4 059	1 534,8	3 957
Underhåll	-18,1	-120	-22,1	-146	-9,9	-66	-10,9	-73	-4,0	-46	-2,6	-30	-32,0	-83	-35,6	-92
Drift	-47,5	-315	-46,5	-308	-96,6	-647	-95,8	-640	-33,3	-382	-33,3	-382	-177,4	-458	-175,6	-453
Administration	-26,4	-175	-26,4	-175	-23,5	-157	-22,9	-153	-10,5	-120	-10,6	-122	-60,4	-156	-59,9	-154
Tomträttsavgälder	-0,2	-1	-0,3	-2	-15,9	-106	-16,0	-107	-	-	-	-	-16,1	-42	-16,3	-42
Fastighetsskatt	-76,6	-507	-66,8	-443	-50,1	-335	-43,8	-293	-25,5	-293	-24,0	-276	-152,2	-393	-134,6	-347
Summa fastighetskostnader	-168,8	-1 118	-162,1	-1 074	-196,0	-1 312	-189,4	-1 266	-73,3	-841	-70,5	-809	-438,1	-1 131	-422,0	-1 088
Bruttoresultat	530,9	3 517	515,3	3 411	418,8	2 804	415,4	2 774	184,9	2 121	182,1	2 091	1 134,6	2 928	1 112,8	2 869

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
31 december								
Antal fastigheter	17	17	9	9	4	4	30	30
Yta, kvm	150 962	151 010	149 356	149 713	87 169	66 408	387 487	367 131
Hyresvakansgrad, %	3,3	4,0	4,1	2,8	5,4	5,6	4,0	3,7
Ytvakansgrad, %	4,5	5,1	5,9	4,6	7,6	7,8	5,7	5,4
Antal uthyrbara garageplatser	169	170	1 276	1 295	51	49	1 496	1 514

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
31 december 2013								
Kontor	103 205	485,8	45 892	177,9	49 634	110,2	198 731	773,9
Butik och restaurang	35 574	235,3	44 496	373,2	31 096	146,7	111 166	755,2
Lager och övrigt	6 416	13,3	19 627	33,5	4 410	8,5	30 453	55,3
Garage	4 668	6,2	39 038	41,4	1 250	1,7	44 956	49,3
Bostäder	1 099	2,0	303	0,3	779	0,8	2 181	3,1
Totalt	150 962	742,6	149 356	626,3	87 169	267,9	387 487	1 636,8

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
31 december 2013								
Kontor	5 138	21,7	4 881	18,7	4 139	8,4	14 158	48,8
Butik och restaurang	-	-	1 101	3,7	1 549	4,7	2 650	8,4
Lager och övrigt	1 144	2,2	2 648	3,0	897	1,2	4 689	6,4
Garage	270	0,3	216	0,2	50	0,3	536	0,8
Bostäder	203	0,4	-	-	-	-	203	0,4
Totalt	6 755	24,6	8 846	25,6	6 635	14,6	22 236	64,8

Förfallostruktur^{1) 2) 3)}							
31 december 2013							
ANTAL KONTRAKT	2014	2015	2016	2017	2018	2019-	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	46	51	31	30	16	20	194
Butiker	9	23	33	21	3	8	97
Övrigt	263	145	55	62	19	21	565
Summa	318	219	119	113	38	49	856
Andel, %	37,2	25,6	13,9	13,2	4,4	5,7	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	17	15	29	8	5	3	77
Butiker	61	62	40	24	2	1	190
Övrigt	110	97	63	24	3	6	303
Summa	188	174	132	56	10	10	570
Andel, %	33,0	30,4	23,2	9,8	1,8	1,8	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	16	13	11	12	3	3	58
Butiker	35	32	13	8	2	5	95
Övrigt	22	26	28	40	1	3	120
Summa	73	71	52	60	6	11	273
Andel, %	26,7	26,0	19,1	22,0	2,2	4,0	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	79	79	71	50	24	26	329
Butiker	105	117	86	53	7	14	382
Övrigt	395	268	146	126	23	30	988
Totalt	579	464	303	229	54	70	1 699
Andel, %	34,1	27,3	17,8	13,5	3,2	4,1	100,0
ÅRSHYRA, mnkr							
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	95,7	85,0	40,5	60,2	68,1	126,5	476,0
Butiker	10,5	42,0	88,9	28,8	13,7	27,2	211,1
Övrigt	7,8	12,4	6,8	5,7	5,4	6,3	44,4
Summa	114,0	139,4	136,2	94,7	87,2	160,0	731,5
Andel, %	15,6	19,1	18,6	12,9	11,9	21,9	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	27,2	24,4	68,8	19,0	6,9	11,4	157,7
Butiker	121,7	107,9	80,5	35,1	3,5	1,1	349,8
Övrigt	13,0	18,4	10,9	11,1	0,6	0,1	54,1
Summa	161,9	150,7	160,2	65,2	11,0	12,6	561,6
Andel, %	28,9	26,8	28,5	11,6	2,0	2,2	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	21,2	10,9	8,1	33,3	19,5	12,4	105,4
Butiker	36,6	42,9	16,7	16,7	4,6	22,5	140,0
Övrigt	5,8	4,7	2,8	2,1	0,1	0,3	15,8
Summa	63,6	58,5	27,6	52,1	24,2	35,2	261,2
Andel, %	24,3	22,4	10,6	19,9	9,3	13,5	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	144,1	120,3	117,4	112,5	94,5	150,3	739,1
Butiker	168,8	192,8	186,1	80,6	21,8	50,8	700,9
Övrigt	26,6	35,5	20,5	18,9	6,1	6,7	114,3
Totalt	339,5	348,6	324,0	212,0	122,4	207,8	1 554,3
Andel, %	21,8	22,4	20,9	13,6	7,9	13,4	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 2013, mnkr
Affärsområde Stockholm Östra City					
<i>Förvaltningsområde Kungsgatan</i>					
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/2001	327,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	369,0
Kåkenhusen 38 ²⁾	Brunnsgatan 1–3, Norrlandsgatan 31–33	1 146	2011	1932	329,0
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/84/85/89/91	691,0
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmkillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 191,0
<i>Summa</i>		11 830			2 907,0
<i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</i>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	198,0
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	377,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	211,0
Norrmalm 2:63 ³⁾	Norrmalmstorg		1992	1993	13,2
Packarhuset 4 ¹⁾⁴⁾	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 017,0
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	783,4
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	170,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	164,0
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	407,0
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39 2007	1902/42/64/90/2002	627,0
Skären 9	Smålandsgatan 18-20, Norrlandsgatan 8-10	2 195	1917	1984/2001	599,0
Vildmannen 7 ¹⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	221,0
<i>Summa</i>		17 663			4 787,6
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		29 493			7 694,6
Affärsområde Stockholm Västra City					
<i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i>					
Hästen 19 ^{1, 6)} och 20 ^{5, 6)} , Spektern 14 ^{5, 6)}	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	2 428,0
<i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 10:9 ⁶⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	628,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ⁷⁾	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	839,0 ¹⁴⁾
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁸⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	150,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	250,0
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	120,0
Medusa 1 ¹⁾⁹⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	71,0
Orgelpipan 7 ¹⁰⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	726,0
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	194,0 ¹⁴⁾
<i>Summa</i>		12 075			1 511,0
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		30 391			5 406,0
Affärsområde Göteborg					
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45, Fredsgatan 2–4	1 712	1967/2010	1875/1929/30	137,4
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	228,0
Inom Vallgraven 12:2 ¹¹⁾	Södra Hamngatan 47	415	2011		15,0
Nordstaden 8:24 ¹²⁾	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 2-8, Spannmålgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Postgatan 39–43, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2012	1972/2005/11	2 023,0
Nordstaden GA:5 ¹³⁾	Nordstadstorget med flera				306,8 ¹⁴⁾
Totalt Affärsområde Göteborg		18 962			2 710,2
TOTALT		78 846			15 810,8

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 971	1 866			239				7 076
6 418	1 809			1 031				9 258
5 497		1 103		100				6 700
11 602	3 338	548		502				15 990
20 886	5 078			2 001	1 581		5	29 551
49 374	12 091	1 651		3 873	1 581		5	68 575
2 845	800			286	792			4 723
3 523	2 709	243		232	206			6 913
2 465	534	203		256				3 458
	52	137						189
10 883	3 269	704		437				15 293
7 785	3 847	495		73		192	1	12 393
2 022	741							2 763
1 630	869	539		2				3 040
5 179	948	444		288				6 859
7 854	2 139			530	984			11 507
7 710	1 642			411	1 105			10 868
1 935	1 517			21		907	1	4 381
53 831	19 067	2 765		2 536	3 087	1 099	2	82 387
103 205	31 158	4 416		6 409	4 668	1 099	7	150 962
11 411	21 934	2 090		3 534			16	38 985
5 164	9 693	207		1 285			2	16 351
	2 696	515		8 680	24 482		1	36 374
4 000	351			604				4 955
7 572	378	263		871				9 084
2 775				8				2 783
1 283	242	271		103		303		2 202
9 962	3 762	1 919		2 070	13 450		1	31 164
3 725	175		1 893	559	1 106			7 458
29 317	4 908	2 453	1 893	4 215	14 556	303	1	57 646
45 892	39 231	5 265	1 893	17 714	39 038	303	20	149 356
2 117	1 634			473		779		5 003
10 430	3 115	404		1 107	1 250			16 306
37 087	25 049	894		2 778			52	65 860
49 634	29 798	1 298		4 358	1 250	779	52	87 169
198 731	100 187	10 979	1 893	28 481	44 956	2 181	79	387 487

- 1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.
- 2) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Käkenhusen.
- 3) Fastigheten innehas genom arrende.
- 4) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
- 5) Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,3 mnkr och är bunden till den 1 maj 2022. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 0,6 mnkr och är bunden till den 1 oktober 2015. Avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 43,0 mnkr.
- 6) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
- 7) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr, är bunden till den 1 september 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 553,0 mnkr.
- 8) Fastigheten är byggnadsminne.
- 9) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
- 10) Tomträtt. Avgälden uppgår till 7,9 mnkr, är bunden till den 1 november 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 295,0 mnkr.
- 11) Ägs av dotterbolaget Inom Vallgraven Fastighets AB.
- 12) I fastigheten ingår tidigare Nordstaden 8:26 vilken förvärvats genom fastighetreglering med tillträde 2013-03-07.
- 13) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser 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.
- 14) Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2013.

BIBLIOTEKSTAN

Norrmalmstorg, Stockholm



Definitioner och ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

Genomsnittligt antal utestående aktier. Medelvärdet av antalet utestående aktier under året.

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

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanser.

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

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

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

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

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

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

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat samt jämförelsestörande poster, belastat med 22 procent (26,3 respektive 28) schablonskatt.

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

Omförhandlade hyresavtal. Nytt eller förlängt hyresavtal med befintlig hyresgäst, vars tidigare avtal löpt ut under året.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 20 mars 2014 klockan 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit samt på bolagets webbplats www.hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 14 mars 2014, 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 14 mars 2014,

- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 14 mars 2014, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-762 90 00, fax 08-762 90 01 eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

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

adress senast den 14 mars 2014. Fullmaktsformulär tillhandahålles på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,75 kronor per aktie, totalt 567,2 mnkr, lämnas för år 2013 med avstämningsdag den 25 mars 2014 och beräknad utbetalningsdag den 28 mars 2014.

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 2014	20 maj 2014
Halvårsrapport jan – jun 2014	21 augusti 2014
Delårsrapport jan – sep 2014	5 november 2014
Bokslutskommuniké för 2014	12 februari 2015
Årsredovisning för 2014	mars 2015

Kontaktpersoner

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

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

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon 08-762 90 00
Telefax 08-762 90 01
E-post info@hufvudstaden.se
Hemsida www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte Stockholm

Göteborg

Hufvudstaden AB (publ)

Kyrkogatan 54

411 08 GÖTEBORG

Telefon 031-710 21 00
Telefax 031-710 21 88
E-post info@hufvudstaden.se
Hemsida www.hufvudstaden.se

Parkeringsverksamhet

Parkaden AB

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 47

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

NK-varuhusen

NK Stockholm

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18-20

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

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

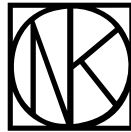
411 07 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42/
Fredsgatan 5

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

Varumärken inom koncernen

normalmstorg1



BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885

BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN



VARUHUSET
Femman



BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan, Stockholm



HUFVUDSTADEN