

HUFVUDSTADEN 2015





BIBLIOTEKSTAN
Biblioteksgatan, Stockholm

Innehåll

Hufvudstaden 100 år	4
Året i korthet.....	6
Hufvudstaden i sammandrag.....	7
Affärsidé, mål och strategier.....	9
VD har ordet.....	10
Fastighetsmarknaden.....	14
Aktien och ägarna.....	24
<i>Hållbarhet:</i>	
Hållbart företagande.....	27
Kundrelationer.....	28
Miljö.....	29
Medarbetare.....	33
Utveckling av fastigheter.....	36
Affärsområde Stockholm Östra City.....	38
Affärsområde Stockholm Västra City.....	42
Affärsområde Göteborg.....	46
<i>Formella finansiella rapporter:</i>	
Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport.....	50
Koncernens resultaträkningar med kommentarer.....	60
Koncernens balansräkningar med kommentarer.....	62
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital.....	64
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer.....	66
Moderbolaget med kommentarer.....	68
Noter.....	70
Förslag till vinstdisposition.....	86
Revisionsberättelse.....	87
Styrelse och revisorer.....	88
Koncernledning.....	90
Flerårsöversikt – koncernen.....	93
Affärsområden i siffror.....	94
Fastighetsförteckning.....	96
Definitioner och ordlista.....	99
Årsstämma och kalendarium.....	101
Adresser.....	102

2015 var ett stort jubileumsår för Hufvudstaden.

Det var hundra år sedan Ivar Kreuger och hans medarbetare grundade företaget – som efter bara två år var Sveriges största privata fastighetsbolag.

Under detta sekel har Hufvudstaden klarat sig genom två världskrig, depressioner och börsras, hårda politiska regleringar och inte minst krisen efter Kreugerkraschen 1932.

Tyngdpunkten i innehavet har successivt renodlats till kontor och butiker i centrala lägen i Stockholm och Göteborg.

*” Vi fyller hundra år.
Det är en väldigt bra början. ”*

Hufvudstaden 100 år



Vid årsstämman 2015 fick jubileumsåret extra uppmärksamhet. Aktieägarna med flera fick, förutom vad som normalt avhandlas på en årsstämma, ta del av en spännande berättelse av författaren Johan Erséus och ett intressant bildspel med Hufvudstadens första 100 år i fokus.



Under jubileumsåret har Hufvudstaden ytterligare arbetat med att stärka företagets varumärke. Bland annat har det genomförts kundträffar, frukostmöten och stadsvandringar bland de egna fastigheterna. Lite andra festligheter har det också bjudits på.



Jubileumsboken skildrar bolagets spännande historia och utveckling, men tar också pulsen på samtidens och framtidens Hufvudstaden.



Hufvudstadens 100-års jubileum har syns på flera platser. Här på livfulla Times Square i New York gratulerades Hufvudstaden av Nasdaq.

Året i korthet

- Årets resultat före skatt ökade med 1 928 mnkr och uppgick till 4 449 mnkr (2 521). Det ökade resultatet förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.



- Fastighetsförvaltningens bruttoreultat uppgick till 1 144 mnkr (1 145), vilket främst förklaras av högre bruttohyror som motverkats av ökade kostnader i utvecklingsprojekt för vakanser, underhåll och personalförstärkningar.

- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 470 mnkr (2 001), motsvarande 16,82 kronor per aktie (9,70).

- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,10 kronor per aktie (2,90).

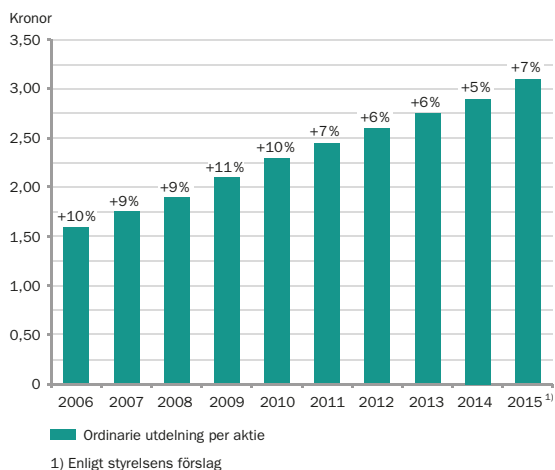
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 31,7 mdkr (27,8), vilket ger ett aktuellt substansvärde om 118 kronor per aktie (100).

- Hyresvakansgraden vid årets slut var 4,5 procent (5,6). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 3,2 procent (5,2).

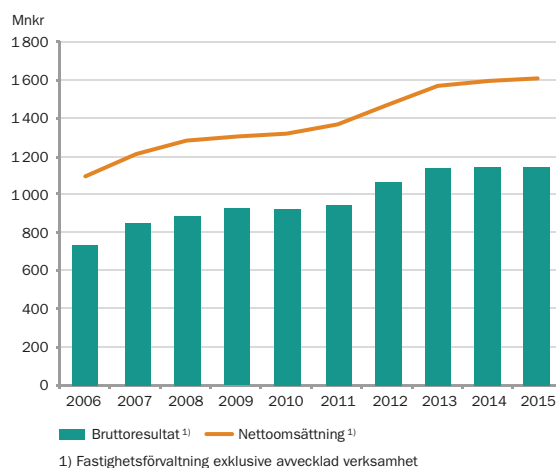
Ekonomi i korthet (mnkr)

	2015	2014
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 611	1 596
Bruttoreultat fastighetsförvaltning	1 144	1 145
Värdeförändringar	3 438	1 523
Rörelseresultat	4 572	2 650
Årets resultat	3 470	2 001
Nettovinst från löpande verksamhet	788	778
Verkligt värde fastigheter, mdkr	31,7	27,8
Hyresvakansgrad, %	4,5	5,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,7	18,6
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	8,5

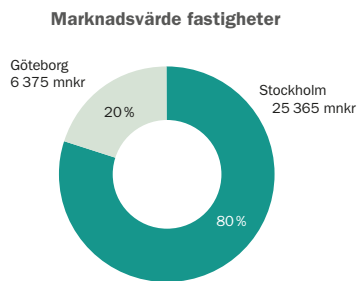
Utdelningstillväxt



Bruttoreultat och nettoomsättning



Hufvudstaden i sammandrag



Visioner och mål

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. För att mäta detta deltar vi i den årliga undersökningen Fastighetsbarometern, som vi vunnit sex av de senaste tio åren. Vi fokuserar på att ge våra kunder en hög servicenivå, vilket kräver ett

har en solid finansiell ställning med låg belåningsgrad och en god intjäningsförmåga. Den intensifierade satsningen på utvecklingsprojekt kommer ske med bibehållen långsiktighet och kvalitet i förvaltningen. De finansiella målen ska fortsatt uppnås och aktieägarna ska till en begränsad risk erhålla en god avkastning över tid.

Hufvudstaden har varit verksamt som fastighetsbolag i 100 år i Stockholm och 60 år i Göteborg. Nuvarande fastighetsbestånd består av 28 fastigheter som alla är väl koncentrerade till Stockholms och Göteborgs mest centrala delar. Vid utgången av 2015 marknadsvärderades fastigheterna till 31,7 mdkr.

Förvaltningen av det kommersiella beståndet är uppdelad på tre affärsområden. Kontorshyresgästerna återfinns inom branscher såsom bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom IT, medier och rekrytering. Bland butikshyresgästerna återfinns allt ifrån internationellt kända varumärken till svenska kedjeföretag. I koncernen ingår det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet, som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg.

”Den intensifierade satsningen på utvecklingsprojekt kommer ske med bibehållen långsiktighet och kvalitet i förvaltningen.”

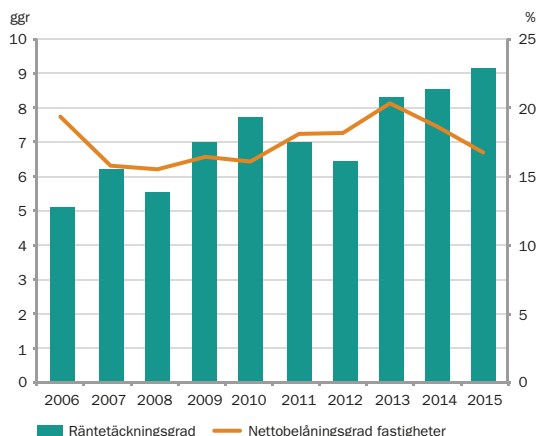
nära samarbete med våra hyresgäster. Samtliga fastigheter ligger inom gångavstånd från våra kontor och vi har egen personal som förvaltar och utvecklar fastigheterna.

Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet för Hufvudstaden handlar om att ta långsiktigt ansvar, både gällande den ekonomiska utvecklingen samt de miljömässiga och sociala frågorna. Vi är väl positionerade inför framtiden med ett fastighetsbestånd som är koncentrerat till Sveriges två främsta tillväxtregioner. Hufvudstaden



Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Vakans





REGERINGSGATAN
Stockholm

Affärsidé, mål och strategier

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

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

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål

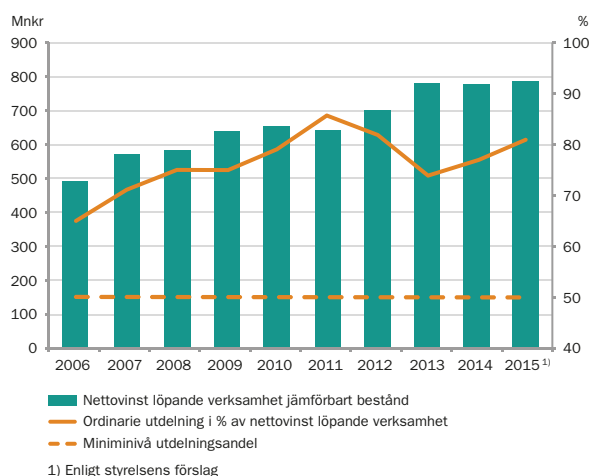
- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 639,4 mnkr, vilket motsvarar 81 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

- Soliditeten uppgick vid utgången av 2015 till 61 procent.

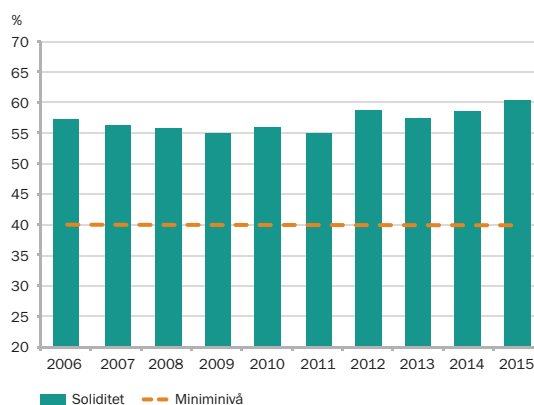
Verksamhetsmål

- Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med drygt 1 procent under året.
- Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets undersökning placerade vi oss återigen på en förstaplats.
- Hufvudstaden har under året utvecklat det befintliga fastighetsbeståndet. I varuhuset Femman pågår en omfattande uppgradering som beräknas färdigställas 2017. I kvartalet Härbäret har detaljplanarbete pågått för att stärka detaljhandeln och skapa nya kontor. Därutöver har lokalanpassningar om cirka 38 000 kvm lokalyta för nya och befintliga hyresgäster genomförts.
- Bolaget deltar i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex där vi uppnått höga resultat, särskilt inom låg sjukfrånvaro och antal chefer per arbetsområde.

Nettovinst och utdelningsandel



Soliditet



VD har ordet

Jubileumsåret 2015

Hufvudstadens hundra verksamhetsår har gett oss anledning till en tillbakablick som fyllt oss med stolthet över vad tidigare generationers Hufvudstadare åstadkommit. Idag är Hufvudstaden ett ytterst livskraftigt företag som andas nytänkande, optimism och framåtanda. Vi eftersträvar kvalitet och långsiktighet i alla led av verksamheten och vår starka finansiella ställning möjliggör att vi med full kraft kan satsa framåt.

Våra första hundra år utgör en fantastisk grund för att på bästa sätt ta Hufvudstaden in i framtiden och skapa ett ännu framgångsrikare företag som även bidrar till stadsutvecklingen i både Stockholm och Göteborg.

Svärbedömd omvärld

Situationen i omvärlden är svåranalyserad. Den geopolitiska och ekonomiska osäkerheten i världen har ökat med instabilitet i Mellanöstern, krig i Syrien och ökad terroraktivitet världen över. I kölvattnet av oroligheterna har Europa och Sverige påverkats av en omfattande flyktingström som satt hård press på EU-samarbetet, de europeiska ländernas ekonomier och ledarskap. Frågetecknen gällande Kinas tillväxt har också förstärkt osäkerheten avseende den globala ekonomins utveckling. Samtidigt har ekonomierna i USA och Storbritannien stärkts och den ekonomiska återhämtningen i eurozonen har fortsatt.

Sveriges ekonomi är i grund och botten god. Tillväxten för 2015 blev cirka 4 procent och bedöms ligga på samma nivå även under 2016. Sysselsättningen har ökat samtidigt som konsumtionen varit stark. Inflationen har varit fortsatt låg vilket medfört att Riksbanken genomfört ett par sänkningar av styrrentan till den rekordlåga nivån -0,35 procent.

Trots osäkerheten i omvärlden är Hufvudstadens position stark med goda utvecklingsmöjligheter i både Stockholm och Göteborg de kommande åren.

Positivt i Stockholm och Göteborg

Våra fastigheter är belägna i två av Europas snabbast växande regioner. Beslutade infrastruktursatsningar i Stockholm och Göteborg möjliggör



fortsatt expansion även framöver och såväl den inhemska som den internationella turismen i regionerna ökar, vilket bidrar till att ytterligare stärka köpkraften.

Efterfrågan på välbelägna och högkvalitativa lokaler är stor i bäge städerna. Kontorshyresmarknaden i Stockholm CBD är stark med låga vakanser under 4 procent och stigande hyror som närmar sig 6000 kr per kvm. I Göteborg CBD är situationen snarlik. Vakanserna är på rekordlåga cirka 4 procent och kontorshyrorna har stigit till nivån runt 3 000 kr per kvm. Det råder stor brist på moderna och flexibla kontor i city vilket gynnar Hufvudstadens utvecklingsbara fastigheter.

Historiskt stark fastighetsmarknad

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt stort från både svenska och internationella investerare. Den totala transaktionsvolymen uppgick till närmare 150 mdkr, vilket är i nivå med de högsta noteringarna genom åren. Positiv hyresmarknad, extremt låg räntenivå, god tillgång på kapital och brist på alternativplaceringar har medfört sjunkande direktavkastningskrav, med stigande fastighetsvärden som följd.

I Stockholms och Göteborgs bästa lägen var det få fastigheter ute till försäljning medan intresset att förvärva var mycket stort, vilket pressade ner direktavkastningskraven till historiskt låga nivåer. I Stockholm CBD sjönk direktavkastningskravet under 4 procent och i Göteborg var direktavkastningskravet endast något högre. I Göteborg har så låga nivåer aldrig tidigare noterats.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 31,7 mdkr (27,8), en ökning med 14 procent. Ökningen är hänförlig främst till sjunkande direktavkastningskrav och stigande hyror.

Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 118 kr per aktie och aktiekursen var 119,90 kr per aktie.

Bibliotekstan och NK attraherar

Konsumtionen i Sverige utvecklades positivt under året med en tillväxt om närmare 6 procent. Ökningen förklaras främst av reala löneökningar, låga räntor, god sysselsättningsutveckling samt ökad turism.

Vår fleråriga satsning på Bibliotekstan fortsätter att attrahera svenska och internationella varumärken av hög klass. Både Prada och Michael Kors har under året utökat sina ytor och Chanel kommer under 2016 att öppna en butik på Birger Jarlsgatan.

Omsättningen från försäljningen ökar i Bibliotekstan och flera starka varumärken önskar etablera sig i området. Vi ser också ett allt större intresse från internationella varumärken för våra marknadsplatser i Göteborg.

NK Stockholm och NK Göteborg har under flera år utvecklats positivt med rekordomsättning de senaste tre åren. Även 2015 blev ett rekordår med en omsättning uppgående till 3,3 mdkr, en ökning med 9 procent.

Satsningen på projekt intensifieras

Basen i vår verksamhet är fastighetsförvaltning med bra service och närhet till kunden samt hög kvalitet i allt vi gör. Det ska vi fortsätta med. Vi ska också utveckla fastighetsbeståndet genom projekt som över tid kommer tillföra bolaget ökad lönsamhet och betydande värden.

Detta arbete har intensifierats och vi har identifierat projekt i både Stockholm och Göteborg uppgående till totalt cirka 3 mdkr. Avkastningen bedöms i dagsläget bli högre än vid eventuella förvärv, varför projekten i rådande marknadsläge är än viktigare för lönsamhetsutvecklingen. Organisationen har förstärkts med en affärsutvecklingsenhet vars syfte är att initiera och driva kommersiella projekt. Under året har det i Göteborg pågått flera större projekt i Nordstan, NK och i kvarteret Härbärgat.

Vår bedömning i dagsläget är att vi under den kommande 5–10 årsperioden kan investera totalt cirka 4–6 mdkr inklusive förvärv och samtidigt bibehålla vår starka balansräkning och den låga risknivån i bolaget.

Ansvarsfullt företagande

Hufvudstadens långsiktighet är unik och hållbarhetsarbetet är en naturlig del av vår verksamhet oavsett om det gäller den ekonomiska utvecklingen eller de miljömässiga och sociala frågorna.

Vi har under året tagit fram en uppförandekod avsedd både för internt och externt bruk. Den beskriver hur

”*Våra första hundra år utgör en fantastisk grund för att på bästa sätt ta Hufvudstaden in i framtiden.*”

vi, våra leverantörer och samarbetspartners ska agera som representanter för Hufvudstaden så att förtroendet för oss ska vara fortsatt högt.

Under 2000-talet har vår energianvändning minskat med cirka 20 procent, trots att det i våra fastigheter vistas fler personer under allt längre tider. Koldioxidutsläppen från vår verksamhet har under den senaste femårsperioden minskat avsevärt, främst på grund av övergång till grön el och lägre energianvändning. En fastighet har under året certifierats enligt Miljöbyggnad och flera gröna hyresavtal har tecknats.

För andra året i rad har Hufvudstaden vunnit Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index, vilket är ett värdefullt bevis för oss att vi tillsammans med våra hyresgäster jobbar i givande och långa relationer.

Hufvudstadens aktie är godkänd för investering av Swedbank Roburs hållbarhetsfonder. Vi har placerat oss främst bland de nordiska fastighetsföretagen i den internationella klimatundersökningen Carbon Disclosure Project. För att upprätthålla transparens i våra hållbarhetsfrågor har vi sedan flera år valt att upprätta en hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer.

Årets resultat

Hufvudstaden kan redovisa en stabil utveckling i den löpande verksamheten. Bruttoresultatet blev 1 172 mdkr (1 164).

Omförhandlingarna har utvecklats positivt med en tillväxt om cirka 6 procent. Hyresvakanserna har successivt minskat och uppgick vid årsskiftet till 4,5 procent (exklusive projektvakans 3,2 procent). Vi har genomfört flera stora nyuthyrningar med bra hyresnivåer och långa avtalsperioder, vilket får fullt genomslag under 2016.

Resultatet före skatt blev 4 449 mdkr (2 521), vilket förklaras av posi-

tiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet om 3 427 mdkr (1 709).

2016 och framtiden

Vår affärsidé är beprövad, långsiktigheten är omvitnad och våra medarbetares stora engagemang är genuint. Vi ska vara lyhörda för influenser från omvärlden och samtidigt fortsätta på den inslagna vägen med ambitionen att hela tiden bli ännu bättre på det vi gör.

Under 2016 ska vi fokusera på att förbättra resultatet från den löpande verksamheten och öka takten i framdrivandet av våra projekt. Fastighetsförvärv i Stockholm eller Göteborg som kompletterar det befintliga beståndet eftersträvas och ska inte uteslutas om rätt tillfälle dyker upp.

Vi har erfarenhet av 100-årigt fastighetsföretagande i Stockholm och drygt 60 år i Göteborg. Osäkerheten i omvärlden kan vi inte påverka, men vi kan våra marknader och vi har våra hus i ett par av Europas mest dynamiska regioner. Det ska vi ta väl vara på och bättre förutsättningar går knappast att finna. Jag ser därför väldigt ljusst på Hufvudstadens utveckling på både kort och lång sikt.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till Hufvudstadens alla duktiga och engagerade medarbetare för ett värdefullt arbete under 2015.

Stockholm i februari 2016



Ivo Stöpner
Verkställande direktör



ZARA

HAMNGATAN
Stockholm

BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm



Fastighetsmarknaden

I takt med fortsatt geopolitisk instabilitet, avmattning i den kinesiska ekonomin och fallande råvarupriser utvecklades den globala ekonomin trevande under 2015. Osäkerheten kring den kinesiska ekonomin var en följd av svagare publicerad statistik, men berodde även på en osäkerhet kring tillförlitligheten i statistiken. Som konsekvens uppkom en finansiell oro med breda börsnedgångar under sensommaren. Samtidigt har den inhemska efterfrågan globalt sett varit stark, vilket haft en positiv effekt på både tjänstesektor och detaljhandel.

Trots fortsatta orosmoln återhämtade sig eurozonens ekonomi under året. Det förklaras bland annat av ett lågt oljepris och en lågt värderad valuta. Tyskland, som är den största ekonomin inom eurosamarbetet, fortsatte visa stabil tillväxt trots svagare omvärldsefterfrågan och utsläppsskandal kring Volkswagen. Även de tidigare krisländerna Frankrike och Italien visade en måttlig tillväxt. För USA och Storbritannien har ekonomin fortsatt att utvecklas positivt med en tillväxt på omkring 2,5 procent.

Centralbankernas offensiva penningpolitik har inte resulterat i att inflationsmålen uppfyllts. Det förklaras

av globaliseringens och digitaliseringens prispessande effekt, tillsammans med fallande olje- och råvarupriser.

Under 2015 har Sveriges ekonomi stärkts och tillväxten mätt som BNP var cirka 4 procent. Det kan jämföras med en tillväxt om cirka 2 procent årligen under 2000-talet. Tillväxten drevs främst av privat konsumtion, tjänsteproduktion och bostadsinvesteringar, som i stor utsträckning är koncentrerad till storstadsregionerna. Sysselsättningen utvecklades positivt medan arbetslösheten sjönk marginellt. Precis som i stora delar av övriga Europa har årets inflationstakt legat kring noll procent.

Europa har under året upplevt en flykting- och migrationsström som inte skådats sedan andra världskriget. Antalet nyanlända till Sverige ökade under hösten i en sådan omfattning att regeringen var tvungen att vidta särskilda åtgärder för att klara av mottagandet. Flykting- och migrationsmottagandet påverkar den ekonomiska tillväxten positivt då den bland annat leder till en ökad offentlig konsumtion men den resulterar även i ett ökat budgetunderskott i de offentliga finanserna samt utmaningar på bostads- och arbetsmarknaden.

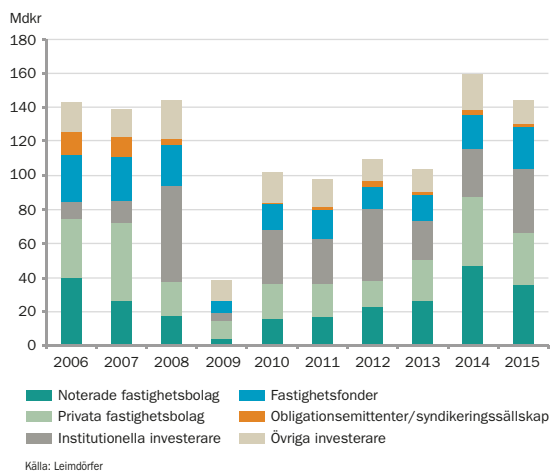
Sammanfattningsvis har den ekonomiska utvecklingen under 2015 haft en positiv effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Ränthe- och vakansnivåerna har varit fortsatt låga medan marknadshyrorna utvecklats positivt, vilket tillsammans med sjunkande direktavkastningskrav resulterat i stigande fastighetspriser.

Hufvudstadens delmarknader

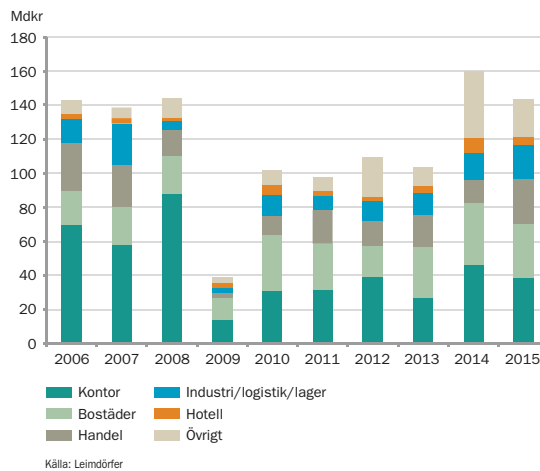
Hufvudstaden äger och förvaltar 24 fastigheter i Stockholm och 4 fastigheter i Göteborg. I båda städerna är samtliga fastigheter belägna i de mest attraktiva och centrala delarna. Fastighetsbeståndet är kommersiellt och inrymmer högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler där framgångsrika företag erbjuds bedriva sin verksamhet.

Den ekonomiska aktiviteten är hög i både Stockholm och Göteborg. Enligt SCB:s bruttoregionalprodukt (BRP) har tillväxten i Storstockholm mellan 2001–2013 varit 2,9 procent årligen och i Västra Götaland, ett område något större än Storgöteborg, 2,2 procent. Det kan jämföras med en BNP-tillväxt för hela landet om 1,9 procent under samma period. Den högre tillväxten i Storstockholm

Transaktionsvolym i Sverige per investerarkategori



Transaktionsvolym i Sverige per fastighetstyp





KUNGSGATAN
Stockholm



KUNGSGATAN/SVEAVÄGEN

Stockholm

förklaras till stor del av den utpräglade tjänstesektorn, innefattande bland annat fastighet, finans, IT, kommunikation och företagstjänster, som enligt SCB sysselsätter cirka 29 procent av de förvärvsarbetande. I Göteborg pågår en transformering av näringslivet från att tidigare varit en utpräglad industristad till att inrymma ett mer

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	363 000
Hufvudstaden	267 000
AMF Fastigheter	264 000
Diligentia	128 000
SEB Trygg Liv	102 000
Pembroke Real Estate	91 000
Ramsbury	88 000

Källa: Leimdörfer

diversifierat näringsliv. Tjänstesektorn sysselsätter för närvarande cirka 21 procent av de förvärvsarbetande, vilket är mer än riksgenomsnittet om cirka 19 procent.

Invånarna i Storstockholm uppgår till cirka 2,2 miljoner och under de senaste tio åren har befolkningsökningen varit cirka 18 procent. Det kan jämföras med cirka 9 procent för riket som helhet. I Storgöteborg har

befolkningen ökat med cirka 12 procent under det senaste decenniet, för att nu uppgå till cirka 1,0 miljon invånare. Prognosen visar att befolkningen framöver kommer fortsätta öka i hög takt i såväl Stockholm som Göteborg.

Intressant är även hur den ekonomiska tillväxten per invånare utvecklas, det vill säga BRP per invånare. Senast offentliggjord statistik från SCB visar att Storstockholm har högst BRP per invånare av alla regioner i Sverige med cirka 570 000 kr. I Västra Götaland uppgår motsvarande siffra till cirka 400 000 kr, vilket motsvarar ungefär samma nivå som för hela riket. Ökningen sedan 2000-talets början är cirka 50 procent i båda regionerna, i likhet med hela riket.

Turismen har en allt större betydelse för svensk ekonomi och då framför allt för storstadsregionerna. Senast publicerad statistik från Tillväxtverket/SCB visar att turismen i Sverige omsatte närmare 270 mdkr under 2014, en ökning med cirka 5 procent jämfört med 2013. Ackumulerat sedan år 2000 har turismens omsättning ökat med cirka 80 procent. Statistiken är inte nedbrytbar på regional nivå men uppgift avseende antal gästnätter i Storstockholm och Storgöteborg visar

en ökning på cirka 25 procent mellan 2008–2014. Det är två gånger så mycket som för riket som helhet. Preliminär statistik för 2015 visar på en fortsatt positiv utveckling. Storstockholm och Storgöteborg ökade med 10 respektive 9 procent jämfört med 2014, vilket är något mer än för riket som helhet.

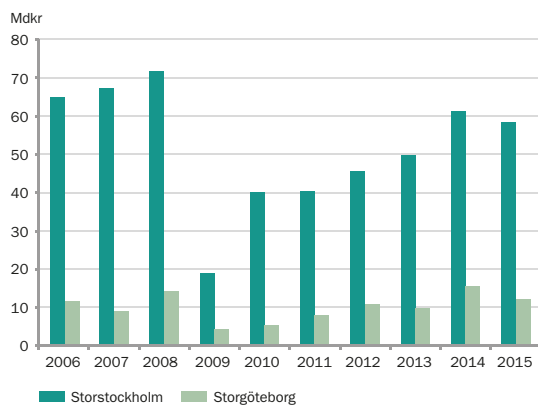
För att möta befolkningsökningen krävs satsningar på infrastruktur. Trafikverket har arbetat fram en nationell plan för transportsystemet 2014–2025, vilken fastslogs under våren 2014. Planen omfattar investeringar på över 520 mdkr, varav drygt 280 mdkr avser utveckling av transportsystemet. Fördelningen över landet är inte fastställd men det står uttryckligen att storstadsregionerna och då särskilt Stockholm och Göteborg ska prioriteras.

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	271 000
Wallenstam	135 000
Hufvudstaden	104 000
Platzer	72 000
Balder	68 000
Bygg-Göta Göteborg	67 000
Castellum	52 000

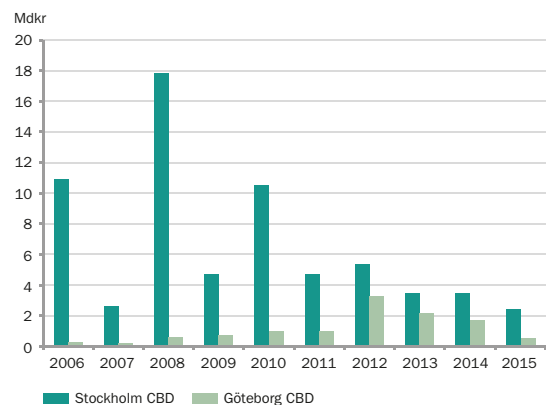
Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg

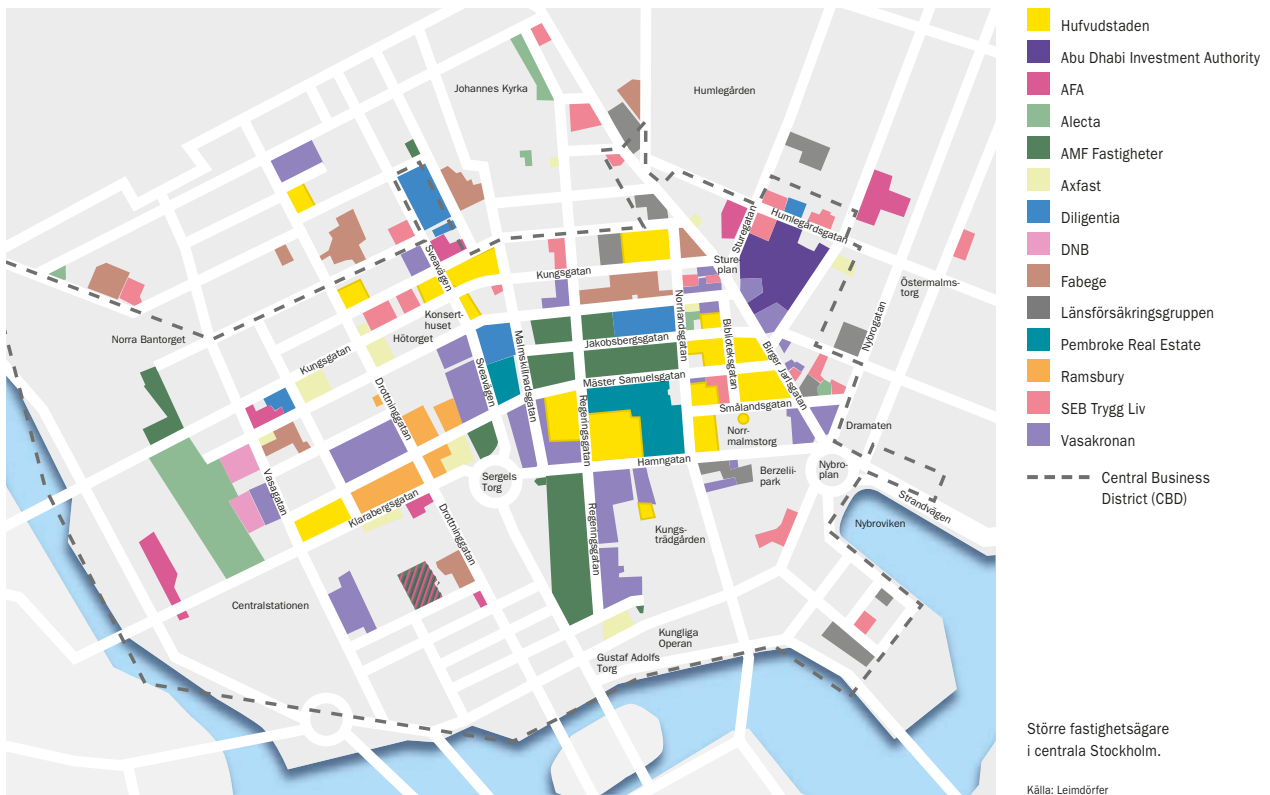


Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD



Källa: Leimdörfer



Bland de nationella infrastrukturprojekten som är belägna i Stockholm märks det omdebatterade vägprojektet Förbifart Stockholm, omfattande 2,1 mil varav 1,8 mil i tunnel. Vägen ska knyta samman Stockholms södra och norra delar samt avlasta Essingeleden och innerstaden. Totalt bedöms investeringen till cirka 30 mdkr. Ett av de övriga större nationella projekten är den planerade utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm med nya linjer till Nacka, Barkarbystaden och Arenastaden.

I Göteborg är den största satsningen Västsvenska paketet, som bland annat omfattar Marieholmstunneln samt en tågtunnel under centrala Göteborg med tre stationer, kallad Västlänken. Totalt bedöms investeringen för dessa två projekt uppgå till närmare 25 mdkr.

Stockholms kontorsmarknad innanför tullarna omfattar drygt 5 miljoner kvm kontor, varav cirka 1,8 miljoner kvm är belägna inom CBD. CBD i Stockholm utgörs av ett område runt Centralstationen, Norra Bantorget, Hötorget, Stureplan, Norrmalmstorg,

Kungsträdgården och Sergels Torg. Hufvudstaden är den näst största fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokalslag om 267 000 kvm.

Totalt i Göteborgsområdet finns det cirka 3,3 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 för samtliga lokalslag om 104 000 kvm.

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

Investerarmarknaden

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

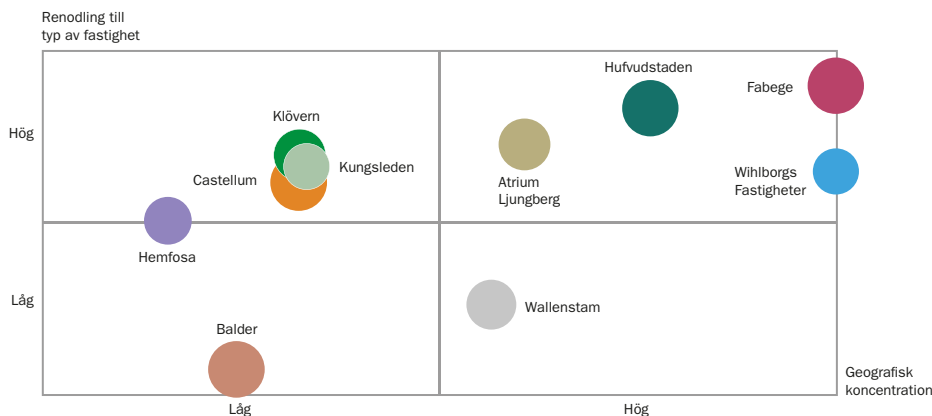
placeringsalternativ. Därav har fastighetsmarknaden varit fortsatt stark under 2015.

Transaktionsvolymen var hög under året och uppgick till närmare 150 mdkr, vilket var i nivå med tidigare års rekordvolym. Fastigheter med låg risk, exempelvis kontor i attraktiva lägen samt bostäder, utgjorde fortsatt en stor del av den samlade transaktionsvolymen. Det låga utbudet av fastigheter i bästa lägen har fått investerarna att söka sig till fastigheter i mer sekundära områden, där transaktionsaktiviteten har ökat under året.

Det är främst svenska investerare såsom institutioner, noterade fastighetsbolag, privata fastighetsinvestorer samt fastighetsfonder som legat bakom majoriteten av fastighetsförvärven. Aktiviteten från internationella aktörer har dock ökat och dessa stod för cirka 30 procent av transaktionsvolymen 2015, att jämföra med cirka 20 procent föregående år.

Störst aktivitet uppmättes på Stockholms- och Göteborgsmarknaden där omsättningen uppgick till drygt

Positionering bland större börsnoterade fastighetsbolag



Storleken på cirkelarna avser ett schablonberäknat fastighetsvärde per 2015-09-30.

Källa: Leimdorfer

58 mdkr respektive drygt 12 mdkr. Omsättningen under föregående år på dessa båda delmarknader uppgick till drygt 61 mdkr respektive närmare 16 mdkr. I Stockholm CBD har intresset för att förvärva fastigheter varit stort men utbudet litet. En av få genomförda affärer i CBD var KLP Fastigheters förvärv av Stockholm Waterfront. Fastigheten inrymmer ett hotell om 414 rum och en kongressanläggning om cirka 14 000 kvm.

Marknadshyror december 2015 (exklusive fastighetsskattetillegg)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Bibliotekstan/NK	4 800 – 5 800	14 000 – 23 000
Övriga CBD	4 400 – 5 800	4 000 – 13 000
Östermalm	2 800 – 4 700	3 000 – 10 000
Gamla Stan	2 800 – 3 500	2 500 – 5 000
Södermalm	2 400 – 3 600	2 500 – 6 000
Kungsholmen	2 400 – 4 000	2 000 – 8 000
Liljeholmen	2 000 – 2 600	2 000 – 6 000
Globen	1 800 – 2 700	3 500 – 6 000
Arenastaden	2 200 – 2 700	3 000 – 10 000
Kista	1 900 – 2 500	4 000 – 10 000

Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Inom Vallgraven	2 200 – 3 000	6 000 – 14 000

Säljare var DNB Liv och köpeskillingen uppgick till 1,75 mdkr. Årets största transaktion i Stockholms innerstad ägde rum på Södermalm då AMF Fastigheter förvärvade kontorsfastigheten Fatburssjön 10 från Aareal Bank AG. Fastigheten har anpassats för nya hyresgäster och inrymmer cirka 46 000 kvm. Transaktionen genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 3,1 mdkr, vilket motsvarar cirka 67 000 kr per kvm.

Även i Göteborg CBD var antalet genomförda transaktioner få till följd av det begränsade utbudet. Strax utanför CBD förvärvade Balder kontorsfastigheten PARK49 med beteckning Heden 47:3. Fastigheten är under uppförande och kommer vid färdigställandet 2016 inrymma cirka 7 500 kvm. Köpeskillingen uppgick till 418 mnkr, motsvarande cirka 55 000 kr per kvm.

Efterfrågan på kontors- och butiksfastigheter i bra lägen inom Stockholms och Göteborgs CBD har varit fort-

satt stor under 2015. Det har resulterat i sjunkande direktavkastningskrav, vilka för moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick till mellan 3,75 och 4,25 procent och i Göteborg CBD till mellan 4,00 och 4,50 procent i slutet av 2015.

Hyresmarknaden i Stockholm

Kontor

Stockholms kontorsmarknad har utvecklats starkt under 2015. Vakanserna har varit fortsatt låga och inom flera av delmarknaderna har minskningar noterats. Till följd av en ökad sysselsättning och ett begränsat utbud av moderna och yteffektiva kontor, vilket marknaden främst efterfrågar, har marknadshyrorna i CBD stigit under året. I Bibliotekstan och i övriga av CBD:s mest attraktiva delar tecknades hyror mellan 4 400–5 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Under senare år har ett par större utflyttningar av bank- och försäkringsinstitutioner till kontor utanför Stockholms innerstad ägt rum och någon ytterligare kommer ske inom ett



par år. Som följd av utflytningarna genomför berörda fastighetsägare omfattande investeringar i dessa fastigheter, vilket kommer resultera i att kontorsbeståndet i CBD uppgraderas till än mer moderna och yteffektiva kontor. I dessa projekt har stora kontorsuthyrningar tecknats under året och en del av de tomställda ytorna kommer även att konverteras till hotell och bostäder. Uthyrningsgraden är därmed hög i projekten som bedöms färdigställas under 2016–2019.

Pågående och kommande investeringar för att anpassa äldre kontors-

lokaler till att bli moderna och yteffektiva kontor bedöms vara positivt för hyresmarknaden i CBD. Investeringarna, tillsammans med en låg andel nyproduktion, tenderar att öka efterfrågan på kontor från både traditionella och nya branscher. Det uppgraderade fastighetsbeståndet i CBD medför även att marknadshyran per kvadratmeter kan höjas samtidigt som hyreskostnaden per anställd kan sänkas.

Det begränsade utbudet av större sammanhängande kontorslokaler i Stockholm CBD påverkar Hufvudstaden positivt eftersom bolaget i

detta område äger ett koncentrerat fastighetsbestånd. Hufvudstadens långsiktiga strategi att äga och utveckla ett samlat fastighetsbestånd av högkvalitativa fastigheter med moderna kontorslokaler, gärna bestående av hela kvarter, möjliggör även för våra hyresgäster att expandera inom befintligt fastighetsbestånd.

Vakansgraderna uppgick under året till mellan 3–4 procent (4–5) i CBD, 2–3 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

Detaljhandeln utvecklades fortsatt positivt under 2015. Enligt detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser med 5,7 procent jämfört med 2014. Sällanköpshandeln steg med 7,1 procent, vilket även omsättningen inom konfektion gjorde. Som följd av den positiva utvecklingen har efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna i Stockholm varit fortsatt hög under året. I de bästa lägena var vakansen i stort sett obefintlig och i övriga delar bestod vakansen främst av tillfälliga omflyttningar eller avflyttningar som relativt snabbt fylldes upp av nya aktörer. Sammantaget har detta resulterat i bibehållna eller något högre hyresnivåer.

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. Under 2015 öppnade Hackett, Stone Island och Elvine nya butiker i Bibliotekstan, vilka tillsammans med Michael Kors nya flagshipstore ytterligare stärker Bibliotekstan som Stockholms främsta modedestination. Ett av världens största modehus Chanel har också tecknat hyreskontrakt för etablering i området. Butiken planeras att öppna under våren 2016. I Gallerian, belägen längs Hamngatan snett mittemot NK-varuhuset, genomförs förändringar i samband med att stora delar av kvarteret byggs om. Vid Hötorget stängdes varuhuset PUB för att genomgå konvertering till hotell med nya butiker och restauranger i gatuplanet.

De mest eftertraktade butiksstråken i Stockholm finns i Bibliotekstan samt vid Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset en särställning som de mest exklusiva butikslägena. Hyror för primär försäljningsyta återfinns i dessa områden mellan 14 000–23 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Hyresmarknaden i Göteborg*Kontor*

I Göteborg har hyresmarknaden för kontor utvecklats positivt under 2015. 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 en fortsatt positiv utveckling av marknadshyror, och hyrorna för dessa typer av lokaler återfinns nu mellan 2 200–3 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

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

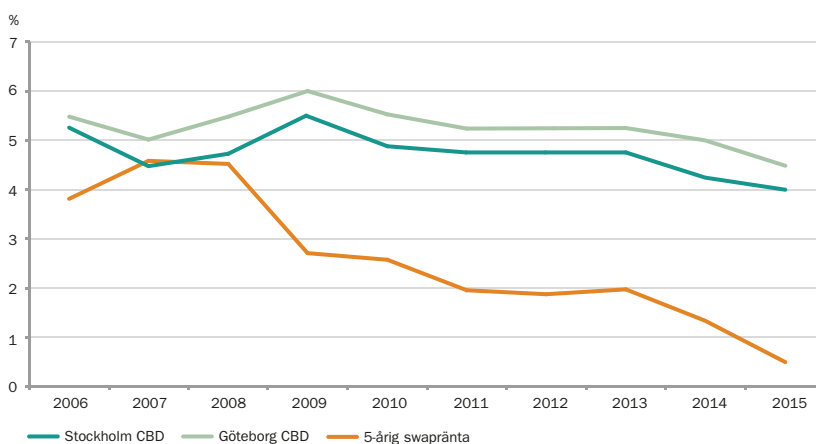
Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsporsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Vakansgraden i Göteborg CBD var cirka 4 procent (3–4) vid utgången av året. Precis som i Stockholm äger Hufvudstaden i Göteborg fastigheter som är centralt belägna i stadens mittkärna.

Butiker

Den fortsatta positiva utvecklingen av detaljhandeln har resulterat i bibehållna eller något ökande marknadshyror för butiker i Göteborg. Hufvudstaden har en stark närvaro i centrala Göteborg, omfattande bland annat varuhuset Femman som nu genomgår en total uppgradering av varuhusmiljön. Projektet kommer färdigställas etappvis fram till 2017. Under året har de första nya butiksetableringarna öppnat, däribland Odd Molly, Rituals och Five Five Nails. I en av fastigheterna inom kvarteret Härbärgen, beläget längs Fredsgatan, genomför Hufvudstaden ett butiksprojekt vilket kommer färdigställas under 2016. Hyreskontrakt har tecknats med Michael Kors som därigenom kommer öppna sin första butik i Göteborg. Även övriga delar inom kvarteret Härbärgen kommer utvecklas under kommande år, något som kommer ge Hufvudstaden än större utväxling av Göteborgs starka cityhandel.

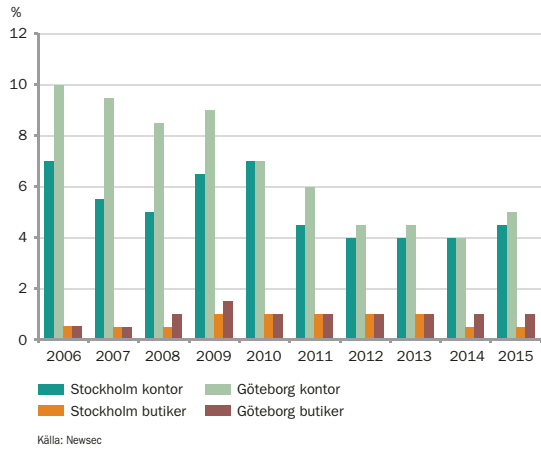
Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstan, Fredsgatan samt Kungsgatan mellan Östra Hamngatan och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen noterades hyror för primär försäljningsyta i intervallet 6 000–14 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD

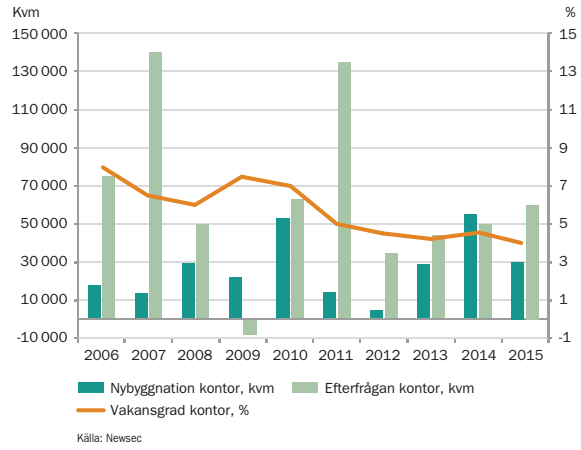


Källa: Leimdörfer

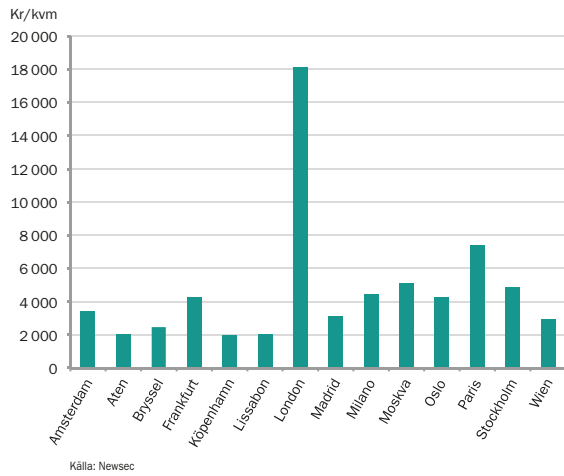
Vakansgrad kontor och butiker i bästa läge



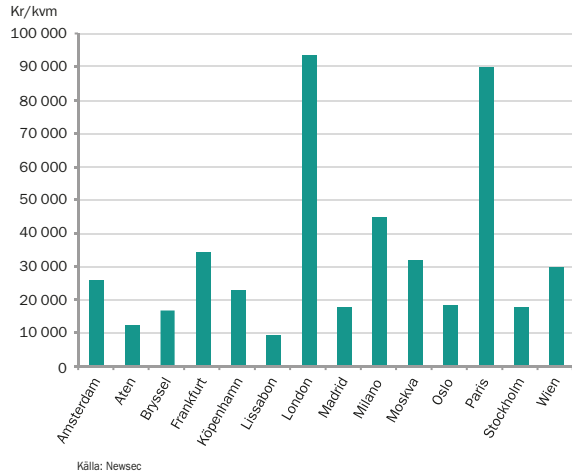
Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad för kontor i centrala lägen i Stockholm



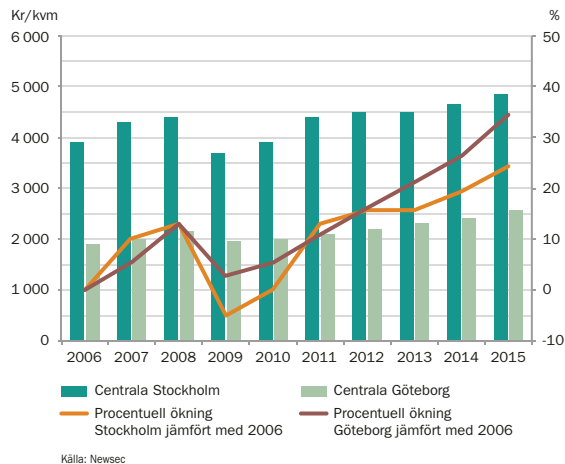
Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2015, lokaler i bästa läge



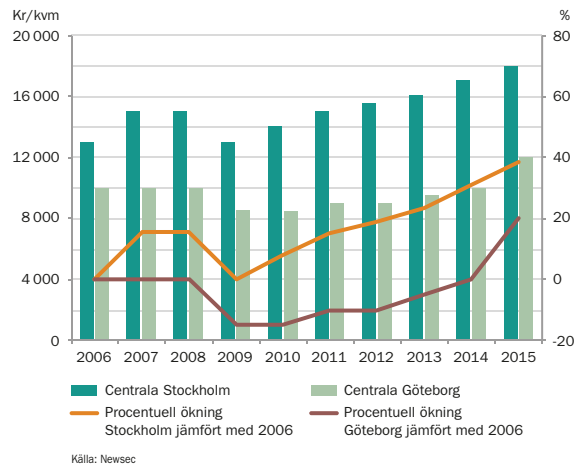
Butikshyror i europeiska storstäder, december 2015, lokaler i bästa läge



Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetilägg)



Marknadshyresutveckling butiker i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetilägg)



MEMBER
Nothing wrong with being a square
Nothing wrong with thinking
THE BOX 4-square
your inner THOUGHTS &
rest words
Keep your CLOSEST FRIENDS near
home The art of bookbinding can
YOUR LIFE
MEMORABLE

NICOLE

DROTTNINGGATAN

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 2015 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestruktur

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

I bolagsordningen finns ett så kallat omvandlingsförbehåll, det innebär att

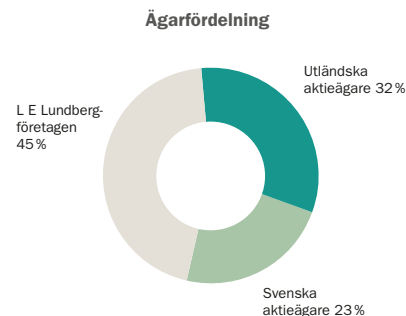
C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

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

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 20 622. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 6,2 procent av antalet utestående aktier och 1,3 procent av rösterna.

Per den 31 december 2015 ägde institutioner och företag med ett inne-



Källa: Euroclear Sweden

hav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 179 916 834 aktier motsvarande 87,2 procent av totalt antal utestående aktier och 96,5 procent av antalet röster. Av dessa var 58 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 119 299 631 aktier motsvarande 57,8 procent av antalet utestående aktier och 90,6 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 eller fler aktier uppgick till 112. Deras innehav uppgick till 60 617 203 aktier motsvarande 29,4 procent av antalet utestående aktier och 5,9 procent av antalet röster. Därutöver fanns fem svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare ökade under

Ägarstruktur per 31 december 2015

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %	
1 -	999	16 757	81,3	3 345 947	1,6
1 000 -	9 999	3 254	15,8	7 383 845	3,5
10 000 -	99 999	436	2,1	13 142 200	6,2
100 000 -		175	0,8	182 393 941	86,3
		20 622	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 2015

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	12 871 319	0	12 871 319	6,2	1,3	6,1	1,2
JP Morgan Fonder	9 517 447	0	9 517 447	4,6	0,9	4,5	0,9
Citi Bank	6 750 620	0	6 750 620	3,3	0,7	3,2	0,7
NTC Wealth	6 031 518	0	6 031 518	2,9	0,6	2,9	0,6
SEB Fonder	4 349 942	0	4 349 942	2,1	0,4	2,1	0,4
BNP Paribas	4 024 836	0	4 024 836	2,0	0,4	1,9	0,4
Länsförsäkringar	3 618 536	0	3 618 536	1,7	0,3	1,7	0,4
APG	3 242 658	0	3 242 658	1,6	0,3	1,5	0,3
Övriga aktieägare	62 383 993	97 384	62 481 377	30,3	7,0	29,5	7,0
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

året med 1064. Andelen utländskt ägande var oförändrat under året med 32,1 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 2015. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2015 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning

Vid utgången av 2015 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden

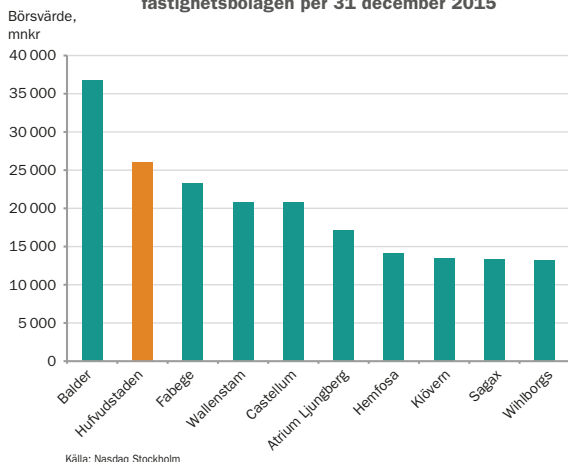
till 26036 mnkr. Direktavkastningen uppgick till 2,6 procent baserat på börskursen per 31 december 2015. Under året omsattes sammanlagt 170 miljoner aktier, vilket motsvarar 83 procent (68) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 151 procent (124). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 687000 aktier i Hufvudstaden (562000). Sedan införandet av EU:s MiFID-direktiv sker handeln i svenska aktier i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm. Under 2015 skedde 59 procent (58) av handeln i Hufvudstades aktie på andra handelsplatser än Stockholmsbörsen, till exem-

pel Bats 32 procent, Boat 6 procent, LSE 12 procent och Turquoise 6 procent. I diagrammet nedan visas kursutveckling och total omsättning för Hufvudstaden A-aktie under året.

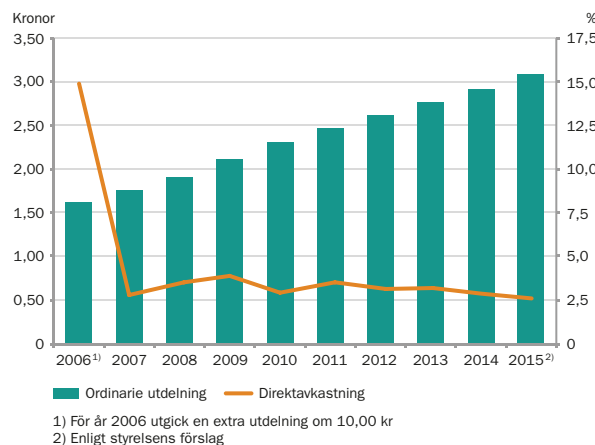
Utdelning

Om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse ska Hufvudstadsaktien ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. För 2015 föreslås en utdelning om 3,10 kronor per aktie, motsvarande 81 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 99 Utdelningsbelopp).

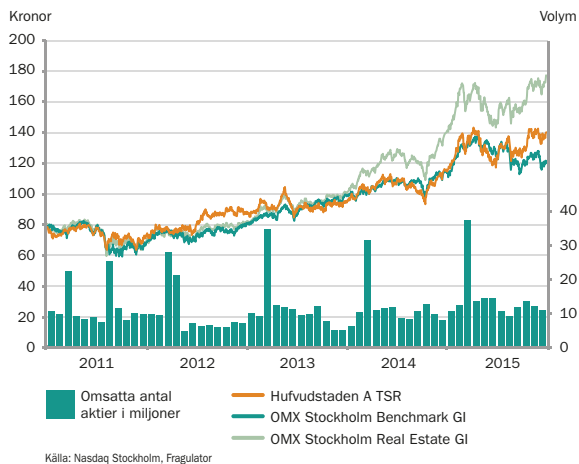
De tio största börsnoterade fastighetsbolagen per 31 december 2015



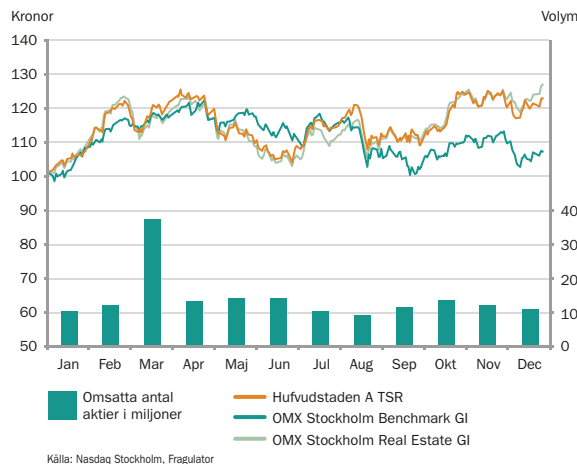
Utdelning och direktavkastning



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



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning under 2015 i relation till Stockholm Benchmark GI och Stockholm Real Estate GI





REGERINGSGATAN

Stockholm

Hållbart företagande

Hufvudstadens hållbarhetsarbete handlar om att ta långsiktigt ansvar, det gäller för såväl ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Genom att arbeta med våra värderingar och strategier skapas goda förutsättningar för att uppnå våra hållbarhetsmål, som bland annat är att sänka energianvändningen och minska vår klimatpåverkan.

Arbetet med att implementera och lansera en uppförandekod har varit ett av de större projekten inom hållbarhet under året. Uppförandekoden tydliggör att verksamheten ska bedrivas på ett etiskt, socialt och miljömässigt ansvarfullt sätt. Vårt hållbarhetsarbete följer principerna enligt FN:s Global Compact.

Vi har under året byggt nya källsorteringsrum för avfall i fem av våra fastigheter, vilket även varit ett önskemål från hyresgästerna. De nya rummen underlättar källsorteringen för våra hyresgäster och ökar sorteringsgraden. Energianvändningen har minskat med 7 procent, detta förklaras delvis av årets gynnsamma klimat,

men också av vårt strategiska arbete med att minska energianvändningen i fastigheterna.

Hufvudstaden deltar i ett flertal hållbarhetsundersökningar, bland annat CDP (Carbon Disclosure Project) där vi i år placerat oss bland de främsta börsnoterade bolagen i Norden. Vårt miljöarbete är även analyserat och Hufvudstadens aktie är därmed godkänd för investering av Swedbank Roburs hållbarhetsfonder.

Som en av de stora fastighetsägarna i Stockholm och Göteborg är vi delaktiga i projekt för att utveckla städerna. Tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare runt Norrmalmstorg har vi drivit och medfinansierat en förnyelse av torget med en förbättring av bland annat gångstråken.

INTRESSENTER

Intressentdialog

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

hället. Vi för en kontinuerlig dialog med våra huvudintressenter. Under förra årets intressentdialog definierades nedanstående väsentliga hållbarhetsaspekter. I tabellen nedan presenteras intressenternas nyckelfrågor och vilka aktiviteter inom dessa områden som vi genomfört under året.

Väsentliga hållbarhetsaspekter

Väsentlighetsanalysen ligger till grund för den information som finns i bolagets hållbarhetsredovisning. Analysen syftar till att identifiera prioriterade hållbarhetsaspekter utifrån bolagets faktiska påverkan, bolagets mål och intressenternas förväntningar på bolaget. Resultatet är en sammanvägning av slutsatser från intressentdialogen och vår interna process. Följande områden är mest väsentliga att redovisa:

- Affäretik
- Kundrelationer
- Leverantörer
- Energianvändning
- Klimatpåverkan
- Avfallshantering
- Attraktiv arbetsgivare

Intressentgrupp	Nyckelfrågor	Dialogform	Intressenternas förväntningar	Aktiviteter under året
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> • Hög servicenivå • Energianvändning • Klimatpåverkan • Avfallshantering • Socialt ansvar i leverantörskedjan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kundnöjdhetmätning • Regelbundna hyresgästmöten • Nyhetsbrev • Gröna hyresavtal 	<ul style="list-style-type: none"> • Driva projekt och aktiviteter inom hållbarhetsområdet • Långsiktig fastighetsägare med hög servicenivå 	<ul style="list-style-type: none"> • Nya källsorteringsrum • Fler cykelrum • Minskad energianvändning
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> • Kompetensutveckling • Ledarskap • Arbetsmiljö 	<ul style="list-style-type: none"> • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Konferenser 	<ul style="list-style-type: none"> • Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor • Bra arbetsmiljö med personliga utvecklingsmöjligheter • Driva frågor inom hållbarhet i branschen 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementerat en ny uppförandekod och utbildat personalen • Påbörjat arbetet med ombyggnad av våra interna kontor
Aktieägare/ investorerare	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan 	<ul style="list-style-type: none"> • Årsstämma • Analytiker möten • Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Investerarträffar 	<ul style="list-style-type: none"> • Utveckla hållbarhetskommunikationen • Större fokus på leverantörsledet kring sociala och etiska frågor 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementerat en ny uppförandekod • Utvecklat kraven inom hållbarhet mot leverantörer • Deltagit i undersökningar såsom CDP • Aktien godkänd för investering av Swedbanks Roburs hållbarhetsfonder
Leverantörer/ samarbetspartners	<ul style="list-style-type: none"> • Konsekventa och tydliga krav inom affäretik och miljö 	<ul style="list-style-type: none"> • Upphandlingar • Avtal • Uppförandekod 	<ul style="list-style-type: none"> • Tydligare och mer konsekvent ställa krav på leverantörer • Seminarier och utbildning kring hållbarhet 	<ul style="list-style-type: none"> • Granskning av att leverantörerna följer uppsatta krav • Implementerat en ny uppförandekod

Hufvudstadens hållbarhetsarbete i samhället sker främst genom ett aktivt deltagande i olika branschknutna 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 certifieringssystemet Miljöbyggnad.
- Hufvudstaden är en av deltagarna i Beställargruppen Lokaler (BELOK), som är ett samarbete mellan Energimyndigheten och 19 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.

AFFÄRSETIK

Vår framgång är till stor del beroende av företagets och medarbetarnas ansvarstagande, vilket utgör grunden för omgivningens förtroende för oss. För att tydliggöra vårt ansvarstagande och agerande gentemot hyresgäster, medarbetare, investerare och leverantörer har en uppförandekod implementerats. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och beskriver hur vi tar etisk, social och miljömässig hänsyn i vår verksamhet samt hur vi, våra leverantörer och samarbetspartners ska agera som representanter för Hufvudstaden.

I uppförandekoden beskrivs vilket beteende som våra intressenter kan förvänta sig av Hufvudstadens medarbetare, men även vad vi förväntar oss av våra leverantörer och samarbetspartners. I samband med implementeringen av uppförandekoden har en analys genomförts kring hur vi upphandlar våra leverantörer samt vilka hållbarhetskrav som vi ställer. Vid lanseringen av uppförandekoden har alla medarbetare inom bolaget genomgått en utbildning kring uppförandekoden, Hufvudstadens värderingar och vikten av god affärsetik. Alla nyanställda genomgår även en introduktionsutbildning, där uppförandekoden och hållbarhetsarbetet är en central del.

KUNDRELATIONER

Företagets vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. Service och kundbemötande är viktiga hörstenar för att uppnå bolagets affärsidé. Hufvudstaden har under många år arbetat med att öka servicenivån och utveckla kundbemötandet för att stödja våra kunder att bli mer framgångsrika i våra fastigheter.

Vi har under året lanserat konceptet nyckelfärdiga kontor. Konceptet bygger på helt inflyttningsklara kontor där möbler, infrastruktur och service-tjänster finns på plats. Vi fortsätter att

utveckla denna produkt då vi ser en stor potential, både på kort och lång sikt.

Kvalitet och långsiktiga kundrelationer är några av Hufvudstadens viktigaste grundstenar. Vi vill att kunderna ska känna sig trygga och nöjda i sina lokaler och att vi som fastighetsägare uppfyller de behov som efterfrågas och förväntas både idag och imorgon.

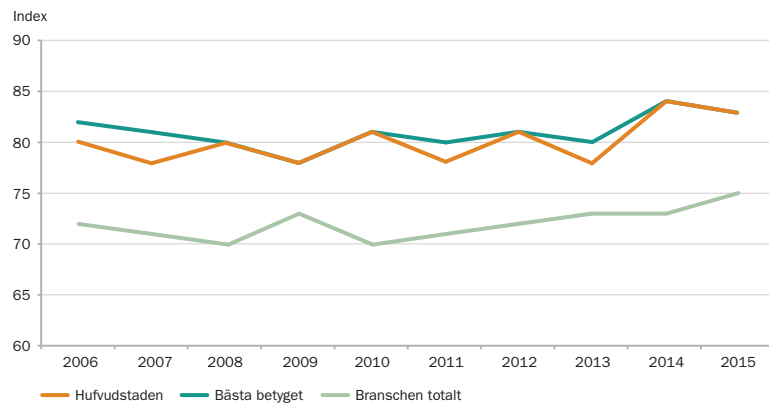
Nöjd Kund Index

Hufvudstaden har i likhet med föregående år placerat sig främst i Fastighetsbarometern, branschens Nöjd Kund undersökning. Vi har därmed placerat oss på första plats fyra gånger under de senaste sex åren och alltid placerat oss bland de tre främsta sedan Nöjd Kund Index början 1997. Studien ger svar på hur kontorshyresgästen upplever lokalerna och servicen från fastighetsägaren och hur nöjd hyresgästen är samt kundlojaliteten. Resultaten är ett bevis på att företagets strategier understödjer de högt satta målen. Områden som våra kunder idag upplever som Hufvudstadens styrkor är våra fastigheters centrala läge, vår förmåga att snabbt hantera ärenden, vår service, men också att vi är pålitliga, trygga och stabila.

LEVERANTÖRER

Hufvudstaden är beroende av leverantörer och entreprenörer framförallt för driften av fastigheterna och

Nöjd Kund Index



Källa: CFI Group



i våra byggprojekt. Vi har konstaterat att de främsta hållbarhetsriskerna finns i projektverksamheten inom fastighetsutveckling samt inköpsprocessen inom driftsorganisationen. Riskerna ligger främst inom miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och korruption, varför vi skärpt kraven vid upphandling och uppföljning inom dessa områden.

I den dagliga driften använder sig Hufvudstaden av egen personal och vår projektverksamhet drivs av egna projektledare. De upphandlar och styr entreprenaderna för att säkerställa att våra högt ställda krav kring kvalitet, affärsmässighet, långsiktighet och miljö efterlevs samt att gällande lagstiftning är uppfylld. I projekten ställer vi krav på att konsulternas och entreprenö-

rernas val av byggprodukter ska vara miljögranskade samt att avfallet i byggprojekten ska källsorteras, men även att anställningsförhållanden uppfyller gällande regler. För att öka kunskapen hos våra entreprenörer med avseende på miljö, arbetsmiljö och sociala villkor har vi under året anlitat externa konsulter som genomfört revisioner i några projekt för att säkerställa att våra krav, samt myndighetskrav är uppfyllda. Revisionerna visade på goda resultat men med förbättringspotential inom bland annat avfallshantering, val av material och styrning av underleverantörer.

Arbetsmiljöfrågor är särskilt prioriterade då bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda arbetsplatser. Dessa frågor genomsyrar vårt arbete i byggprojekten, där de hanteras från projektering till färdigt bygge. Våra egna projektledare är regelbundet på plats för att tillse att våra och myndigheternas regler följs. Alla människor som arbetar för Hufvudstadens räkning ska, oavsett vem som är arbetsgivare, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning.

MILJÖ

Energianvändning

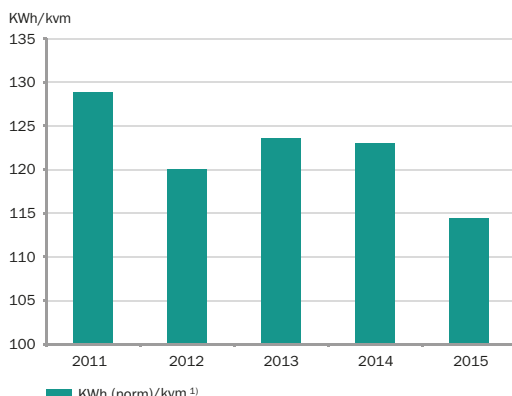
Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av samhällets energianvändning. För oss som fastighetsbolag är en av de mest prioriterade miljöfrågorna att minska energianvändningen och att öka användningen av för-

nyelsebar energi. Sedan 2001 har vi minskat vår energianvändning med drygt 20 procent, vilket motsvarar den energi som cirka 1 400 moderna villor förbrukar årligen. Minskningen har kunnat genomföras trots butikernas längre öppettider och att allt fler kontorshyresgäster sitter i öppna landskap med en ökad persontäthet. Under 2015 har energianvändningen minskat med cirka 7 procent, vilket är långt över våra mål på 3 procent. Förklaringen är delvis en förhållandevis kall sommar, men beror även på att vårt långsiktiga arbete kring energieffektivisering ger utdelning. Vi har under lång tid arbetat med att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter, där ansvaret ligger på respektive driftschef. Om Hufvudstadens energianvändning för uppvärmning jämförs med SCB:s statistik för lokaler kan det konstateras att vår användning är cirka 65 procent lägre än genomsnittet.

Under året har ett större projekt i fastigheten Orgelpipan 7 slutförts där utbyte av kylcentral och fläktaggregat genomförts. Den nya anläggningen beräknas ge en energibesparing på cirka 30 procent. Dessutom har det genomförts ett stort antal mindre projekt i syfte att minska energianvändningen i flera fastigheter. Det gäller system för uppvärmning, ventilation, kyla samt belysning.

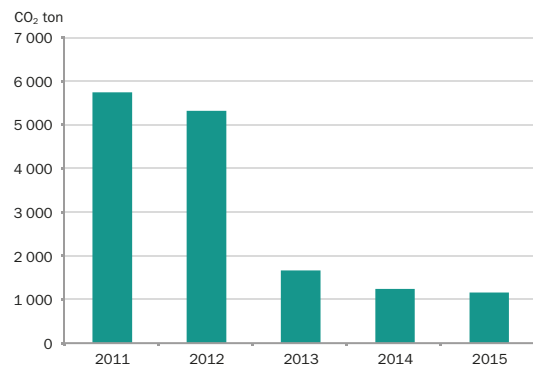
Antalet elbilar har ökat och så även efterfrågan på laddningsplatser. Därför har vi under året installerat ett antal laddare för elbilar i garaget Parkaden.

Energianvändning normalårskorrigerat



1) Jämförbart bestånd och exklusive verksamhetsel

Utsläpp av koldioxid från energianvändningen



Klimatpåverkan

Att minska energianvändningen och därmed vår klimatpåverkan är för oss prioriterat. Under 2015 har vår klimatpåverkan minskat med 7 procent. Vår klimatpåverkan från verksamheten har de senaste fem åren minskat med mer än 80 procent. Detta beror till största del på att vi gått över till ursprungsmärkt vattenkraftsel, så kallad grön el, men även att fjärrvärmens produceras med lägre andel fossila bränslen idag jämfört med tidigare år. Minskningen beror även på att vår energianvändning är reducerad. Den fortsatta minskningen av klimatpåverkan kommer främst ske genom ytterligare effektivisering av energianvändningen, samt att den köpta fjärrvärmens successivt produceras med större andel förnybara energikällor.

Materialval

Varje hyresgäst vill ofta sätta sin egen prägel på sin lokal, vilket innebär att en hyresgäst Anpassning vanligen genomförs. För att kunna anpassa sig efter olika önskemål och krav och skapa hållbara lokaler är det viktigt som fastighetsägare att bygga lösningar som är flexibla och håller över tid. Det uppnås genom att välja design och funktionalitet med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyres-

gästbyten. Vi främjar nytänkande och energieffektiv teknik vid val av produkter för att minska energianvändningen. För miljögranskning av byggprodukter använder vi oss av Byggvarubedömningen som är fastighetsbranschens egen databas för miljöbedömningar.

Avfallshantering

Källsortering av avfall är för oss och våra hyresgäster en prioriterad hållbarhetsfråga. Under året har vi fortsatt med utbyggnaden av sorteringsstationer för våra hyresgäster med nya källsorteringsrum i fem fastigheter där källsortering kan ske i 12 fraktioner. Med gemensamma rum öppnas en möjlighet att effektivisera sorteringen med fler antal fraktioner, men också att samordna och på det sättet minska antalet transporter från fastigheterna.

Vid en analys av två av våra kvarter som haft källsortering för både butiker och kontor kan vi se att andelen sorterat avfall är cirka 50 procent. Hufvudstadens mål är att minska den totala mängden avfall samt att så stor andel av avfallet som möjligt ska återvinnas eller återanvändas.

Gröna hyresavtal

De gröna hyresavtalen stärker samarbetet med hyresgästerna och skapar

förutsättningar för att vi ska kunna fortsätta utveckla vårt miljöarbete.

Ett grönt hyresavtal omfattar en bilaga till det vanliga hyresavtalet. Tecknandet av avtalet innebär att hyresgästen tillsammans med Hufvudstaden sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö. Under 2015 tecknades ett 10-tal gröna hyresavtal. De gröna hyresavtalen skapar förutsättning för oss att föra en löpande dialog kring miljöfrågor och upprätta en hållbar strategi för bland annat minskad energianvändning.

Miljöcertifiering

Fastigheten Hästhuvudet 13 har under året certifierats enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Genom Miljöbyggnad genomförs en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Certifieringen baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis.

Oxhuvudet 18 och Orgelpipan 7 har sedan tidigare certifierats enligt Miljöbyggnad samt Packarhuset 4 och Femmanhuset enligt EU-märkningen GreenBuilding.

Hållbarhetsmål

Mål 2015 och 2016	Utfall 2015	Kommentar
Effektivisera energianvändningen med 3 procent per år	7 procent	Förklaring är delvis en förhållandevis kall sommar med lågt kylbehov men även att vårt långsiktiga arbete med energieffektivisering ger effekt.
Minska Hufvudstadens koldioxidutsläpp med 5 procent per år	7 procent	Minskningen beror främst på att vår förbrukning av fjärrvärme varit lägre under året.
Topplacering i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet	1:a plats	Vi har kommit på första plats fyra gånger under de senaste sex åren och alltid placerat oss bland de tre främsta sedan Nöjd Kund Index början 1997.
Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet	Ja	Under året har vi implementerat en ny uppförandekod.
Ytterligare miljöcertifiering av fastigheter	Ja	Fastigheten Hästhuvudet 13 certifierad enligt Miljöbyggnad.
Minska andelen osorterat avfall	Ja	Vi har under året byggt nya källsorteringsrum för avfall i fem av våra fastigheter.
Vägleda Hufvudstadens hyresgäster i deras arbete med källsortering	Ja	Hyresgästerna har informerats om källsorteringsfrågor under året.
Utveckla kommunikationen med våra hyresgäster avseende energi- och miljöfrågor	Ja	Flera hyresgäster har tecknat gröna hyresavtal. De gröna hyresavtalen skapar förutsättning för oss att föra en löpande dialog kring miljöfrågor och upprätta en hållbar strategi för bland annat minskad energianvändning.

NORDSTAN

Fyran, Göteborg



HUFVUDSTADEN



Stéphane Kylanfelt Zoltak
Ansvarig för CRM och digital utveckling för NK.

Karin Svensson
Kommunikations- och profilansvarig för NK.



Caroline Stjernberg
Biträdande förvaltare NK Stockholm.

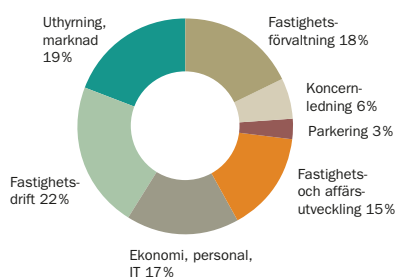
MEDARBETARE

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, Personal, Fastighetsutveckling och Affärsutveckling stödjer den operativa organisationens verksamhet. Vi driver även en egen parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB. Hufvudstadens koncernledning består av VD, tre affärsområdeschefer, varav en även är vice VD, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal.

Ett stort antal utvecklingsprojekt pågår i såväl Stockholm som Göteborg, varför organisationen under året har förstärkts med rekryteringar inom affärsutveckling, fastighetsutveckling och förvaltning. Vi ser det som en av våra framgångsfaktorer, att kunna hantera merparten av vår verksamhet i egen regi.

Medarbetare per arbetsområde



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 handlar om att leverera kvalitet i allt vi gör, lyssna aktivt både internt och externt, vara ärlig både mot andra och sig själv samt ha ett engagemang för sitt arbete. Vi eftersträvar att varje medarbetare tänker kvalitet, service och långsiktighet i alla frågor, stora som små. Samma tankar

återfinns i vår uppförandekod, i vilken också etik och moral är hörnstenar.

Attraktiv arbetsgivare

Vår ambition är att Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare och att våra medarbetare ska känna sig stolta över bolaget. För att mäta hur vi upplevs som arbetsgivare används Nyckeltalsinstitutets Attraktiv arbetsgivarindex. Där jämförs ett antal nyckeltal gentemot andra bolag, både inom och utom branschen. Hufvudstaden har de senaste åren uppnått höga resultat i mätningarna. Särskilt höga resultat får vi inom låg sjukfrånvaro och antal chefer per arbetsområde.

Då rörligheten på arbetsmarknaden ökar lägger vi stort fokus på att säkerställa att vi fortsatt är och uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Hufvudstaden erbjuder stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter samt en rörlig ersättningsdel i form av bonus. Vid intervjuer med våra medarbetare framkommer ett par saker som särskilt uppskattas i det Hufvudstaden har att erbjuda. En av dem är möjligheten att få arbeta tillsammans med kompetenta kollegor hos en arbetsgivare som lever sina värderingar och arbetar långsiktigt. En annan är möjligheten att få arbeta med attraktiva fastigheter i centrala lägen.

Arbetsmiljö

Hufvudstaden är en arbetsplats som präglas av ett starkt medarbetaren-gagemang. Hela 2015 har kännetecknats av detta, inte minst under vårt 100-årsfirande, där våra medarbetare varit delaktiga och medverkade.

På den årliga personalkonferensen träffas alla medarbetare i koncernen i

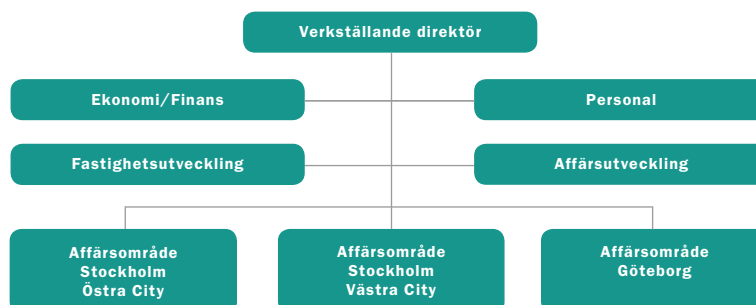
syfte att utbyta erfarenheter och öka gemenskapen. Temat på årets personalkonferens, såväl som på vår chefskonferens, var arbetsplatsutveckling. Vi har under året startat ett projekt för ombyggnad av våra interna kontor i Stockholm och Göteborg.

Vi värnar om en god arbetsmiljö, såväl fysiskt som psykosocialt. Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Vi följer en mångfaldspolicy som beskriver hur vi verkar för mångfald och jämställdhet och mot diskriminering i organisationen. Alla medarbetare erbjuds lika utvecklingsmöjligheter samtidigt som oskäligen löneskillnader motverkas. Intern kommunikation sker kontinuerligt via ett aktivt intranät och regelbundna personalmöten. Vår personalhandbok har under året uppdaterats och utvecklats till en medarbetar- och chefshandbok, i syfte att underlätta åtkomsten av information för våra medarbetare och chefer.

Arbetsmiljöarbetet utvecklas kontinuerligt i en arbetsmiljögrupp bestående av representanter från olika delar av organisationen. Gruppen är indelad i tre arbetsområden: arbetsmiljö, hälsa och trivsel. De har till uppgift att se över och komma med förslag till åtgärder samt främja utveckling inom respektive områden.

Friska medarbetare

Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom regelbundna hälsokontroller och massage på arbetsplatsen. Samtliga medarbetare omfattas av en sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Vi ger ett årligt friskvårdsbidrag, vilket en stor andel av våra medarbetare nyttjar. För att



upprätthålla låg sjukfrånvaro uppmuntrar vi till fysisk aktivitet, både på och utanför arbetet. Exempel på aktiviteter som genomförts under året är Bellmanstafetten, Spin of Hope och Hufvudstadens skidresa. Sjukfrånvaron för 2015 uppgick till 2 procent.

Karriär och utveckling

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

Medarbetarutveckling

Vi har under de senaste 10 åren haft en genomsnittlig anställningstid på 9 år inom Hufvudstaden och för 2015 var det 7 år. Att våra medarbetare väljer att stanna många år hos oss ser vi som ett bevis på att vi fokuserar på rätt frågor när det gäller bland annat medarbetarutveckling. Samtliga nyanställda erbjuds ett gediget introduktionsprogram som innehåller både en allmän del och en del som är utformad efter befattning. Därutöver har vi en gemensam dag för alla nyanställda där flera av våra chefer deltar och bland annat berättar om företagets värderingar,

Nyckeltal 2015	Totalt	Män	Kvinnor
Anställda, antal ¹⁾	111	66	45
Chefer, antal ¹⁾	28	19	9
Medelålder, år ¹⁾	41	42	41
Personalomsättning, %	10	13	7

1) Per 31 december

affärsidé, mål och strategier. I våra årliga utvecklingssamtal diskuteras bland annat mål, måluppfyllelse och kompetensutveckling, varefter en individuell handlingsplan för nästkommande år upprättas.

Chefsutveckling

Vi är ett företag med många chefer, där de flesta är ansvariga för relativt små grupper. Detta är en modell vi tror på och som statistiskt sett är starkt sammankopplad med hög trivsel och

låg sjukfrånvaro. En prioriterad fråga inom bolaget är att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper. Hufvudstaden satsar medvetet på att låta yngre medarbetare tidigt få möjlighet att växa in i rollen som chef. Vi har fyra ledarkriterier inom Hufvudstaden: mod, inspirerande, framåtriktad och föredöme. Dessa kriterier fungerar som ledord i vardagen för våra chefer. Det är också dessa kriterier som är utgångspunkten då vi ser till våra chefers utveckling och resultat. Vi anordnar årligen en chefskonferens, där våra chefer bland annat erbjuds möjlighet att utbyta erfarenheter och diskutera ledarskapsfrågor. Vi genomför också chefsutbildning för nyblivna chefer.

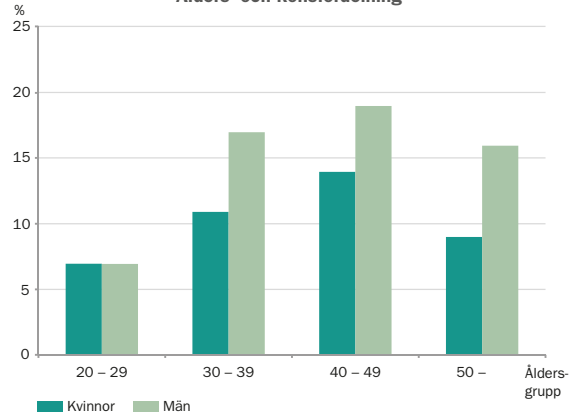
Framtida medarbetare

För att underlätta framtida rekryteringsbehov bygger Hufvudstaden relationer med studenter. Varje år erbjuder vi möjlighet till praktikplats, både under och efter studietiden. Vi genomför även en studentdag på KTH. Intresset för dessa aktiviteter är stort och utvärderingen visar att flertalet av studenterna kan tänka sig Hufvudstaden som en framtida arbetsgivare.

Detta ser vi även i Fastighetsnyttas Rekryteringsbarometer, där vi under året klättrat och placerar oss på en femte plats. Denna typ av studentsamarbete är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare, i kombination med att stärka vårt varumärke. Studentdagarna har genom åren resulterat i flera tillsvidareanställningar och praktikplatser. På samma sätt har vi även under året startat upp ett samarbete med Lernia för att knyta kontakter med framtida fastighetstekniker.

Merparten av våra rekryteringar görs med egen kompetens med ett rekryteringssystem som stöd. Det är en viktig grund i vårt strategiska arbete med att säkerställa tillgång till kompetent personal även i framtiden.

Ålders- och könsfördelning



HÅLLBARHETSREDOVISNING

Vår hållbarhetsredovisning är upprättad enligt Global Reporting Initiative (GRI G4) på nivå Core. Vi har även tagit hänsyn till fastighetsbranschens sektorsspecifika tillägg vid upprättandet av redovisningen. Vår hållbarhetsredovisning presenteras årligen, senast i februari 2015. På Hufvudstadens hemsida återfinns ett GRI-index.

Hållbarhetsstyrning

För att kunna utveckla hållbarhetsarbetet 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.

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del i den dagliga verksamheten. Utgångspunkten är våra värderingar; kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang, som kompletteras med policier inom miljö och personal.

HUFVUDSTADEN

Anne-Li Åldstedt
Affärsutvecklare

Karl Palm
Projektledare



Johan Landgren
Projektledare



Utveckling av fastigheter

Tillväxten i Stockholm och Göteborg är stark och marknaden efterfrågar moderna kontor med hög effektivitet och flexibilitet samt handelsytor i attraktiva lägen. För att möta marknadens efterfrågan har under året ett flertal lokalanpassningar genomförts. Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla sina fastigheter både vad gäller befintliga lokaler men även att utveckla och skapa nya byggrätter. Till sammans med andra fastighetsägare och kommunerna utvecklar vi också miljöerna utanför våra fastigheter för att öka attraktionskraften i våra marknadsområden. Avsikten är att skapa en god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter deras förutsättningar och behov.

Affärsutveckling

Under året har en affärsutvecklingsenhet bildats vars syfte är att initiera och driva kommersiella projekt. Enheten har identifierat projekt inom beståndet för att på sikt öka bolagets lönsamhet. Utredning av ett 20-tal små och stora projekt har inletts.

Flertalet av projekten är i utredningsstadiet, men beslut har tagits om genomförande av ett antal projekt både i Göteborg och i Stockholm.

Behoven från kontorskunderna förändras, där ökad service och flexibilitet efterfrågas allt mer. Andelen kontorshotell ökar i city med anledning av det. Hufvudstaden har därför breddat sitt erbjudande för vissa lokaler genom att erbjuda nyckelfärdiga kontorslokaler med mer flexibla kontrakt. Inom butikssegmentet ser vi också en ökad efterfrågan på flexibilitet, där det finns intresse av att under kortare perioder testa en marknadsplats. Hufvudstaden erbjuder därför vissa lokaler för så kallade pop up-butiker där butikshyresgäster kan hyra på kortare kontraktstid.

Fastighetsutveckling

Avdelningen Fastighetsutveckling driver ombyggnads- och utvecklings-

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

Utvecklingsprojekt genomförs i nära samarbete med affärsutvecklings- och förvaltningsorganisationen. Vid utvecklingsarbeten eftersträvas en hållbar arkitektur med en tydlig känsla av hög kvalitet. Fastigheterna ska 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. Vår miljöpåverkan ska över tid minska, inbyggda material granskas, avfall källsorteras och tekniska lösningar väljas för att er hålla en låg energianvändning. 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 kunna uppfylla Hufvudstadens högt ställda krav på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i snitt investerat cirka 300 mnkr per år i projekt. Ungefär halva beloppet avser lokalanpassningar. Underhållsprojekt och större utvecklingsprojekt står för en fjärdedel var av de totala investeringarna. För 2015 uppgick investeringarna till cirka 500 mnkr.

Pågående större projekt

Kvarteret Härbärg

Hufvudstaden har under året arbetat vidare med utvecklingen av kvarteret Härbärg i Göteborg. Fastigheterna är belägna i en kulturhistoriskt värde-

full del av staden vilket ställer särskilda krav på utformning och skala. Under hösten har en serie möten och workshops genomförts med syfte att tillsammans med Göteborgs stad och andra intressenter utarbeta ett gemensamt förslag på hur kvarteret kan utvecklas. I kvarteret har förberedande grundförstärkningsarbeten påbörjats för att möjliggöra en snabb start när den nya detaljplanen antas. I delar av kvarteret utförs avvaxlingar i bärande hjärtväggar för att skapa öppnare och större sammanhängande ytor som leder till bättre butiksytor och därmed kunna attrahera nya starka varumärken. Parallellt med detaljplanearbete för kvarteret Härbärg har Göteborgs stad genomfört ett programarbete för sydöstra city för att fastställa de övergripande ramarna för områdets utveckling.

Varuhuset Femman

Under året har vi påbörjat ombyggnationen av varuhuset Femman som är en av de mest välkända handelsdestinationerna i Göteborg. Fastigheten byggdes i början av 1970-talet och under åren har endast mindre underhållsarbeten genomförts. Det har därför funnits ett behov av en upprustning av hela marknadsplatsen. Handelsytorna är fördelade på tre våningsplan och efter en intensiv period av projekterings- och utredningsarbete är nu ombyggnationen i full gång. Arbetet har under detta år huvudsakligen skett på övre plan, där det skapas nya kommunikationsstråk för att förbättra siktlinjerna och orienterbarheten i varuhuset men även fasad- och rulltrappsarbeten har påbörjats. Projektet beräknas att färdigställas i sin helhet under 2017.

Fyran

Fastigheten Fyran i Nordstan i Göteborg förvärvades 2013 och är i det närmaste fullt uthyrd. I fastigheten pågår ett projekt där hela fasaden byts ut till en ljus, nordisk granit som kommer ge byggnaden en helt ny

framtoning i stadsmiljön. Senare under hösten påbörjades även inbyggnad av arkader vilket kommer resultera i utökad butiksyta samt förstärka marknadsplatsen i Nordstan. Ett kommersiellt projekt har även initierats för att se över butiksmixen i fastigheten.

Bibliotekstan

I fastigheten Skären 9 som är belägen i området Bibliotekstan i Stockholm har vi under året erhållit en ny detaljplan som tillåter en påbyggnad om 2–3 våningar och medger en tillkommande uthyrningsbar yta om cirka 2500 kvm. Under hösten har projektering påbörjats och i detta skede fastställs de övergripande ramarna vad gäller in- och utvändiga materialval samt tekniska installationer, allt för att säkerställa en hög kvalitet och flexibla lokaler.

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.

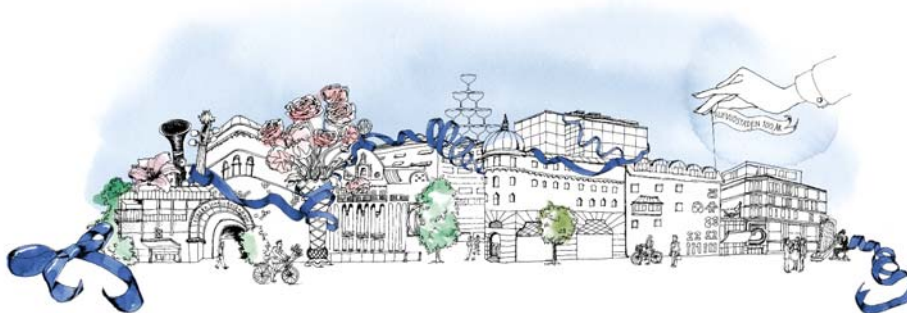
Under 2015 har renovering och anpassningar av cirka 38000 kvm lokalyta genomförts. Anpassningarna har genomförts både till befintliga hyresgäster i samband med förlängning av hyresperioden eller utökning av förhyrd yta och till nya hyresgäster.

Ett antal ombyggnationer har genomförts på kontorsytorna i NK-fastigheten i Stockholm där vi anpassat hyresgästernas ytor efter nya förutsättningar och ändrade behov. I samband med det har de tekniska systemen moderniserats och dimensionerats efter dagens krav för att skapa toppmoderna och flexibla kontor.

Många hyresgäster stannar länge, vilket är ett kvitto på kontorens attraktivitet. Här är nära till kollektivtrafik, NK-varuhuset, parkering, friskvård och ett stort utbud av restauranger. Under året har två lokaler färdigställts. Den ena till hyresgästen Andersson Gustafsson Advokatbyrå som flyttat in på en yta om cirka 2500 kvm och den andra åt spelutvecklaren Starbreeze Studios som hyr en yta på cirka 1900 kvm.

Under året har vi tecknat kontrakt med ytterligare ett spelutvecklingsföretag, King, som valt att hyra ett kontor i kvarteret Oxhuvudet. Hyresgästen har satsat på att göra en kreativ och spektakulär miljö för att därigenom attrahera kompetenta medarbetare.

I Göteborg har vi utfört en lokalanpassning åt Svenskt Näringsliv på cirka 2500 kvm. Projektet har genomförts med kvarsittande hyresgäst och lokalen har anpassats efter kundens nya behov där en extern zon tillskapats samt att ytskikt har renoverats. Arbetet har skett i flera etapper i nära samarbete med kunden.



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 16 (16) fastigheter. Affärsområdet består av förvaltningsområdena Norrmalmstorg och Kungsgatan. Förvaltningsområde Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan och 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 Skandinaviens främsta modeområde har fortsatt. Intresset från internationella högklassiga varumärken har varit stort. Några av de butiker som öppnade under 2015 var Hackett, Stone Island samt det isländska varumärket Elvine. Kontrakt har också tecknats med lyxvarumärket

Chanel som under 2016 kommer öppna en butik på Birger Jarlsgatan. Modeveckan i augusti och gemensamma julaktiviteter är exempel på evenemang som genomförts under året. Utvecklingen av Bibliotekstan

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Danske Bank	10 600
Advokatfirman Vinge	7 900
Finansinspektionen	6 800
Exportkreditnämnden	3 600
Brummer & Partners	3 500

Butik	Kvm
Zara	2 900
Urban Outfitters	1 900
Stadium	1 600
Alewalds	1 300
McDonald's	1 300

som butiksområde har medfört att butikernas omsättning ökat, vilket i sin tur medfört att Hufvudstaden fått en positiv hyresutveckling.

Ett av Europas största LED-nät på

en av fasaderna i korsningen Kungsgatan/Sveavägen har tagits i bruk med syfte att stärka platsens identitet. På fasaden visas reklam men också icke kommersiell information.

Under året har några större, nya kontorshyresgäster såsom King och Öhman flyttat in. Det har inneburit att vakansgraden minskat till cirka 4 procent vid årets slut. Kontrakt har även tecknats med Erik Penser Bank om att de flyttar inom affärsområdets bestånd, från Biblioteksgatan till korsningen Apelbergsgatan/Malmskillnadsgatan.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet har under året haft en positiv utveckling. Störst var intresset för moderna och yteffektiva lokaler. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 400 och 5 800 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillägg.

För butikslokaler var hyresutveck-

Fastighetsbeståndet

	2015	2014
Antal fastigheter	16	16
Uthyrbar yta, kvm	150 978	150 843
- varav kontor	102 286	102 414
- varav butik och restaurang	36 643	36 317
Årshyra, mnkr	759	740
Hyresvakansgrad, %	4,2	7,0
Ytvakansgrad, %	6,2	8,9

Fastighetsförvaltningens resultat

Mnkr	2015	2014
Nettoomsättning	703,8	695,6
Underhåll	-19,9	-16,8
Drift och administration	-79,8	-74,8
Övriga kostnader	-76,8	-76,8
Summa kostnader	-176,5	-168,4
Bruttoresultat	527,3	527,2

Nyuthyrning och omförhandling

	2015	2014
Nyuthyrning, kvm	13 700	9 200
Nyuthyrning, mnkr	78	42
Omförhandling, kvm	20 500	19 100
Omförhandling, mnkr	93	93

lingen god och i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till cirka 14 000 – 23 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Kontorshyresgästerna inom affärsområdet utgörs av företag som värdesätter centralt belägna och högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och medier. Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra Brummer & Partners, Danske Bank, Erik Penser Bank, Exportkreditnämnden, JKL samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case. Totalt finns inom affärsområdet 300 kunder. De tio största kunderna hyr 48 000 kvm (47 000), vilket representerar en årshyra på 249 mnkr (237).

Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består till stor del av yngre skandinaviska varumärken som Byredo, Hope, Rodebjer, WeSC och Whyred kombinerat med större internationella varu-

märken och detaljhandelskoncerner som bland annat Burberry, By Marlene Birger, Filippa K, Gant, Georg Jensen, Michael Kors, Prada, Ralph Lauren och Zara.

Butikerna längs Norrlandsgatan har en inriktning mot sportmode där butiker såsom Haglöfs och Norrøna är etablerade. De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag såsom Adidas, Alewalds, Cervera, Naturkompaniet, Nespresso, Stadium, Ströms, Telenor och Telia.

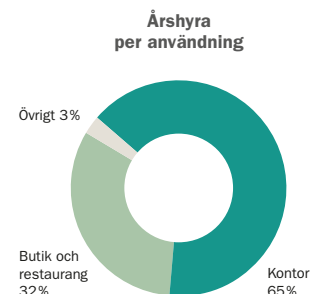
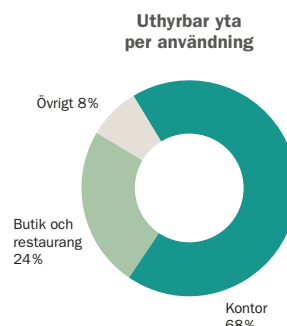
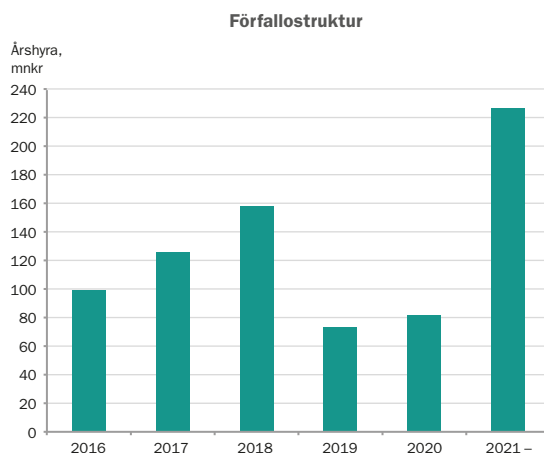
Inom affärsområdet återfinns några av Stockholms bättre restauranger och caféer såsom Burger & Lobster, Prinsen, Vau De Ville, Wienercaféet och Zink Grill. Dessa enheter är en viktig del i områdets attraktivitet.

Varumärken inom affärsområdet

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

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

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





BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

KUNGSGATAN

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, Hamngatan, Klarabergsgatan, Regeringsgatan, Västra Trädgårdsgatan och i Gamla Stan i Stockholm samt vid Östra Hamngatan i Göteborg.

Beståndets utveckling

I NK-fastigheten i Stockholm har två större uthyrningar genomförts till Andersson Gustafsson Advokatbyrå och spelutvecklingsföretaget Starbreeze Studios. En större lokalanpassning har skett i Orgelpipan 7 för befintlig hyresgäst, Knowit, som därtill utökade sin förhyrning. Vidare har ett antal mindre renoveringar och lokalanpassningar, för både nya och befintliga kunder, genomförts. Tillsammans med Stockholms stad genomförs ett utbyte av tätskiktet i gatan utanför fastigheten Orgelpipan 7, ett projekt som kommer att pågå till 2016.

I NK-varuhuset pågår ett löpande arbete att utveckla konceptet för att stärka varumärket och öka omsättningen. Som ett led i detta har nya avdelningar öppnat i NK Stockholm såsom Maje och Sandro. Restaurangen

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Knowit	3 500
EnterCard	2 500
Andersson Gustafsson Advokatbyrå	2 500
Investment AB Janus	2 100
Starbreeze Studios	1 900

Butik	Kvm
Departments & Stores	11 100
Rizzo	1 600
Harjak & Månsson	1 600
Northern Classic	1 600
ICA	1 500

på plan 4 i Stockholm har genomgått en ombyggnation och fått en ny krögare, Björn Frantzén. Bobergs Matsal öppnades i slutet av mars efter en varsam renovering av den K-märkta lokalen som har funnits på NK sedan 1915. Med sin nyskapande inställning till mat och helhetsupplevelse satte Björn Frantzén snabbt sin prägel på den anrika restaurangen och har på kort tid fått fina utmärkelser och recen-

sioner. Ett exempel är DI Weekends utmärkelse Årets Affärskrog 2015 med motiveringen "Björn Frantzén sprider stjärnglans över en glamorös 100-åring och återupprättar ett klassiskt krogkoncept i historisk miljö". I NK Göteborg har Lexington Man och NK Classic Woman öppnat nya avdelningar.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena i Stockholm uppgick under året till mellan 4 400 och 5 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. I de bästa lägena och för de bästa ytorna exklusive NK uppgick marknadshyrorna till mellan 4 000 och 13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar i NK Stockholm ligger marknadshyrorna på mellan 14 000 och 23 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillägg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 6 000 och 14 000 kr per kvm.

Kunder

De tio största kunderna hyr 32 000 kvm (31 000) vilket representerar en årshyra på 249 mnkr (241). Av affärs-

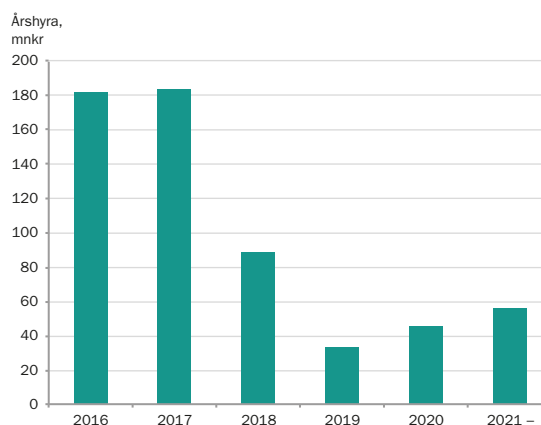
Fastighetsbeståndet

	2015	2014
Antal fastigheter	9	9
Uthyrbar yta, kvm	149 009	148 685
- varav kontor	46 084	45 970
- varav butik och restaurang	44 645	44 470
Årshyra, mnkr	640	633
Hyresvakansgrad, %	1,9	3,9
Ytvakansgrad, %	3,1	5,3

Nyuthyrning och omförhandling

	2015	2014
Nyuthyrning, kvm	5 300	6 700
Nyuthyrning, mnkr	24	32
Omförhandling, kvm	20 100	14 100
Omförhandling, mnkr	126	98

Förfallostruktur



områdets 220 kunder är det branscher som advokat- och reklambyråer, IT- och medieföretag, organisationer och banker som dominerar.

Butikshyresgästerna är både inhemska och internationella företag med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats. Hyresgästerna representerar ofta mycket välkända varumärken som endast etablerar sig på ett fåtal utvalda platser. Det gäller särskilt för NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg.

AB Nordiska Kompaniet

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

Under 2015 har NK-fastigheten i Stockholm fyllt 100 år. För att uppmärksamma jubileumsåret har olika aktiviteter genomförts. Höstkampanjen i varuhuset visade delar av NK:s historia precis som julskyltningen visade julen under olika tidsperioder.

Varumärket NK

Idag är NK ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland såväl svenska som internationella konsumenter. Den viktiga uppgiften att vårda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NK:s förmåga att stödja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighetsvärden. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare å ena sidan och företagare genom en företagarförening å andra sidan. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv handelsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

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

Detaljhandelsmarknaden

Utvecklingen av detaljhandeln under 2015 har varit positiv och enligt detaljhandelsindex (DHI) ökade försälj-

ningen i löpande priser inom sällan-köpshandeln med 7,1 procent, vilket även omsättningen inom konfektion gjorde. Försäljningen i NK-varuhusen överträffade DHI med cirka 2 procentenheter. Den totala omsättningen för båda varuhusen steg från strax över 3040 mnkr till drygt 3310 mnkr och 2015 blev därmed ett nytt toppår.

Parkeringsverksamheten

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm, dels parkeringshuset Parkaden på Regeringsgatan mitt emot NK-varuhuset med 800 platser, dels Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 nära Centralstationen med 455 platser.

Under 2015 har ett bomsystem installerats i Continentalgaraget för att förbättra kontrollen av in- och utpasseringar samt öka säkerheten i garaget.

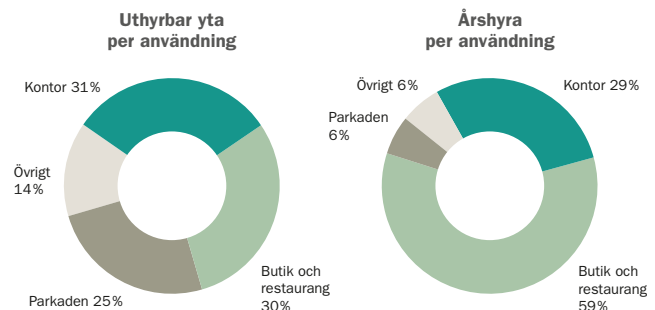
I Parkaden har antalet parkerande ökat under året, vilket lett till en positiv resultatutveckling.

Fastighetsförvaltningens resultat

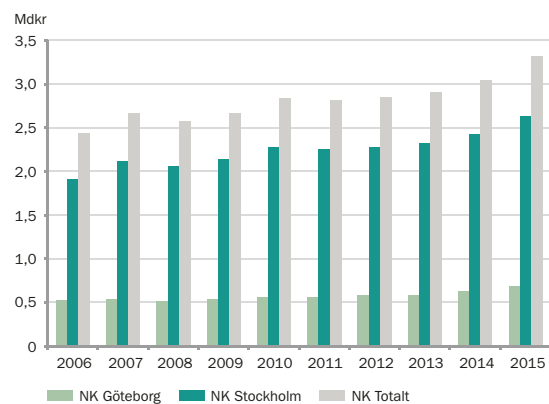
Mnkr	2015	2014
Nettoomsättning	636,8	626,7
Underhåll	-11,8	-12,2
Drift och administration	-126,3	-124,2
Övriga kostnader	-71,9	-67,8
Summa kostnader	-210,0	-204,2
Bruttoresultat	426,8	422,5

NK-varuhusen

	2015	2014
NK Stockholm		
Uthyrbare varuhusyta, kvm	24 212	24 026
Uthyrbare lageryta, kvm	3 540	3 540
Antal avdelningar	99	99
Antal restauranger	8	8
Försäljning inkl moms, mnkr	2 626	2 417
NK Göteborg		
Uthyrbare varuhusyta, kvm	9 888	9 891
Uthyrbare lageryta, kvm	1 326	1 291
Antal avdelningar	42	43
Antal restauranger	2	2
Försäljning inkl moms, mnkr	684	624



Försäljning NK-varuhusen



NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm

Paul Smith



Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg består av 3 (3) fastigheter belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt, uppdelat på två områden, kvarteret Härbärgat och Nordstan. Fastigheten i Nordstan består av två enheter, en mot Östra Hamngatan, Fyran, och en mot Centralstationen, Femman, båda med stora utvecklingsmöjligheter. Hufvudstaden är en av de större enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus samt torg och gågator.

Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum med en attraktiv detaljhandel, parkering samt moderna kontor i bästa tänkbara kommersiella läge. Centrumet besöks årligen av cirka 35 miljoner personer, varav varuhuset Femman besöks av fler än 10 miljoner personer. Omsättningen var mer än 4 mdkr varav varuhuset Femman omsätter cirka 740 mnkr och detaljhandeln i Fyran omsätter cirka 390 mnkr.

I varuhuset Femman finns cirka 60 butiker, caféer och restauranger i tre plan. Några av de större butiks- och caféhyresgästerna är Dressman,

Espresso House, Gina Tricot, H&M, Kicks och Nilson Group.

Beståndets utveckling

Varuhuset Femman består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor förde-

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Tullverket	9 100
Försäkringskassan	4 600
Alektum Group	3 900
Advokatfirman Vinge	3 800
Grant Thornton	2 800

Butik	Kvm
H&M	1 900
Cassels	1 900
Nilson Group	1 700
KappAhl	1 700
Femmans Sport	1 400

lade på tre plan. Under året har ett projekt påbörjats med att upprusta och utveckla marknadsplatsen. Förändringar görs av kommunikationsstråk och gestaltning samtidigt som underhållsarbeten genomförs. En översyn av det kommersiella konceptet i

syfte att stärka marknadsplatsen över tid ingår i projektet. Arbetet kommer ske i etapper och hela projektet beräknas färdigställas under 2017. De första nya butikerna har öppnat under 2015, däribland Odd Molly och Rituals.

I Fyran pågår ett fasadprojekt där en uttjänad marmorfasad byts till en ljus, nordisk granit. Under 2016 planeras inbyggnad av arkaderna längs Östra Hamngatan och Köpmansgatan. Både det och utbytet av fasaden kommer stärka fastigheten utifrån ett detaljhandels- och kontorsperspektiv.

I Nordstan har Samfälligheten tillsammans med fastighetsägarna höjt taket på Köpmansgatan och skapat en attraktivare detaljhandelsgata i direkt anslutning till vår fastighet Fyran.

Hufvudstaden som äger hela kvarteret Härbärgat har arbetat med utvecklingen av kvarteret i syfte att förtäta och skapa nya moderna kontor samt stärka detaljhandeln. Under 2015 har detaljplanearbete pågått tillsammans med staden. Hörnfastigheten i Härbärgat, mot Brunnsparken, har bevarandekrav och det pågår grund-

Fastighetsbeståndet

	2015	2014
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	87 236	87 361
– varav kontor	49 777	49 803
– varav butik och restaurang	30 965	31 134
Årshyra, mnkr	277	272
Hyresvakansgrad, %	11,4	5,6
Ytvakansgrad, %	11,2	7,4

Nyuthyrning och omförhandling

	2015	2014
Nyuthyrning, kvm	7 200	3 700
Nyuthyrning, mnkr	30	9
Omförhandling, kvm	8 000	16 200
Omförhandling, mnkr	30	44

Fastighetsförvaltningens resultat

Mnkr	2015	2014
Nettoomsättning	270,1	274,1
Underhåll	-2,7	-2,9
Drift och administration	-50,4	-49,6
Övriga kostnader	-26,9	-26,6
Summa kostnader	-80,0	-79,1
Bruttoresultat	190,1	195,0

förstärkningsarbete för att säkra fastigheten för framtiden samt skapa attraktiva detaljhandelsytor. I hörnfastigheten kommer Michael Kors att öppna sin första butik i Göteborg under 2016.

Under 2015 har lokalanpassningar utförts hos flera hyresgäster i samband med omförhandling samt nytecknande av hyresavtal och lokalerna har därmed anpassats efter deras önskemål och behov. Några av hyresgästerna som tillträtt nya lokaler är Alektum, Svenskt Näringsliv och Svensk Sjöfart.

Vakansgraden inom affärsområdet har ökat under året då lokaler tomtställts inför pågående och kommande projekt.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året utvecklats positivt, med låga vakanser och något stigande hyresnivåer. Marknadshyror för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 2200 och 3000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butiklokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick

marknadshyran till mellan 6000 och 14000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

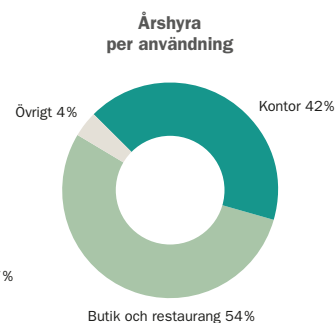
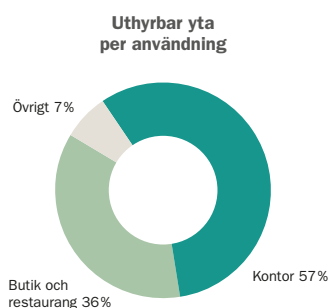
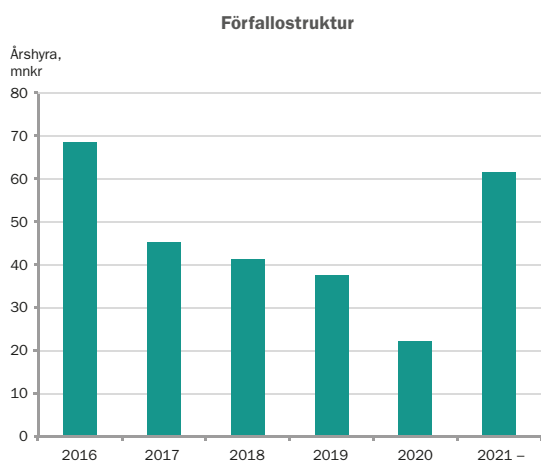
Göteborg är en marknad med kunder som verkar både lokalt, utanför regionen samt internationellt. Affärsområdets kontorskunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, medieföretag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna uppskattar våra attraktiva och centralt belägna marknads- och handelsplatser och under året har fler nya svenska och internationella aktörer visat intresse för Göteborg. Totalt finns inom affärsområdet 156 kunder. De tio största kunderna hyr 33 000 kvm (32 000), vilket representerar en årshyra på 95 mnkr (90).

Varumärken inom affärsområdet

Varuhuset Femman. Idag är varuhuset Femman ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln

och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköps-handel. En översyn av den kommunikativa plattformen för varuhuset Femman pågår i syfte att stärka och särskilja vår marknadsplats.

Nordstan. Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till besöksantal. Hufvudstaden har som en av de två största enskilda ägarna i Nordstans Samfällighetsförening en andel om cirka 40 procent.



FEMMAN

Nordstan, Göteborg





NORDSTAN
Fyran, 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 Stockholm. L E Lundbergföretagen AB, organisationsnummer 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 17 mars 2016.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Regelverk och bolagsordning

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

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

Aktien och ägarna

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202 996 869

A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 275 064 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är L E Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver L E Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

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

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 2015. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt eget innehav per den 31 december 2015 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Hela posten förvärvades 2003 till en snittkurs av 27,30 kronor per aktie. Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 11 februari 2016).

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvud-

stadens 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 föreskrivs dock aktiebolslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda och avgivna rösterna.

Enskilda aktieägare, som önskar få ett ärende behandlat på stämman, kan begära det hos Hufvudstadens styrelse under särskild adress, som publiceras på bolagets hemsida i god tid före 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 2015 hölls den 26 mars 2015. Totalt 452 aktieägare som företrädde 131 476 503 A-aktier och 8 260 469 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 957 523 403 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 förfogande stående vinstmedel så att 2,90 kr per aktie delades ut till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och revisorer för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2016 hålls den 17 mars 2016 i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska 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. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs dock av Hufvudstadens huvudägare, L E Lundbergföretagen AB.

Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, revisor och revisionsarvode. Huvudägarens förslag ska 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.

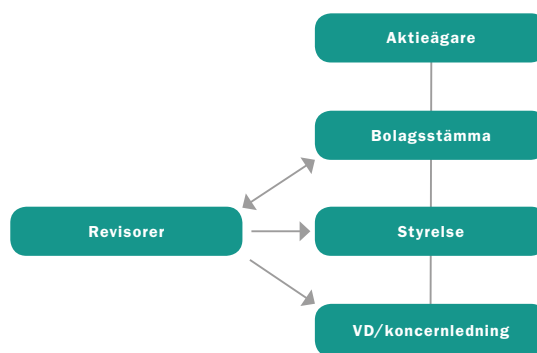
Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2016 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt

sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen. De föreslagna ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund sammanvägs likväl som könsfördelningen i styrelsen beaktas. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelse från Koden.

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 ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har

Hufvudstadens styrningsstruktur



beroendeställning gentemot den största aktieägaren L E Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 88–89. Som styrelsens sekreterare anlitas en utomstående advokat.

Styrelsens ansvar

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen fattar beslut i

frågor avseende koncernens övergripande mål, strategiska inriktning och policyer liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och 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 riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället ur ett hållbarhetsperspektiv.

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

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

Styrelsens ordförande tillsätter styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Utvärderingen görs genom att varje styrelseledamot fyller i en enkät. Svaren sammanställs av ordföranden som redovisar resultatet för styrelsen. Styrelsen upptar därefter en diskussion. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, utan att denne närvarar, samt godkänner de väsentliga uppdrag VD har utanför bolaget.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2015 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, fastighetsvärdering samt investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är pågående uppgradering av varuhuset Femman i Nordstan, förädling och upprustning av kvarteret Härbärgen i Göteborg, information kring bolagets uppförandekod samt översyn av bolagets finanspolicy. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragare.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2014 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelseutskott

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.

Styrelsen har vidare 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.

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 90–91.

Revision

Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2015 omvaldes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Joakim Thilstedt är huvudansvarig revisor. Bland Joakim Thilsteds större uppdrag kan nämnas L E Lundbergföretagen, Holmen, Modern Times Group MTG och Sysnam.

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.

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2015 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2015 om 1 800 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppstår 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 2015 fastställde stämman riktlinjer som, med undantag för ett tillägg rörande möjlighet till premiebestämd pension till vice VD, motsvarade de som beslutades av årsstämman 2014, innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts sedan årsstämman 2015 och förslag att oförändrade riktlinjer ska tillämpas 2016 kommer att föreläggas årsstämman. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare läggs ut på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman 2016. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2015, har följts, finns på bolagets hemsida senast

Namn	Funktion	Närvaro 2015 ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		7	Ja	Ja
Peter Egardt		6	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Hans Mertzig		6	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		7	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

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

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 2015, se not 8.

Bonus

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

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. För 2015 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 5,3 mnkr (1,7) eller med i genomsnitt 39 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 224 000 kronor per person.

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 verksam-

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

Riskbedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga riskområden varefter styrelsen fastställer dessa. Koncernledningen ansvarar för hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen 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 fastighets- och derivatvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalningar samt utyrning. 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 kom-

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

Uppföljning

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

Uttalande om internrevision

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



Nobel Week

DECEMBER 6-12
STOCKHOLM

adidas

KUNGSGATAN/SVEAVÄGEN
Stockholm

DROTTNINGGATAN

Stockholm



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 geopolitiska osäkerheten i världen har fortsatt under året med en försiktig utveckling av den globala ekonomin som följd. Fallande råvarupriser och osäkerhet kring Kinas ekonomi bidrog till en bred finansiell oro. För att motverka detta har centralbankerna fört en expansiv penningpolitik men ändå inte lyckats nå uppsatta inflationsmål. Ekonomierna i USA och Storbritannien har utvecklats positivt och även euroområdet genomgår en ekonomisk återhämtning. Europa har under hösten påverkats av en omfattande flykting- och migrationsström vilket, varit en utmaning för samarbetet inom EU och de europeiska ekonomierna.

Den svenska ekonomin har under 2015 stärkts med en tillväxt på cirka 4 procent. Det är främst privat konsumtion, investeringar i bostadsbyggande och tjänstesektorn som bidragit till uppgången. Under året har även exporten stärkts och det höga antalet migranter har resulterat i en ökad offentlig konsumtion. Inflationen höll sig på låga nivåer och Riksbanken sänkte styrräntan vid två tillfällen till rekordlåga -0,35 procent.

Satsningar på infrastrukturprojekt har fortsatt främst i storstadsområdena och i synnerhet för Stockholms- och Göteborgsregionen. Den regionala tillväxten i dessa städer är stark och befolkningsökningen tillhör de högre i Europa. Tack vare växande tjänstesektor, låga räntor och stigande sysselsättning har konsumtionen utvecklats positivt. Även turismen har bidragit till att detaljhandeln stärkts ytterligare.

I Stockholm CBD var vakansgraden för kontor mellan 3–4 procent vid utgången av 2015. I takt med ökad sysselsättning och sjunkande vakanser

har marknadshyrorna stigit och uppgick vid slutet av året till mellan 4 400–5 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborg CBD har efterfrågan på moderna och effektiva lokaler varit stor, vilket inneburit stigande hyror och låga vakansnivåer på cirka 4 procent.

Den positiva trenden i privat konsumtion har starkt detaljhandeln ytterligare i både Stockholm och Göteborg. Efterfrågan på butikslokaler är hög med stigande hyresnivåer och i stort sett obefintliga vakanser som följd.

Totalt i koncernen har lokalanpassningar genomförts om cirka 38 000 kvm. I Femman pågår en total uppgradering av varuhuset och projektet färdigställs etappvis fram till 2017.

I kvarteret Härbäret fortgår detaljplanarbetet och ett grundförstärknings- och avväxlingsprojekt har i princip avslutats. I Bibliotekstan har hyresavtal tecknats med internationella modevarumärken, vilket kommer att stärka marknadsplatsen ytterligare. NK-varuhuset uppnådde en ny rekordomsättning med omsättningstillväxt på 9 procent jämfört med 2014. Koncernens hyresomförhandlingar summerade till en hyresökning om 6 procent varav butiker ökade med 6 procent och kontor med 5 procent. Ett flertal stora nyuthyrningar till kontorshyresgäster har skett, med inflyttning under andra halvåret 2015 och under 2016.

Lösamheten från den operativa verksamheten är stabil och Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt god. Nettobelåningsgraden uppgick till 16,7 procent, soliditeten var 61 procent och räntetäckningsgraden ökade till 9,1 gånger. På fastighetsmarknaden uppgick transaktionsvolymen till närmare 150 mdkr, vilket är i nivå med tidigare rekordnivåer. Bolagets fastighetsbestånd ökade i värde under året, vilket förklaras främst av lägre direktavkastningskrav och högre hyror.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 28 fastigheter (28). Den uthyrbara ytan uppgick till 283 600 kvm i Stockholm

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	950 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	475 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	420 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 950 mnkr

1) Värdebidrag 2015-12-31.

och 103 600 kvm i Göteborg, totalt 387 200 kvm (386 900).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2015 var 4,5 procent (5,6) och ytvakansgraden var 6,1 procent (7,2). I Stockholm var hyresvakansgraden 3,2 procent och i Göteborg 9,6 procent, varav 6,2 procent avser projektvakans.

Under året har 48 600 kvm (49 400) omförhandlats till ett värde av totalt 249 mnkr per år och 26 200 kvm (19 600) nykontrakterats.

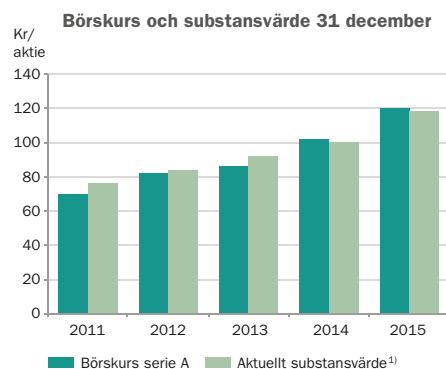
Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2015. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 37 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 33 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2015 bedömts till 31,7 mdkr (27,8). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 3 426,5 mnkr (1 708,6).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastig-



1) Bedömd verklig uppskjuten skatt har från och med 2012 antagits till 5 procent, tidigare år 10 procent.

hets verkliga värde har bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av orsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 17.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) enligt balansräkningen till 25,8 mdkr eller 125 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgår till 24,3 mdkr eller 118 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde 31 december 2015

	Mnkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	19 566,7	95
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	137,4	1
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	6 065,6	29
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	25 769,7	125
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-137,4	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 378,6	-6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	24 253,7	118

Möjligheter och risker

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

Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts bland annat genom lånelöften. Ramen uppgår till 4 mdkr varav 2,1 mdkr var outnyttjat, av dessa är 800 mnkr reserverade för att täcka utestående certifikat. Bolaget

har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen. Låneförfall under 2016 uppgår till 300 mnkr, se not 25. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån för 5 050 mnkr av en total upplåning om 5 750 mnkr. Räntebindningstiden uppgick till 27 månader och den genomsnittliga effektiva räntan var 2,1 procent. Bolaget har också finansieringsmöjligheter genom ett MTN-program vars ram uppgår till 4 mdkr. 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. Risken begränsas dock av fastigheternas koncentration till de mest attraktiva kommersiella lägena.

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena. Hyresnivån för lediga kontorslokaler

påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Butikshyror för centrala affärlägen har en mer stabil nivå. Hyran för utyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex och vissa avtal har även en minimiindexering. De flesta av hyresavtalen påverkas inte av en sänkning av index. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas.

Fastighetsskatt

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

Hyresförluster

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

Avtalstid

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

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak i NK-varuhusen men även i övriga butiksfastigheter. Hufvudstaden strävar efter att öka andelen avtal med omsättningshyror, då de medför en intäktspotential samtidigt som den garanterade minimihyran i omsättningsavtalen begränsar risken för hyresfall.

Drift och underhåll

Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftskostnaderna. 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 tid bedöms vara landets starkaste marknadsområden och mest intressanta tillväxtmarknader.

Finansiella risker

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

Känslighetsanalys

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

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt räntekostnader avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2015, om förändringarna inträffat vid 2015 års ingång.

Redovisade resultateffekter 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 värdefullt 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.

Aktiemarknadsinformation

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

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

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Framtiden

Utvecklingen i omvärlden är svår att bedöma, både geopolitiskt och ekonomiskt. Tillväxten har varit positiv under 2015 men ändå nås inte uppsatta inflationsmål. Riksbanken har därför fortsatt med en expansiv penningpolitik och två räntesänkningar till rekordlåga -0,35 procent har genomförts.

Hufvudstaden äger fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg. Båda städerna har en positiv utveckling med en hög tillväxt, vilket möjliggör fortsatt expansion. Fastighetsmarknaden är stark med låga räntenivåer, bra finansieringsmöjligheter på en väl fungerande kapitalmarknad samt brist på attraktiva alternativplaceringar. Det har medfört en stor efterfrågan att investera i fastigheter i CBD men ett litet utbud då få vill avyttra. Direktavkastningskraven har sjunkit till historiskt låga nivåer. Bedömningen är att lågräntemiljön kommer bestå vilket antas leda till en fortsatt hög efterfrågan på fastigheter.

Sysselsättningsökningen, den ekonomiska tillväxten och en stark privat konsumtion har en positiv effekt på hyresmarknaden som sjunkande vakanser och stigande hyror för både kontors- och butikslokaler. Städerna gynnas även av en ökad turism från både inhemska och internationella besökare. Vi ser därför möjligheter till att den goda utvecklingen fortsätter i våra marknadsområden.

Förstärkningen med en ny affärsutvecklingsenhet kommer öka framdriften av kommersiella projekt med syftet att utveckla koncernens redan attraktiva fastighetsbestånd än mer. Utväxlingen av projekten medför ökad lönsamhet och högre fastighetsvärden. Fastighetsförvärv som kompletterar befintligt bestånd kan komma att genomföras när rätt tillfälle uppstår. Investeringarna kommer ske inom ramen för bolagets solida finansiella ställning och de finansiella målen kommer även fortsättningsvis uppnås.

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,10 kronor per aktie eller totalt 639,4 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 86.

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

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, +/-
Hyresnivå	100 kr per kvm	39 mnkr
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	16 mnkr
Drift och underhåll	10 procent	15 mnkr
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	17 mnkr
Räntenivå ³⁾	1 procentenhet	58 mnkr

1) Beräknad ytvakans med 4200 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.

BIRGER JARLSPASSAGEN

Stockholm

DELL WINE
CAROTTE

DELL WINE
CAROTTE

GOOD STUFF
FROM CAROTTE

Resultaträkningar – koncernen

Mnkr	Not	2015	2014
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning	5	1 610,7	1 596,4
Parkeringsverksamhet		78,3	68,9
		1 689,0	1 665,3
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-34,4	-31,9
– Drift och administration	6	-256,5	-248,6
– Tomträttsavgälder		-21,5	-17,0
– Fastighetsskatt		-154,1	-154,2
Fastighetsförvaltningens kostnader		-466,5	-451,7
Parkeringsverksamhet, kostnader	6	-50,4	-49,8
Verksamhetens kostnader		-516,9	-501,5
Bruttoresultat		1 172,1	1 163,8
– varav Fastighetsförvaltning	3, 4	1 144,2	1 144,7
– varav Parkeringsverksamhet	3, 4	27,9	19,1
Central administration		-38,8	-36,2
Rörelseresultat före värdoförändringar	7–11	1 133,3	1 127,6
<i>Värdoförändringar</i>			
– Förvaltningsfastigheter	12	3 426,5	1 708,6
– Räntederivat		11,8	-185,8
Rörelseresultat		4 571,6	2 650,4
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	1,2	3,6
Finansiella kostnader	14	-124,2	-133,5
		-123,0	-129,9
Resultat före skatt		4 448,6	2 520,5
Skatt	16	-978,5	-519,2
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		3 470,1	2 001,3
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		3 470,1	2 001,3
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		16,82	9,70
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)		3,10	2,90

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 610,7 mnkr (1 596,4), vilket motsvarar en ökning med 1 procent. Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt högre omsättningshyrestillägg. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 249 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt 6 procent (6). Därutöver har kostnaden för hyresvakanser ökat, framförallt i början av året. Vakansgraden sjönk under året från 5,6 procent till 4,5 procent. De lägre vakanserna hänförs främst till kontor i Stockholm. Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick till 3,2 procent (5,2).

Omsättningshyrestillägg uppgick till 18,1 mnkr (10,9) varav NK-fastigheterna stod för 16,9 mnkr (10,0). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt cirka 3 310 mnkr (3 040). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 34,4 mnkr (31,9). Driftskostnaderna uppgick till 185,6 mnkr (184,0). De högre driftskostnaderna förklaras av högre uthyrningskostnader. Administrationskostnaden uppgick till 70,9 mnkr

(64,6). Ökningen förklaras av personalförstärkningar inom affärsutveckling och förvaltningsorganisation.

Fastighetsskatten uppgick till 154,1 mnkr (154,2). Kostnaden för fastighets-skatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 466,5 mnkr (451,7).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 144,2 mnkr (1 144,7).

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 78,3 mnkr (68,9). Ökningen beror på ökade korttids- och avtalsintäkter. Kostnaderna uppgick till 50,4 mnkr (49,8) och bruttoresultatet till 27,9 mnkr (19,1).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 426,5 mnkr (1 708,6). Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av något lägre direktavkastningskrav samt högre hyror vid nytecknade och omförhandlade hyresavtal. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,1 procent (4,5).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 11,8 mnkr (-185,8). Hufvudstaden använder räntederivat

för att minska resultatpåverkan av ändringar i räntenivåer genom att uppnå räntebindningstider som beaktar förfallostrukturen på hyresavtalen. Se vidare avsnittet om Ränterisk i not 2.

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 1,2 mnkr (3,6). Finansiella kostnader uppgick till -124,2 mnkr (-133,5). Räntekostnaderna har minskat vilket förklaras av en lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -978,5 mnkr (-519,2), varav -105,5 mnkr (-93,8) utgjorde aktuell skatt och -873,0 mnkr (-425,4) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 3 470,1 mnkr (2 001,3). Det högre resultatet förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Balansräkningar – koncernen

Mnkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	31 740,5	27 817,4
Materiella anläggningstillgångar	18	7,4	7,0
Långfristiga fordringar	20	10,3	8,4
Summa anläggningstillgångar		31 758,2	27 832,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	20,6	14,6
Skattefordran		31,6	56,7
Övriga fordringar		23,8	0,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	45,2	36,4
Kassa och bank	23	443,2	474,2
Summa omsättningstillgångar		564,4	582,5
SUMMA TILLGÅNGAR		32 322,6	28 415,3
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		17 882,2	15 010,3
Summa eget kapital	24	19 566,7	16 694,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	4 650,0	4 650,0
Uppskjutna skatteskulder	26	6 229,2	5 356,2
Övriga långfristiga skulder		157,6	168,7
Övriga avsättningar	27	12,9	10,6
Summa långfristiga skulder		11 049,7	10 185,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 100,0	1 000,0
Leverantörsskulder		102,5	89,3
Övriga skulder	28	108,8	90,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	394,9	355,6
Summa kortfristiga skulder		1 706,2	1 535,0
Summa skulder		12 755,9	11 720,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 322,6	28 415,3

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 31 740,5 mnkr (27 817,4). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av realiserade värdeförändringar om 3 426,5 mnkr (1 708,6) och under året gjorda investeringar i pågående utvecklingsprojekt i fastighetsbeståndet, främst i Göteborg, som uppgick till 496,6 mnkr (239,6). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 17. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,5 mdkr.

Likvida medel

Summan av kassa och bank uppgick till 443,2 mnkr (474,2). Hyresinbetal-

ningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiftet, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 850 mnkr (2 850). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 800 mnkr (600) och obligationslån till 2 100 mnkr (2 200). Total upplåning uppgick till 5 750 mnkr (5 650). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 27 månader (33), kapitalbindningstiden var 27 månader (32) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till

2,1 procent (2,2). Nettoskulden var 5 306,8 mnkr (5 175,8). Finansiella poster som ingår i nettoskulden framgår av not 2, sidan 74.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 6 229,2 mnkr (5 356,2). Förändringen förklaras av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar.

Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2014-01-01	1 056,4	628,1	13 576,2	15 260,7
Årets resultat			2 001,3	2 001,3
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			2 001,3	2 001,3
Utdelning			-567,2	-567,2
Utgående eget kapital 2014-12-31	1 056,4	628,1	15 010,3	16 694,8
Ingående eget kapital 2015-01-01	1 056,4	628,1	15 010,3	16 694,8
Årets resultat			3 470,1	3 470,1
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			3 470,1	3 470,1
Utdelning			-598,2	-598,2
Utgående eget kapital 2015-12-31	1 056,4	628,1	17 882,2	19 566,7

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Vid årsstämman den 26 mars 2015 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga emitterade aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att

justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller att möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Under 2015 har inga återköp skett.

Under 2015 lämnades en utdelning om 2,90 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 598 169 620 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 639,4 mnkr (se Definitioner, sidan 99 Utdelningsbelopp).



FEMMAN
Nordstan, Göteborg

Kassaflödesanalys – koncernen

Mnkr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	4 448,6	2 520,5
Av- och nedskrivningar av tillgångar	8,2	7,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 426,5	-1 708,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-11,8	185,8
Övriga förändringar	2,3	1,8
Betald inkomstskatt	-90,0	-140,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	930,8	866,7
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	-35,2	-14,9
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	71,9	29,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	967,5	881,0
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-496,6	-239,6
Investering i inventarier	-3,7	-4,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500,3	-244,2
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 200,0	1 600,0
Amortering av låneskuld	-2 100,0	-1 700,0
Utbetald utdelning	-598,2	-567,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-498,2	-667,2
Årets kassaflöde	-31,0	-30,4
Likvida medel vid årets början	474,2	504,6
Likvida medel vid årets slut	443,2	474,2
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	1,8	4,2
Erlagd ränta	119,8	130,8

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 64,1 mnkr till 930,8 mnkr (866,7). Ökningen förklaras av lägre betald skatt under 2015 till följd av att Skatteverket 2014 godkänt ett tidigare nekat direktavdrag vid grundförstärkningsarbeten. Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 36,7 mnkr (14,3), främst tack vare en större andel förskottsbetalda hyror. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 967,5 mnkr (881,0).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -500,3 mnkr (-244,2) och avser investeringar i befintligt bestånd och inventarier.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 169,0 mnkr till -498,2 mnkr (-667,2). Upplåningen ökade netto med 100 mnkr jämfört med en minskning med 100 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till -31,0 mnkr (-30,4).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 443,2 mnkr (474,2) och bestod av kassa och bankmedel. Utöver likvida medel fanns utnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40). Hufvudstaden har per 31 december 2015 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr. Vid årsskiftet var 2,1 mdkr utnyttjat varav 800 mnkr var reserverade för att täcka utestående certifikatlån. Certifikatprogrammet

uppgår till 2,0 mdkr varav 800 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgår till 1,2 mdkr. Bolagets MTN-program har en låneram på 4,0 mdkr varav 2,1 mdkr har emitterats. Outnyttjad ram uppgår till 1,9 mdkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Hufvudstaden AB – moderbolaget

Resultaträkningar			
Mnkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning		1 038,4	1 031,3
Verksamhetens kostnader		-715,5	-500,7
Bruttoresultat		322,9	530,6
Central administration		-38,8	-36,2
Värdoförändringar	12	11,8	-185,8
Rörelseresultat	6 – 11	295,9	308,6
Resultat från finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		331,9	348,8
Finansiella intäkter	13	1,2	3,5
Finansiella kostnader	14	-124,2	-132,9
		208,9	219,4
Resultat efter finansiella poster		504,8	528,0
Bokslutsdispositioner	15	1,7	-108,6
Resultat före skatt		506,5	419,4
Skatt	16	-111,3	-56,3
ÅRETS RESULTAT		395,2	363,1

Rapport över totalresultat			
Mnkr	Not	2015	2014
Årets resultat		395,2	363,1
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		395,2	363,1

Balansräkningar			
Mnkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	8 073,6	8 096,7
Materiella anläggningstillgångar	18	4,8	4,8
		8 078,4	8 101,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	2 824,8	2 824,8
Långfristiga fordringar	20	10,2	8,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 835,0	2 833,2
Summa anläggningstillgångar		10 913,4	10 934,7
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	3,1	2,5
Övriga fordringar		20,5	6,0
Skattefordran		37,9	55,4
Fordringar på koncernföretag		372,2	394,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	24,2	17,1
Summa kortfristiga fordringar		457,9	475,3
Kassa och bank	23	442,6	474,0
Summa omsättningstillgångar		900,5	949,3
SUMMA TILLGÅNGAR		11 813,9	11 884,0

Balansräkningar forts.			
Mnkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		1 425,3	1 660,4
Årets resultat		395,2	363,1
Summa fritt eget kapital		1 820,5	2 023,5
Summa eget kapital	24	3 799,2	4 002,2
<i>Obeskattade reserver</i>			
	29	821,6	823,3
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	12,7	10,5
Avsättningar för skatter	26	888,1	882,3
Summa avsättningar		900,8	892,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	4 650,0	4 650,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		153,3	167,5
Summa långfristiga skulder		4 804,0	4 818,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 100,0	1 000,0
Leverantörsskulder		74,2	54,8
Skulder till koncernföretag		10,9	11,2
Övriga skulder	28	36,9	26,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	266,3	255,4
Summa kortfristiga skulder		1 488,3	1 347,5
Summa skulder		8 014,7	7 881,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 813,9	11 884,0

Mnkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	31	1 461,5	1 459,7
Eventuallförligheter	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 2014-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 186,4	4 165,1
Årets resultat				363,1	363,1
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				363,1	363,1
Utdelning i moderbolaget				-567,2	-567,2
Fusionsdifferens				41,2	41,2
Utgående eget kapital 2014-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 023,5	4 002,2
Ingående eget kapital 2015-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 023,5	4 002,2
Årets resultat				395,2	395,2
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				395,2	395,2
Utdelning i moderbolaget				-598,2	-598,2
Utgående eget kapital 2015-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 820,5	3 799,2

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 038,4 mnkr (1 031,3). Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandling och nyuthyrning. Bruttoresultatet uppgick till 322,9 mnkr (530,6). Minskningen förklaras främst av ökade underhållskostnader och högre avskrivningar.

Finansiella intäkter och kostnader var netto 208,9 mnkr (219,4). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 331,9 mnkr (348,8).

Likvida medel vid periodens utgång var 442,6 mnkr (474,0). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd och inventarier uppgick till 117,8 mnkr (91,5).

Kassaflödesanalyser

Mnkr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	504,8	528,0
Av- och nedskrivningar av tillgångar	143,9	121,2
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-11,8	185,8
Koncernbidrag	-331,9	-348,8
Övriga förändringar	2,2	0,4
Betald inkomstskatt	-89,1	-136,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218,1	350,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	328,2	368,3
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	38,3	9,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584,6	728,3
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-115,7	-88,3
Investering i inventarier	-2,1	-3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117,8	-91,5
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 200,0	1 600,0
Amortering av låneskuld	-2 100,0	-1 700,0
Utbetald utdelning	-598,2	-567,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-498,2	-667,2
Årets kassaflöde	-31,4	-30,4
Likvida medel vid årets början	474,0	504,4
Likvida medel vid årets slut	442,6	474,0
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	1,6	3,9
Erlagd ränta	119,7	130,3

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundberg-koncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2015 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 11 februari 2016. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 17 mars 2016.

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 marknads avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avstäms med 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 avvikelserna.

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

IFRIC 21 Avgifter, tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliknelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Hufvudstaden. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året. I övrigt har nya och ändrade IFRS som trätt i kraft 2015 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. Ändringarna förväntas inte få någon större effekt på koncernens redovisning.

Klassificering mm

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

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet. Oeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då ett bestämmande inflytande erhålls och vid avvyrningar till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisning av intäkter och kostnader

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Interna hyror och kostnader

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt bonusprogram redovisas 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 2015 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 värdförändringar och redovisas separat.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

I denna kategori ingår räntederivat.

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

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

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

Andra finansiella skulder

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

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

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera 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 25–40 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden undersöker även löpande om det finns andra 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 (ansvarförbindelser)

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.

Fusioner redovisas enligt BFAR 1999:1.

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 ytkategoriens procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågavarande kategoriens 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. Beslut har fattats om att säkringsredovisning kan tillämpas för framtida räntederivat.

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

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottlikviditet, 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 27 månader (33), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 27 månader (32) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (2,2). Nettoskulden var 5 306,8 mnkr jämfört med 5 175,8 mnkr vid utgången av 2014. Koncernen hade per 2015-12-31 långfristiga lånelöften om 4 mdkr, varav 2,1 mdkr var outnyttjat. Av dessa var 800 mnkr reserverade för att täcka utestående certifikat. Därutöver fanns certifikatprogram om 2 mdkr, varav 1,2 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 4 mdkr, varav 1,9 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2015-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Varav swap, mnkr	Nominellt belopp, mnkr ¹⁾	Andel, %
2016, kv 1	29,9	19,5	300,0	5
2016, kv 2	29,8	19,5	–	–
2016, kv 3	36,1	19,4	–	–
2016, kv 4	28,5	18,2	–	–
2017	107,5	59,8	2 950,0	51
2018	53,6	27,3	1 700,0	30
2019	12,0	4,6	500,0	9
2020	6,4	–	–	–
2021	6,4	–	–	–
2022	4,1	–	300,0	5
Totalt	314,3	168,3	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 negativt värde om 137,4 mnkr.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet, upplåning och lånelöften. Placering av överskottlikviditet 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 2015-12-31 är koncernens räntebindningstid 27 månader. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2016 med +/- 36 mnkr (37). Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdetförändring i räntederivat med 83 mnkr (121) i resultatet.

Räntebindningstid, 2015-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2016	1 200,0	21	1,0
2017	1 500,0	26	1,8
2018	1 800,0	31	2,6
2019	950,0	17	2,9
2022	300,0	5	2,1
Totalt	5 750,0	100	2,1

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom försiktighet och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden vilka per årsskiftet hade ett samlat bokfört värde om 463,8 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 25 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 8 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncentration av kreditrisk, 2015-12-31¹⁾²⁾

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	90	3 570	0,2
100 – 499	99	27 039	1,7
500 – 999	118	87 968	5,7
1 000 – 2 499	161	246 960	15,9
2 500 – 4 999	81	284 002	18,3
5 000 – 9 999	45	309 690	19,9
10 000 –	27	594 184	38,3
Totalt	621	1 553 413	100,0

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

2) Årshyra per 2015-12-31.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad (till exempel finansiella tillgångar som innehas för handel) baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs här genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument. För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder etcetera vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en mycket kort löptid. 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	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
KONCERNEN										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar			10,3	8,4					10,3	8,4
Kortfristiga fordringar			72,3	35,4			17,3	16,2	89,6	51,6
Likvida medel			443,2	474,2					443,2	474,2
Långfristiga skulder	137,4	149,1			4 683,1	4 680,2			4 820,5	4 829,3
Kortfristiga skulder					1 419,0	1 270,6	287,2	259,8	1 706,2	1 530,4
MODERBOLAGET										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar			10,2	8,4					10,2	8,4
Kortfristiga fordringar			44,6	23,3			3,2	2,3	47,8	25,6
Likvida medel			442,6	474,0					442,6	474,0
Långfristiga skulder	137,4	149,1			4 678,6	4 678,9			4 816,0	4 828,0
Kortfristiga skulder					1 304,7	1 169,1	172,7	167,3	1 477,4	1 336,4

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. För obligationslån med fast ränta uppgår undervärdet till -41,2 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 2015 och jämförelseåret 2014.

Fastighetsförvaltning

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	KONCERNEN							
<i>Intäkter och kostnader</i>								
Nettoomsättning	703,8	695,6	636,8	626,7	270,1	274,1	1 610,7	1 596,4
(varav omsättningshyrestillägg)	(-)	(0,9)	(16,9)	(10,0)	(1,2)	(-)	(18,1)	(10,9)
Underhåll	-19,9	-16,8	-11,8	-12,2	-2,7	-2,9	-34,4	-31,9
Drift och administration	-79,8	-74,8	-126,3	-124,2	-50,4	-49,6	-256,5	-248,6
Tomträttsavgälder	-0,2	-0,2	-21,3	-16,8	-	-	-21,5	-17,0
Fastighetsskatt	-76,6	-76,6	-50,6	-51,0	-26,9	-26,6	-154,1	-154,2
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	527,3	527,2	426,8	422,5	190,1	195,0	1 144,2	1 144,7
Parkeringsverksamhet			27,9	19,1			27,9	19,1
Central administration							-38,8	-36,2
<i>Värdeförändringar</i>								
Förvaltningsfastigheter							3 426,5	1 708,6
Räntederivat							11,8	-185,8
Rörelseresultat							4 571,6	2 650,4
Finansiella intäkter och kostnader							-123,0	-129,9
Resultat före skatt							4 448,6	2 520,5
<i>Tillgångar</i>								
Förvaltningsfastigheter	15 102,8	13 312,5	11 571,8	10 045,1	5 065,9	4 459,8	31 740,5	27 817,4
Hyresfordringar	0,8	1,1	0,8	0,6	0,9	0,2	2,5	1,9
<i>Investeringar</i>								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	125,9	92,7	146,1	86,3	228,3	65,2	500,3	244,2

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet		
Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.		
Mnkr	2015	2014
KONCERNEN		
Nettoomsättning	78,3	68,9
Hyreskostnader	-40,6	-40,6
Drift och administration	-8,7	-8,3
Avskrivningar	-1,1	-0,9
Bruttoresultat	27,9	19,1
Totala tillgångar uppgick till 13,7 mnkr (14,4).		

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag										
Mnkr	Jan – mar		Apr – jun		Jul – sep		Okt – dec		Jan – dec	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
KONCERNEN										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	395,2	397,4	390,6	394,7	397,5	394,8	427,4	409,5	1 610,7	1 596,4
Underhåll	-8,8	-4,4	-7,9	-10,0	-7,3	-6,1	-10,4	-11,4	-34,4	-31,9
Drift och administration	-64,5	-63,0	-63,5	-58,0	-58,1	-60,4	-70,4	-67,2	-256,5	-248,6
Övriga kostnader	-43,6	-42,2	-44,2	-42,5	-43,9	-43,2	-43,9	-43,3	-175,6	-171,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	-116,9	-109,6	-115,6	-110,5	-109,3	-109,7	-124,7	-121,9	-466,5	-451,7
Övrig verksamhet, netto	5,9	4,4	5,7	4,8	5,8	3,1	10,5	6,8	27,9	19,1
Bruttoresultat	284,2	292,2	280,7	289,0	294,0	288,2	313,2	294,4	1 172,1	1 163,8
Central administration	-9,0	-8,9	-9,4	-9,0	-9,3	-9,0	-11,1	-9,3	-38,8	-36,2
<i>Värdeförändringar</i>										
Förvaltningsfastigheter	365,9	60,9	731,5	578,5	574,4	54,5	1 754,7	1 014,7	3 426,5	1 708,6
Räntederivat	-22,6	-54,5	20,8	-59,8	-4,8	-34,4	18,4	-37,1	11,8	-185,8
Finansiella intäkter och kostnader	-29,6	-31,3	-30,6	-33,7	-31,2	-32,9	-31,6	-32,0	-123,0	-129,9
Skatt	-142,1	-64,1	-219,0	-170,1	-182,1	-59,9	-435,3	-225,1	-978,5	-519,2
Periodens resultat efter skatt	446,8	194,3	774,0	594,9	641,0	206,5	1 608,3	1 005,6	3 470,1	2 001,3

Not 5. Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare							
Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter, som består av kontor, butiker, lager samt övriga lokaler. Återstående löptid är mellan 1 och 11 år.							
<i>Förfallostruktur ^{1) 2) 3)}</i>							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 –	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	53	71	77	50	27	45	323
Butiker	133	84	71	33	26	20	367
Övrigt	424	257	166	81	41	35	1 004
Totalt	610	412	314	164	94	100	1 694
Andel, %	36,0	24,3	18,5	9,7	5,6	5,9	100,0
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	61,1	170,4	153,2	70,1	86,9	256,1	797,8
Butiker	255,1	156,1	116,6	62,9	51,4	79,2	721,3
Övrigt	33,5	28,4	17,5	11,7	11,0	9,4	111,5
Totalt	349,7	354,9	287,3	144,7	149,3	344,7	1 630,6
Andel, %	21,4	21,8	17,6	8,9	9,2	21,1	100,0
1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.							
2) Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.							
3) Exklusive bostadskontrakt.							

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Avskrivningar per tillgångsslag</i>				
Förvaltningsfastigheter	- ¹⁾	- ¹⁾	138,8	104,7 ²⁾
Materiella anläggningstillgångar	3,3	3,1	2,1	2,0
Totalt	3,3	3,1	140,9	106,7
<i>Avskrivningar per funktion</i>				
Fastighetsförvaltningen	2,2	2,2	140,9	106,7 ²⁾
Parkeringsverksamhet	1,1	0,9	-	-
Totalt	3,3	3,1	140,9	106,7

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

2) Därutöver har nedskrivningar gjorts med 14,8 mnkr.

Not 7. Medelantal anställda

Medelantal anställda	2015		2014	
	2015	Varav män, %	2014	Varav män, %
Moderbolaget	102	60	97	61
(<i>varav ledande befattningshavare</i>)	(7)	(71)	(7)	(86)
<i>Helägda dotterbolag</i>				
Parkaden AB	3	67	3	67
Totalt koncernen	105	60	100	61
(<i>varav ledande befattningshavare</i>)	(7)	(71)	(7)	(86)

Av koncernens 28 chefer (27) är 9 kvinnor (9) eller 32 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			
	2015	Varav bonus	2014	Varav bonus	2015	Varav bonus	2014	Varav bonus
<i>Löner och andra ersättningar</i>								
Arvode till styrelsens ordförande			400		400		400	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 425		1 425		1 400		1 400	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	4 909	545	4 331	255	4 909	545	4 331	255
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	10 310	1 025	8 790	589	10 310	1 025	8 790	589
Ersättning och förmåner till övriga anställda	55 240	3 775	44 731	848	53 844	3 719	43 536	834
Totalt	72 284	5 345	59 677	1 692	70 863¹⁾	5 289	58 457¹⁾	1 678
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>								
Styrelsens ordförande	126		126		126		126	
Övriga styrelseledamöter	310		489		302		481	
Verkställande direktör	2 161		1 915		2 161		1 915	
Övriga ledande befattningshavare	3 660		3 125		3 660		3 125	
Övriga anställda	21 431		15 844		21 005		15 472	
Totalt	27 688		21 499		27 254		21 119	
<i>Pensionskostnader</i>								
Verkställande direktör	2 556		2 420		2 556		2 420	
Övriga ledande befattningshavare	2 119		1 607		2 119		1 607	
Övriga anställda	7 687		9 083		7 604		9 007	
Totalt	12 362		13 110		12 279		13 034	

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

Fortsättning Not 8, sidan 77.

Fortsättning Not 8.

Kostnadsförda styrelsearvodet avseende 2015 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 400 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Bengt Braun, Peter Egardt, Louise Lindh, Hans Mertzig, Sten Peterson och Anna-Greta Sjöberg till 200 000 kronor vardera. Verkställande direktören Ivo Stopner uppbar 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 2015 beslöt stämman att följande riktlinjer ska tillämpas:

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

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 2,8 mnkr.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Koncernledningens pensioner, inklusive verkställande direktörens, omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören och vice verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. För verkställande direktören utgår en direkt pension om 1 mnkr per år säkerställd via kapitalförsäkring. Premien har investerats i Hufvudstadenaktier.

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

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

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

Gällande riktlinjer har följts sedan årsstämman 2015 och förslag att oförändrade riktlinjer ska tillämpas 2016 kommer att föreläggas årsstämman.

Koncernens anställdas inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas preliminära konsolideringsnivå uppgick per 2015-12-31 till 153 procent (144). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

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

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall. Bonusutfallet 2015 har påverkats av en kostnad avseende 2014 på 36 909 kronor.

Not 9. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1,0	1,0	1,0	1,0
Andra uppdrag	0,2	0,4	0,2	0,4
Totalt	1,2	1,4	1,2	1,4

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Årsavgifter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
– 1 år	5,4	17,8	–	12,2
1 år – 5 år	3,8	3,0	0,2	–
5 år –	16,7	3,9	13,1	0,3

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

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Underhåll	33,8	31,4	301,5	121,3
Drift och administration	230,7	235,9	80,6	83,5
Tomträttsavgälder	21,5	17,0	13,1	8,8
Fastighetsskatt	154,1	154,2	107,6	107,2
Av- och nedskrivningar	3,3	3,1	141,0	121,5
Personalkostnader	112,9	96,7	111,0	95,0
Totalt	556,3	538,3	754,8	537,3

Not 12. Värdeförändringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	3 426,5	1 708,6		
Orealiserade värdeförändringar i räntederivat	11,8	-185,8	11,8	-185,8
Totalt	3 438,3	1 522,8	11,8	-185,8

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntointäkter på banktillgodohavande	0,2	3,5	0,2	3,4
Räntointäkter, övriga	1,0	0,1	1,0	0,1
Totalt	1,2	3,6	1,2	3,5

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

Not 14. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader till kreditinstitut	52,7	94,5	52,7	94,5
Räntekostnader, swap	65,1	31,9	65,1	31,9
Räntekostnader, övriga	6,4	7,1	6,4	6,5
Totalt	124,2	133,5	124,2	132,9

Av de finansiella kostnaderna avser 59,1 mnkr (101,6) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2015	2014
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	1,7	-51,6
Förändring av periodiseringsfond	-	-57,0
Totalt	1,7	-108,6

Not 16. Skatt

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-106,0	-132,6	-106,0	-132,6
Skatt hänförlig till tidigare år	0,5	38,8	0,6	38,8
<i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-120,4	-66,9	-3,7	-3,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-753,8	-379,2	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-2,6	40,9	-2,6	40,9
Effekt avsättning pensioner	0,5	0,4	0,4	0,4
Effekt avsättning obeskattade reserver	3,3	-20,6	-	-
Total skatt	-978,5	-519,2	-111,3	-56,3
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	<i>4 448,6</i>	<i>2 520,5</i>	<i>506,5</i>	<i>419,4</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-978,7	-554,5	-111,4	-92,3
Skatt hänförlig till tidigare år	0,5	38,8	0,6	38,8
Ej skattepliktiga intäkter	0,3	0,3	0,3	0,3
Ej avdragsgilla kostnader	-0,6	-0,6	-0,6	-0,5
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1,0	-2,2	-1,0	-2,2
Övrigt	1,0	-1,0	0,8	-0,4
Total skatt	-978,5	-519,2	-111,3	-56,3

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN		
Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.		
Mnkr	2015	2014
Förvaltningsfastigheter, koncernen	31 740,5	27 817,4

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Mnkr	Förvaltningsfastigheter	
	Ägda hela året	
2015		
Ingående verkligt värde		27 817,4
Investering i fastigheterna		496,6
Orealiserad värdeförändring		3 426,5
Utgående verkligt värde		31 740,5

Mnkr	Förvaltningsfastigheter	
	Ägda hela året	
2014		
Ingående verkligt värde		25 869,1
Investering i fastigheterna		239,6
Orealiserad värdeförändring		1 708,6
Utgående verkligt värde		27 817,4

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

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader i balansräkningen. 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 driftnetto.

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 2010-12-31 varierat från 4,1 procent till 5,0 procent och uppgick 2015-12-31 till 4,1 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre.

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

Intäkterna har justerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad har under perioden 2006–2015 varierat mellan 3 och 7 procent och uppgick per 2015-12-31 till 4,5 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 2015-12-31 låg på motsvarande nivå.

Fortsättning Not 17, sidan 79.

Fortsättning Not 17.

Vid värderingen 2015-12-31 har följande uppgifter använts:

Kontor och butik	Intervall (vägt snitt)
Driftnetto (kr/kvm)	1 300–6 270 (3 500)
Vakans (%)	2–5 (4)
Direktavkastningskrav Stockholm (%)	3,8–4,3 (3,9)
Direktavkastningskrav Göteborg (%)	4,1–4,8 (4,6)
Direktavkastningskrav totalt (%)	4,1

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 8 fastigheter och motsvarar 37 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 33 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Kvasten 9, Kåkenhusen 40 (del av), Oxhuvudet 18, Rännilen 8 och Rännilen 11 i Stockholm samt Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 12,0 mdkr. Huvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 11,6 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. Huvudstadens fastighetsbestånd värderas till 31,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,6 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, +/-
Hysesintäkter	100 kr per kvm	950 mdkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	475 mdkr
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	420 mdkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 950 mdkr

1) Värdetidpunkt 2015-12-31.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2015	2014
Taxeringsvärden byggnader	8 885,6	8 885,6
Taxeringsvärden mark	6 584,2	6 584,2
	15 469,8	15 469,8

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2015	2014
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	8 073,6	8 096,7

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	3 771,8	3 406,4
Övertaget via fusion	–	292,1
Årets investeringar	115,7	88,3
Årets utrangeringar	–	-15,0
Utgående anskaffningsvärden	3 887,5	3 771,8

Ingående avskrivningar	-1 001,2	-904,7
Övertaget via fusion	–	-5,8
Årets avskrivningar	-125,0	-90,9
Årets nedskrivningar	–	-14,8
Årets utrangeringar	–	15,0
Utgående avskrivningar	-1 126,2	-1 001,2

Ingående uppskrivningar enligt fastställt balansräkning för föregående år	1 077,3	1 091,1
Årets avskrivningar	-13,8	-13,8
Utgående uppskrivningar	1 063,5	1 077,3
Utgående planenligt restvärde	3 824,8	3 847,9

Mark

Mnkr	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	1 207,4	954,7
Övertaget via fusion	–	252,7
Årets investeringar	–	–
Utgående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	4 248,8	4 248,8

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

- Byggnader: Kontor 1 procent
- Byggnader: Varuhus, parkeringshus, restauranger 2 procent
- Byggnadsinventarier: 5–10 procent
- Markanläggningar: 3,75–5 procent

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2015	2014
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	20 727,7	18 271,7

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

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2015	2014
Taxeringsvärden byggnader	5 906,4	5 906,4
Taxeringsvärden mark	4 907,4	4 907,4
	10 813,8	10 813,8

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	32,0	31,5	16,2	17,1
Årets investeringar	3,7	4,9	2,1	3,5
Utrangeringar	-1,4	-4,4	-1,4	-4,4
Utgående anskaffningsvärde	34,3	32,0	16,9	16,2
Ingående avskrivningar	-25,0	-26,0	-11,4	-13,5
Årets avskrivningar	-3,3	-3,1	-2,1	-2,0
Utrangeringar	1,4	4,1	1,4	4,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26,9	-25,0	-12,1	-11,4
Utgående planenligt restvärde	7,4	7,0	4,8	4,8

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2015, 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
						2 824,5
<i>Aktier i vilande bolag</i>						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	0,0
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	0,0
Förvaltnings AB Normalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	0,0
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						2 824,8
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
<i>Ägda av AB Citypalatset</i>						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
<i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>						
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5
Övriga koncernföretag totalt						243,4

Inga förändringar av ägarandel har skett jämfört med föregående år. I koncernen finns inga utländska dotterbolag.

Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag

Mnkr	Moderbolaget	
	2015	2014
Ingående redovisat värde	2 824,8	3 091,2
Fusionerade dotterbolag	-	-266,4
Utgående redovisat värde	2 824,8	2 824,8

Not 20. Långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående bokfört värde	8,4	43,6	8,4	43,6
Värdet förändring räntederivat	-	-36,6	-	-36,6
Årets förändring	1,9	1,4	1,8	1,4
Utgående bokfört värde	10,3	8,4	10,2	8,4

Not 21. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Kundfordringar	18,1	12,7	1,8	0,9
Hyresfordringar	2,5	1,9	1,3	1,6
Totalt	20,6	14,6	3,1	2,5

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

Hyresfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 4,9 mnkr (0,5). Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgick till 4,5 mnkr (2,7).

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna hyresintäkter	27,6	16,9	20,7	11,5
Förutbetalda kostnader	17,6	19,1	3,5	5,2
Upplupna ränteintäkter	-	0,4	-	0,4
Totalt	45,2	36,4	24,2	17,1

Not 23. Kassa och bank

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Banktillgodohavanden	443,2	474,2	442,6	474,0
Totalt	443,2	474,2	442,6	474,0

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 2015 lämnades en utdelning om 2,90 kronor per aktie eller totalt 598 169 620 kronor. För 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 3,10 kronor per aktie eller totalt 639 424 392 kronor.

Kapitalhantering

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

Aktiekapital

Mnkr	2015	2014
<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

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

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

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

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

MODERBOLAGET**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

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

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

Fritt eget kapital

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

Not 25. Räntebärande skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	2 850,0	2 850,0	2 850,0	2 850,0
Obligationslån	1 800,0	1 800,0	1 800,0	1 800,0
Totalt	4 650,0	4 650,0	4 650,0	4 650,0
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Obligationslån	300,0	400,0	300,0	400,0
Certifikatslån	800,0	600,0	800,0	600,0
Totalt	1 100,0	1 000,0	1 100,0	1 000,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	4 000,0	4 000,0	4 000,0	4 000,0

Huvudstaden har per 31 december 2015 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr. Lånelöftena är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 2,7 mdkr utnyttjat, vilket inkluderar 800 mnkr som reserverats för att täcka utestående certifikat.

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.

Information om kapitalbinding, lånevillkor och effektiv ränta.

Upplåning 2015-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr		
		Banklån ²⁾	Obligationer ³⁾	Certifikat ⁴⁾
2016	0,1	–	300,0	–
2017	0,1	2 650,0	–	300,0
2018	1,4	200,0	1 000,0	500,0
2019	3,4	–	500,0	–
2022	2,1	–	300,0	–
Totalt		2 850,0	2 100,0	800,0

1) Samtliga lån är denominerade i SEK.

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

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

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

Ränteswappar 2015-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2016	1,5	-0,4	500,0	7,8
2017	1,6	-0,4	1 500,0	47,7
2018	1,7	-0,4	1 300,0	57,3
2019	1,9	-0,4	450,0	24,6
Totalt			3 750,0	137,4

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

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

Not 26. Uppskjutna skatteskulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	6 065,6	5 191,5	921,1	917,4
Räntederivat	-30,2	-32,8	-30,2	-32,8
Obeskattade reserver	196,6	199,8	–	–
Pensionsavsättning	-2,8	-2,3	-2,8	-2,3
Summa	6 229,2	5 356,2	888,1	882,3

Per balansdagen 2015-12-31 finns det i koncernen underskottsavdrag på 0 mnkr (0).

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
KONCERNEN			
2015			
Förvaltningsfastigheter	5 191,5	874,1	6 065,6
Räntederivat	-32,8	2,6	-30,2
Obeskattade reserver	199,8	-3,2	196,6
Pensionsavsättning	-2,3	-0,5	-2,8
	5 356,2	873,0	6 229,2
2014			
Förvaltningsfastigheter	4 745,4	446,1	5 191,5
Räntederivat	8,1	-40,9	-32,8
Obeskattade reserver	179,2	20,6	199,8
Pensionsavsättning	-1,9	-0,4	-2,3
	4 930,8	425,4	5 356,2

Fortsättning Not 26, sidan 83.

Fortsättning Not 26.

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Övertaget via fusion	Balans per 31 december
MODERBOLAGET				
2015				
Förvaltningsfastigheter	917,4	3,7	-	921,1
Räntederivat	-32,8	2,6	-	-30,2
Pensionsavsättning	-2,3	-0,5	-	-2,8
	882,3	5,8	-	888,1
2014				
Förvaltningsfastigheter	947,0	3,8	-33,4	917,4
Räntederivat	8,1	-40,9	-	-32,8
Pensionsavsättning	-1,9	-0,4	-	-2,3
	953,2	-37,5	-33,4	882,3

Not 27. Övriga avsättningar

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

Not 28. Övriga skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Momsavräkning	41,6	41,5	22,9	24,8
Övrigt	67,2	48,6	14,0	1,3
Totalt	108,8	90,1	36,9	26,1

Not 29. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2015	2014
<i>Akkumulerade avskrivningar utöver plan</i>		
Ingående balans	107,3	55,6
Årets avskrivningar	-1,7	51,7
Utgående balans	105,6	107,3
Periodiseringsfonder	716,0	716,0
Totalt	716,0	716,0
Summa obeskattade reserver	821,6	823,3

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna räntekostnader	35,6	34,1	35,6	34,1
Förutbetalda hyresintäkter	287,2	259,8	172,7	167,3
Övriga upplupna kostnader	72,1	61,7	58,0	54,0
Totalt	394,9	355,6	266,3	255,4

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 451,3	1 451,3	1 451,3	1 451,3
<i>(varav inteckningar i dotterbolags fastigheter)</i>			(704,5)	(704,5)
Andra långfristiga fordringar	10,2	8,4	10,2	8,4
Totalt	1 461,5	1 459,7	1 461,5	1 459,7

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

Not 32. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundberg-företagen AB och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen AB. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2015 uppgick till 400 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

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

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm



BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm

DAY
BIRGER & MIKKELSEN



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 och kan även erhållas kostnadsfritt från bolaget på begäran.

Balanserad vinst	1 425 286 270 kr
Årets resultat	395 216 847 kr
<hr/>	
Till aktieägarna utdelas	1 820 503 117 kr
3,10 kronor per aktie	639 424 392 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	1 181 078 725 kr
<hr/>	
	1 820 503 117 kr

1) Se Definitioner, sidan 99, 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 11 februari 2016



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 15 februari 2016

KPMG AB



Joakim Thilstedt
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 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50 – 86.

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 2015 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 2015 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 2015.

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 15 februari 2016

KPMG AB



Joakim Thilstedt

Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

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

verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2015 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande.

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



Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c, tekn dr h c.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB, AB Industrivärden och Industrade AB.
Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB.
Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 950 412 aktier (eget och via närstående).¹⁾



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



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

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



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 L E Lundberg.
Styrelseordförande i J2L Holding AB.
Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB,
Holmen AB och
Fastighets AB L E Lundberg.
Innehav i Hufvudstaden: 29 166 aktier.¹⁾



Hans Mertzig
f 1941. Ekonom.
Ledamot sedan 2000.
Styrelseledamot i Mertzig
Asset Management AB och
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond.
Ordförande 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 L E Lundbergföretagen AB,
Fastighets AB L E Lundberg,
Byggnads AB Karlsson & Wingsjö och
J2L Holding AB.
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 (eget och via närstående),
100 000 köpoptioner samt 19 675 aktier
inom ramen för en kapitalförsäkring som
avser säkerställd direktpension.

Revisorer

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

Sekreterare

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

Koncernledning

Ivo Stopner

f 1962. Civilingenjör. Verkställande direktör, anställd 1990. Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier (eget och via närstående), 100 000 köpoptioner samt 19 675 aktier inom ramen för en kapitalförsäkring som avser säkerställd direktpension.

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

Ki Hummelgren

f 1968. Chef Personal, anställd 2008. Innehav i Hufvudstaden: 20 000 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). Innehav i Hufvudstaden: 40 000 köpoptioner.

Åsa Roslund

f 1966. Civilekonom. Tillförordnad Chef Ekonomi/Finans, anställd 2005, medlem i koncernledning sedan oktober 2015. Innehav i Hufvudstaden: –

Bo Wikare

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



Hufvudstadens koncernledning. Från vänster: Åsa Roslund, Bo Wikare, Ivo Stopner, Ki Hummelgren, Anders Nygren, Daniel Massot och Mattias Nygårds.

NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



Grande Reverso
Night & Day watch



LE CULTRE
ld

Flerårsöversikt – koncernen

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaträkningar, mnkr					
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning	1 611	1 596	1 573	1 472	1 369
Parkeringsverksamhet	78	69	68	70	68
	1 689	1 665	1 640	1 542	1 437
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-291	-280	-270	-263	-283
Tomträttsavgälder	-22	-17	-16	-16	-16
Fastighetskostnader	-154	-154	-152	-128	-126
Fastighetsförvaltning	-467	-451	-438	-407	-425
Parkeringsverksamhet	-50	-50	-50	-49	-48
	-517	-502	-488	-457	-473
Bruttoresultat	1 172	1 164	1 153	1 085	965
– varav Fastighetsförvaltning	1 144	1 145	1 135	1 065	945
– varav Parkeringsverksamhet	28	19	18	20	20
Central administration	-39	-36	-36	-34	-32
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	3 427	1 709	1 358	621	1 245
Räntederivat	12	-186	60	-25	-99
Rörelseresultat	4 572	2 650	2 534	1 646	2 079
Finansiella intäkter och kostnader	-123	-130	-128	-161	-122
Resultat före skatt	4 449	2 520	2 407	1 486	1 956
Skatt	-979	-519	-531	454	-521
Årets resultat	3 470	2 001	1 876	1 939	1 435
Balansräkningar, mnkr					
<i>Tillgångar</i>					
Fastigheter	31 748	27 817	25 869	23 058	22 251
Övriga anläggningstillgångar	10	15	49	11	12
Omsättningstillgångar	564	583	558	585	432
Summa tillgångar	32 323	28 415	26 476	23 653	22 695
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	19 567	16 695	15 261	13 921	12 487
Räntebärande skulder	5 750	5 650	5 750	4 700	4 375
Övriga skulder och avsättningar	7 006	6 070	5 465	5 032	5 833
Summa eget kapital och skulder	32 323	28 415	26 476	23 653	22 695
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	31,7	27,8	25,9	23,1	22,3
Taxeringsvärde, mdkr	15,5	15,5	15,8	12,9	12,9
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	387	387	387	367	365
Hyresvakansgrad (EPRA Vacancy Rate), %	4,5	5,6	4,0	3,7	3,9
Ytvakansgrad, %	6,1	7,2	5,7	5,4	5,9
Investeringar i fastigheter, mnkr	497	240	1 454	186	945
Driftnetto, kr per kvm ¹⁾	2 955	2 958	2 956	2 900	2 637
Finansiella nyckeltal					
Överskottsgrad, %	69	70	70	70	67
Avkastning på eget kapital, %	19,1	12,5	12,9	14,7	12,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,2	12,2	12,8	9,3	13,1
Soliditet, %	61	59	58	59	55
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	8,5	8,3	6,4	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,7	18,6	20,3	18,2	18,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	968	881	951	518	559
Årets kassaflöde, mnkr	-31	-30	7	151	-1
Medelantal anställda i koncernen	105	100	96	94	93
Data per aktie (ingen utspädningseffekt finns)					
Årets resultat, kr	16,82	9,70	9,10	9,40	6,96
Utdelning, kr	3,10 ²⁾	2,90	2,75	2,60	2,45
Utdelningsandel, %	81	77	74	82	86
Eget kapital, kr	94,86	80,94	73,99	67,49	60,54
Fastigheternas verkliga värde, kr	153,92	134,86	125,42	111,79	107,88
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,69	4,27	4,61	2,51	2,71
Årets kassaflöde, kr	-0,15	-0,15	0,03	0,73	-0,01
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	125,00	107,00	97,00	89,00	86,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr ³⁾	118,00	100,00	92,00	84,00	76,00
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	119,90	101,60	86,15	81,95	70,05
P/E-tal, ggr	7,1	10,5	9,5	8,7	10,1
Börskurs serie A/eget kapital, %	126,4	125,5	116,4	121,4	115,7
Direktavkastning, %	2,6	2,9	3,2	3,2	3,5
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) Enligt styrelsens förslag.

3) Bedömd verklig uppskjuten skatt har från och med 2012 antagits till 5 procent, tidigare perioder 10 procent.

För Definitioner, se sidan 99.

Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2015		2014		2015		2014		2015		2014		2015		2014	
	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	752,0	4 981	742,0	4 919	661,8	4 441	654,2	4 400	298,8	3 425	291,9	3 341	1 712,6	4 423	1 688,1	4 363
(varav fastighetsskattetillägg)	(71,0)	(470)	(71,6)	(475)	(43,7)	(293)	(43,4)	(292)	(22,1)	(253)	(24,3)	(278)	(136,8)	(353)	(139,3)	(360)
Hyresförluster vakanta lokaler	-47,2	-313	-45,6	-302	-23,0	-154	-27,7	-186	-26,8	-307	-18,0	-206	-97,0	-251	-91,3	-236
Kundförluster	-1,0	-7	-0,8	-5	-2,0	-13	0,2	1	-1,9	-22	0,2	2	-4,9	-13	-0,4	-1
Nettoomsättning	703,8	4 661	695,6	4 612	636,8	4 274	626,7	4 215	270,1	3 096	274,1	3 137	1 610,7	4 160	1 596,4	4 126
Underhåll	-19,9	-132	-16,8	-111	-11,8	-79	-12,2	-82	-2,7	-31	-2,9	-33	-34,4	-89	-31,9	-82
Drift	-49,5	-328	-48,2	-320	-99,0	-664	-101,1	-680	-37,1	-425	-34,7	-397	-185,6	-479	-184,0	-476
Administration	-30,3	-201	-26,6	-176	-27,3	-183	-23,1	-155	-13,3	-152	-14,9	-171	-70,9	-183	-64,6	-167
Tomträttsavgälder	-0,2	-1	-0,2	-1	-21,3	-143	-16,8	-113	-	-	-	-	-21,5	-56	-17,0	-44
Fastighetskostnader	-76,6	-507	-76,6	-508	-50,6	-340	-51,0	-343	-26,9	-308	-26,6	-304	-154,1	-398	-154,2	-399
Summa fastighetskostnader	-176,5	-1 169	-168,4	-1 116	-210,0	-1 409	-204,2	-1 373	-80,0	-916	-79,1	-905	-466,5	-1 205	-451,7	-1 168
Bruttoresultat	527,3	3 492	527,2	3 496	426,8	2 865	422,5	2 842	190,1	2 180	195,0	2 232	1 144,2	2 955	1 144,7	2 958

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
31 december								
Antal fastigheter	16	16	9	9	3	3	28	28
Yta, kvm	150 978	150 843	149 009	148 685	87 236	87 361	387 223	386 889
Hyresvakansgrad, %	4,2	7,0	1,9	3,9	11,4	5,6	4,5	5,6
Ytvakansgrad, %	6,2	8,9	3,1	5,3	11,2	7,4	6,1	7,2
Antal uthyrbara garageplatser	165	165	1 296	1 276	51	51	1 512	1 492

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 2015								
Kontor	102 286	495,1	46 084	187,8	49 777	115,2	198 147	798,1
Butik och restaurang	36 643	242,8	44 645	375,9	30 965	151,0	112 253	769,7
Lager och övrigt	6 380	12,7	18 938	34,7	4 465	8,7	29 783	56,1
Garage	4 570	6,5	39 039	41,4	1 250	1,7	44 859	49,6
Bostäder	1 099	2,0	303	0,3	779	0,8	2 181	3,1
Totalt	150 978	759,1	149 009	640,1	87 236	277,4	387 223	1 676,6

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
31 december 2015								
Kontor	6 927	28,8	1 547	5,8	2 817	5,6	11 291	40,2
Butik och restaurang	-	-	730	3,8	5 428	23,2	6 158	27,0
Lager och övrigt	1 465	1,9	1 923	2,6	1 505	2,5	4 893	7,0
Garage	616	0,7	351	0,3	50	0,3	1 017	1,3
Bostäder	309	0,6	-	-	-	-	309	0,6
Totalt	9 317	32,0	4 551	12,5	9 800	31,6	23 668	76,1

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)}							
31 december 2015							
Antal kontrakt	2016	2017	2018	2019	2020	2021-	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	21	35	56	31	16	29	188
Butiker	31	19	13	12	8	10	93
Övrigt	262	156	71	41	21	18	569
Summa	314	210	140	84	45	57	850
Andel, %	36,9	24,7	16,5	9,9	5,3	6,7	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	19	26	11	9	6	9	80
Butiker	56	58	48	11	9	2	184
Övrigt	131	70	72	20	19	8	320
Summa	206	154	131	40	34	19	584
Andel, %	35,3	26,4	22,4	6,8	5,8	3,3	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	13	10	10	10	5	7	55
Butiker	46	7	10	10	9	8	90
Övrigt	31	31	23	20	1	9	115
Summa	90	48	43	40	15	24	260
Andel, %	34,6	18,5	16,5	15,4	5,8	9,2	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	53	71	77	50	27	45	323
Butiker	133	84	71	33	26	20	367
Övrigt	424	257	166	81	41	35	1 004
Totalt	610	412	314	164	94	100	1 694
Andel, %	36,0	24,3	18,5	9,7	5,6	5,9	100,0
Årshyra, mnkr							
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	18,0	91,2	117,7	50,1	52,7	164,2	493,9
Butiker	72,1	25,8	32,8	21,5	19,2	59,2	230,6
Övrigt	8,7	8,9	7,6	2,0	9,5	3,2	39,9
Summa	98,8	125,9	158,1	73,6	81,4	226,6	764,4
Andel, %	12,9	16,5	20,7	9,6	10,7	29,6	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	34,6	48,3	13,5	10,6	27,9	46,2	181,1
Butiker	130,0	117,5	67,8	14,9	16,2	7,3	353,7
Övrigt	17,5	18,1	6,8	8,4	1,5	2,6	54,9
Summa	182,1	183,9	88,1	33,9	45,6	56,1	589,7
Andel, %	30,9	31,2	14,9	5,8	7,7	9,5	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	8,5	30,9	22,0	9,4	6,3	45,7	122,8
Butiker	53,0	12,8	16,0	26,5	16,0	12,7	137,0
Övrigt	7,3	1,4	3,1	1,3	-	3,6	16,7
Summa	68,8	45,1	41,1	37,2	22,3	62,0	276,5
Andel, %	24,9	16,3	14,9	13,4	8,1	22,4	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	61,1	170,4	153,2	70,1	86,9	256,1	797,8
Butiker	255,1	156,1	116,6	62,9	51,4	79,2	721,3
Övrigt	33,5	28,4	17,5	11,7	11,0	9,4	111,5
Totalt	349,7	354,9	287,3	144,7	149,3	344,7	1 630,6
Andel, %	21,4	21,8	17,6	8,9	9,2	21,1	100,0

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2015, 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 40	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 934	1921/2011	1926/28/30/32/84/85/89/91	1 020,0
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 ⁴⁾	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 ²⁾	Norrmalmstorg		1992	1993	13,2
Packarhuset 4 ¹⁾³⁾	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⁾⁵⁾ och 20 ⁴⁾⁵⁾ , Spektern 14 ⁴⁾⁵⁾	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	2 428,0
<i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 10:9 ⁵⁾	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 ⁶⁾	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	512,0
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁷⁾	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⁾⁸⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	71,0
Orgelpipan 7 ⁹⁾	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	180,0
<i>Summa</i>		12 075			1 497,0
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		30 391			5 065,0
Affärsområde Göteborg					
<i>Förvaltningsområde Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	228,0
Inom Vallgraven 12:11	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	2 127	1967/ 2010/11	1875/1929/30	152,4
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–8, Spannmålgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/2005/11	2 023,0
Nordstaden GA:5 ¹⁰⁾	Nordstadstorget med flera				306,8
Totalt Affärsområde Göteborg		18 962			2 710,2
TOTALT		78 846			15 469,8

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 986	1 866			239				7 091
6 434	1 809			1 028				9 271
17 106	3 338	1 673		604				22 721
20 829	5 078			1 997	1 581		5	29 490
49 355	12 091	1 673		3 868	1 581		5	68 573
2 845	800			285	792			4 722
2 808	3 427	243		201	206			6 885
2 458	595	144		257				3 454
		194						194
10 864	3 304	704		438				15 310
7 786	3 834	495		75		192	1	12 383
1 702	1 037			28				2 767
1 630	871	539		2				3 042
5 199	1 328	84		292				6 903
7 843	2 120			507	886			11 356
7 861	1 642			399	1 105			11 007
1 935	1 518			21		907	1	4 382
52 931	20 476	2 403		2 505	2 989	1 099	2	82 405
102 286	32 567	4 076		6 373	4 570	1 099	7	150 978
11 575	21 953	2 259		3 540			16	39 343
5 164	9 681	207		1 326			2	16 380
	2 696	515		8 680	24 482		1	36 374
4 014	351			604				4 969
7 590	379	263		871				9 103
2 775				8				2 783
1 283	242	271		103		303		2 202
9 956	3 684	1 969		1 334	13 450		1	30 394
3 727	175		1 893	559	1 107			7 461
29 345	4 831	2 503	1 893	3 479	14 557	303	1	56 912
46 084	39 161	5 484	1 893	17 025	39 039	303	20	149 009
10 438	3 115	404		1 107	1 250			16 314
2 014	1 731			473		779		4 997
37 325	24 424	1 291		2 833			52	65 925
49 777	29 270	1 695		4 413	1 250	779	52	87 236
198 147	100 998	11 255	1 893	27 811	44 859	2 181	79	387 223

1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

2) Fastigheten innehas genom arrende.

3) Ågs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

4) Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,3 mnkr och är bunden till den 30 april 2022. Avgälden för Spektern 14 är föremål för förhandling efter den 30 september 2015. Avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 43 mnkr.

5) Ågs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

6) Ågs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Hästskon 10 är en tomträtt och avgälden efter den 31 augusti 2014 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark ingår med 226 mnkr. Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2013.

7) Fastigheten är byggnadsminne.

8) Ågs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

9) Orgelpipan 7 är en tomträtt. Avgälden uppgår till 12,8 mnkr och är bunden till 31 oktober 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 295 mnkr.

10) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31000 kvm.



PARKADEN
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 vakanta lokaler.

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

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

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

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

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna 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.

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg vid årets utgång 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.



SÖDRA HAMNGATAN
Göteborg

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 17 mars 2016 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 11 mars 2016, 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 11 mars 2016,

- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 11 mars 2016, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-762 90 00, eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person, ska kopia av registreringsbevis (eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling) för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 11 mars 2016. Full-

maktsformulär tillhandahålles på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 3,10 kronor per aktie, totalt 639,4 mnkr, lämnas för år 2015 med avstämningsdag den 21 mars 2016 och beräknad utbetalningsdag den 24 mars 2016.

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 2016	3 maj 2016
Halvårsrapport jan – jun 2016	22 augusti 2016
Delårsrapport jan – sep 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké för 2016	16 februari 2017
Årsredovisning för 2016	mars 2017

Kontaktpersoner

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

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

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon 08-762 90 00
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 47-55

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

NK-varuhusen

NK Stockholm

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18-20

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

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

411 07 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42

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

Varumärken inom koncernen

norrmalmstorg 1




BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885

BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN




Nordstan

VARUHuset
Femman



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



HUFVUDSTADEN