20220630042706

AB Citypalatset
Org nr 556034-7246

Undertecknad styrelseledamot i AB Citypalatset intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2022-06-16. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 21 juni 2022

Åsa Roslund

20220630042701

ÅRSREDOVISNING

för

AB CITYPALATSET

Styrelsen för AB Citypalatset får härmed lämna redovisning för sin förvaltning under år 2021.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Bolaget är dotterbolag till Hufvudstaden AB (publ), som är dotterbolag till L E Lundbergföretagen AB (publ).

Bolaget är moderföretag till AB Hamngatsgaraget, som äger och förvaltar fastigheten Hästskon 10 i centrala Stockholm.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, kr	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, kr	0	2 560 496 737	0	0	0
Årets resultat	0	2 560 496 737	0	0	0
Soliditet, %	15%	92%	99%	99%	99%

Eget kapital

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Bal.ros. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	120 000	100 000	2 796 765 579	2 796 985 579
Årets resultat			0	0
Utdelning			-2 350 000 000	-2 350 000 000
Vid årets utgång	120 000	100 000	*446 765 579*	*446 985 579*

Resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	446 765 579
Årets resultat	0
Totalt	446 765 579

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	446 765 579
Totalt	446 765 579

20220630042702

RESULTATRÄKNING *(kr)*	**Not**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning		0	0
Övriga externa kostnader		0	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	1	0	2 560 496 737
Resultat efter finansiella poster		**0**	**2 560 496 737**
Resultat före skatt		**0**	**2 560 496 737**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		0	2 560 496 737

BALANSRÄKNING *(kr)*		**2021-12-31**	**2020-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernförelag	2	231 500 000	231 500 000
Fordran hos koncernföretag	3	2 800 000 000	2 800 000 000
		3 031 500 000	3 031 500 000
SUMMA TILLGÅNGAR		3 031 500 000	3 031 500 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 200 aktier)		120 000	120 000
Reservfond		100 000	100 000
		220 000	220 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		446 765 579	236 268 842
Årets resultat		0	2 560 496 737
		446 765 579	2 796 765 579
		446 985 579	2 796 985 579
Långfristiga skulder	4		
Skuld till koncernföretag		2 584 514 421	234 514 421
		2 584 514 421	234 514 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 031 500 000	3 031 500 000

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen
och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Antal anställda, löner och ersättningar
Bolaget har under året ej haft någon anställd. Några löner eller andra ersättningar har ej utgått.
Ersättning till revisor har ej utgått från bolaget.

Uppgift om moderföretag
Moderföretag i den största koncernen som AB Citypalatset är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är L E Lundbergföretagen AB (publ), org.nr 556056-8817, i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som AB Citypalatset är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas är Hufvudstaden AB (publ), org.nr 556012-8240, i Stockholm.

Koncernredovisning
Bolaget upprättar med stöd av ÅRL 7 kap. 2§ inte någon koncernredovisning.
Det moderbolag vars koncernredovisning i stället sänds in till bolagsverket är ovannämnda Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm.

Not 1 Resultat från andelar i koncernföretag	2021	2020
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	0	2 560 496 737
	0	**2 560 496 737**

Bolaget avyttrade under 2020 andelarna i Fastighets AB Stockholm City till Förvaltnings AB Normalmstorg Nr.1 med en reavinst om 2 560 496 737 kr.

Not 2 Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	231 500 000	239 503 263
Inköp	-	231 500 000
Försäljningar	-	-239 503 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	*231 500 000*	*231 500 000*
Utgående ackumulerade bokförda värden	***231 500 000***	***231 500 000***

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

	Andel (%) Kapital	Röster	Antal	Bokfört värde
AB Hamngatsgaraget (Org. Nr 556068-6601, Säte: Stockholm)	100	100	3 000	231 500 000
	100	100	3 000	231 500 000

Not 3 Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 800 000 000	-
Tillkommande fordringar	-	2 800 000 000
Vid årets slut	2 800 000 000	2 800 000 000
Redovisat värde vid årets slut	**2 800 000 000**	**2 800 000 000**

Not 4 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till koncernföretag	2 584 514 421	234 514 421
	2 584 514 421	**234 514 421**

Stockholm den 14 juni 2022

Anders Nygren
Ordförande

Åsa Roslund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 juni 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Erik Draskovic Ydremark
Auktoriserad revisor

20220630042703

20220630042704

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Citypalatset, org.nr 556034-7246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Citypalatset för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Citypalatsets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Citypalatset.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Citypalatset enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 februari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20220630427O5

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AB Citypalatset för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 15 juni 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Erik Draskovic Tidremark
Auktoriserad revisor

HUFVUDSTADEN

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

Innehåll

Det här är Hufvudstaden	2
Året i korthet	4
VD har ordet	6
Covid-19	8
Affärsidé, strategier och mål	10
Fastighetsmarknaden	14
Affärsområde Stockholm	22
Affärsområde NK	26
Affärsområde Göteborg	31
Utveckling av fastigheter	35
Medarbetare	40
Hållbarhet	46
Aktien och ägarna	54
Förvaltningsberättelse	57
Finansiering	60
Risker och riskhantering	62
Koncernens räkningar	
Resultat	66
Finansiell ställning	66
Förändringar i eget kapital	70
Kassaflöden	72
Moderbolagets räkningar	
Resultaträkning	74
Balansräkning	74
Förändringar i eget kapital	75
Kassaflödesanalys	75
Noter	76
Förslag till vinstdisposition	95
Revisionsberättelse	97
Bolagsstyrningsrapport	100
Styrelse och revisorer	104
Koncernledning	106
Flerårsöversikt	108
Alternativa nyckeltal	110
Affärsområden i siffror	112
Fastighetsförteckning	114
Fördjupad hållbarhetsinformation	118
Hållbarhetsindex	126
Granskningsrapport hållbarhet	129
Definitioner och ordlista	131
Årsstämma och kalendarium	132
Adresser	133

Härvisning till legal årsredovisning och hållbarhetsrapport. Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 10–12, 40–52, 57–95, 100–105, 108, 110 samt 118–128. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL återfinns på sidorna 10–12, 40–52, 59, 63–65 samt 118–128.

Cecil Coworking är vårt mest flexibla koncept och erbjuder, utöver kontorsplatser, frukost och lunch, träning, förstklassig service och en unik design.

”

Branschens mest nöjda kontorshyres-gäster finns hos Hufvudstaden.

Hufvudstaden utvecklar långsiktiga, miljöanpassade och klimatsmarta lösningar.

Hufvudstaden i korthet

Hufvudstaden erbjuder kontors- och butikslokaler i de allra mest attraktiva lägena i Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. Koncernen äger 29 fastigheter som vid årsskiftet värderades till 48,8 mdkr.

I koncernen ingår AB Nordiska Kompaniet, som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg. I varuhusen driver det helägda dotterbolaget NK Retail cirka 40 avdelningar, motsvarande cirka 25 procent av antalet avdelningar.

Vi är långsiktiga fastighetsägare med stort fokus på god service, långa kundrelationer och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av fastigheterna. Vårt mål är att bidra till att stärka våra kunders konkurrenskraft och varumärke genom att tillhandahålla bästa möjliga förutsättningar för deras verksamhet. Vi erbjuder framgångsrika företag centrala lägen, hållbara lokaler och möjlighet att expandera i våra fastigheter.

Hållbarhet är en grundpelare i allt vi gör. Vi tar ekonomiskt och socialt ansvar och utvecklar långsiktiga, miljöanpassade och klimatsmarta lösningar. Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners arbetar vi för en hållbar stadsutveckling i Stockholm och Göteborg.

Hufvudstaden grundades 1915 och A-aktien är sedan 1938 noterad på det som idag är Nasdaq Stockholm. Vi har varit verksamma i över 100 år i Stockholm och över 60 år i Göteborg.

VÅR AFFÄRSMODELL

Hufvudstadens affärsmodell är att vara en långsiktig fastighetsägare, med kundfokus och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter.

VI SKAPAR LÅNGSIKTIGA VÄRDEN FÖR:

Kunder
Ha branschens nöjdaste kunder med fokus på långsiktiga relationer.

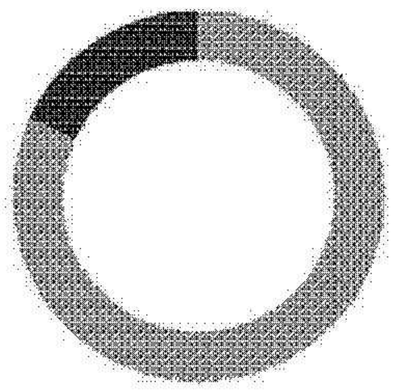
Medarbetare
Professionella medarbetare med stort engagemang.

Samhället
Bevarar och utvecklar attraktiva innerstadsmiljöer för alla.

Aktieägare
God avkastning till låg risk.

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

48,8 mdkr



Stockholm 40,7 mdkr, 83%
Göteborg 8,1 mdkr, 17%

VINNARE – NÖJD KUND INDEX 2021

Branschens mest nöjda kontorshyresgäster finns hos Hufvudstaden. Vi har för fjärde året i rad placerat oss på första plats i Fastighetsbarometern bland storbolagen*. 2021 erhöll vi vårt bästa resultat hittills med index 86 av100. Placeringen är ett bevis på att vårt kundfokus är ett vinnande koncept och ett kvitto på att vi håller en hög servicenivå gentemot våra kunder, oavsett konjunkturläge. Fastighetsbarometern startades 1997 och sedan dess har Hufvudstaden alltid placerat sig bland de tre främsta.

*Storbolag definieras som ett fastighetsbolag med fler än 100 hyresgäster

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

HUFVUDSTADEN

Attraktiva marknadsplatser och finansiell styrka

SAMMANFATTNING

Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 783 mnkr (1 724), en ökning om 3 procent. Eliminering av koncerninterna hyresintäkter har skett med 153 mnkr (44), främst hänförligt till NK Retail.

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 2 procent och uppgick till 1 221 mnkr (1 194), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter. Eliminering av koncerninterna hyresintäkter har skett med 153 mnkr (44).

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 955 mnkr (-1 462), motsvarande 14,61 kronor per aktie (-7,13). Förbättringen förklaras av positiva orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

I februari 2021 tillträdde dotterbolaget NK Retail AB NK-verksamheten inom Departments & Stores Europé AB.

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie (2,50).

Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 48,8 mdkr (45,6), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 188 kronor per aktie (173). Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 2 579 mnkr (-2 930).

Soliditeten uppgick till 61 procent (60), nettobelåningsgraden till 18 procent (19) och räntetäckningsgraden var 9,3 gånger (9,1).

Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,3 procent (8,2). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,9 procent (6,7).

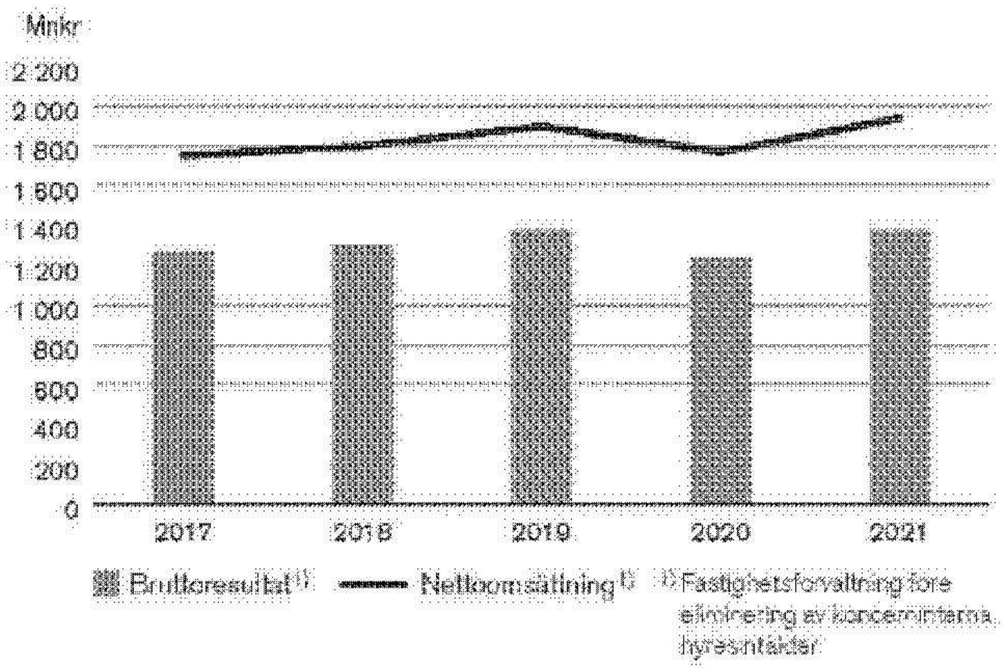
Hufvudstaden erbjuder tre koncept; Eget kontor, Redo och Cecil Coworking. De tre koncepten kompletterar varandra och ger en ökad flexibilitet för våra hyresgäster.

ÅRET I KORTHET

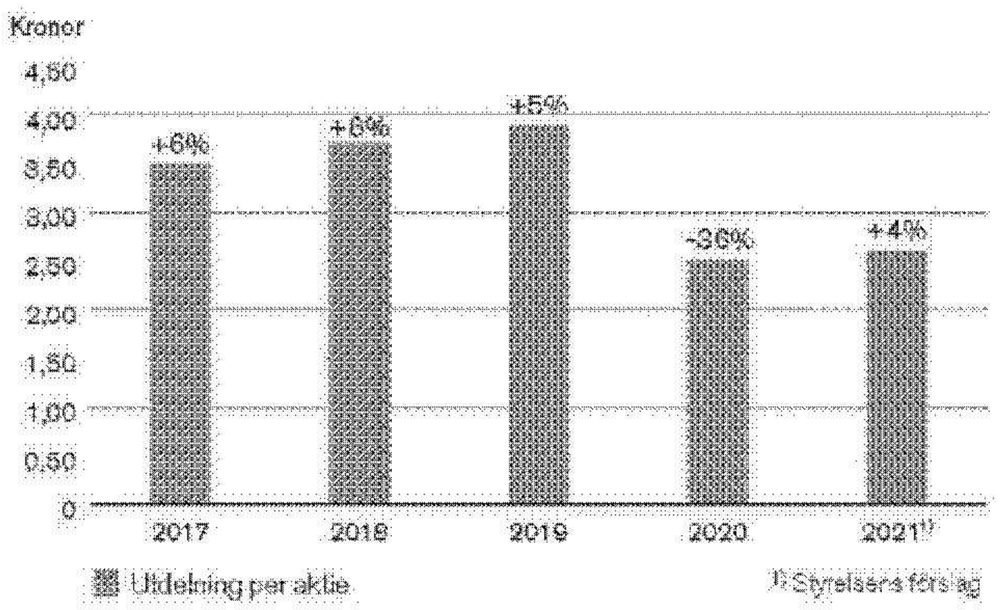
EKONOMI I KORTHET

Mnkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 936	1 768	1 896	1 797	1 751
Hyresintäkter, koncerninternt	-153	-44	-43	-42	-41
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	1 783	1 724	1 853	1 755	1 710
Bruttoresultat fastighetsförvaltning, netto	1 221	1 194	1 330	1 260	1 221
Värdeförändringar fastigheter	2 579	-2 930	2 727	3 621	2 848
Rörelseresultat	3 865	-1 702	4 087	4 940	4 031
Årets resultat	2 955	-1 462	3 146	4 320	3 035
Nettovinst från löpande verksamhet	911	834	973	915	876
Verkligt värde fastigheter, mdkr	48,8	45,6	47,7	44,1	39,7
Hyresvakansgrad, %	7,3	8,2	5,0	2,6	3,9
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,9	18,8	15,5	14,2	14,6
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	9,1	11,4	10,5	9,3

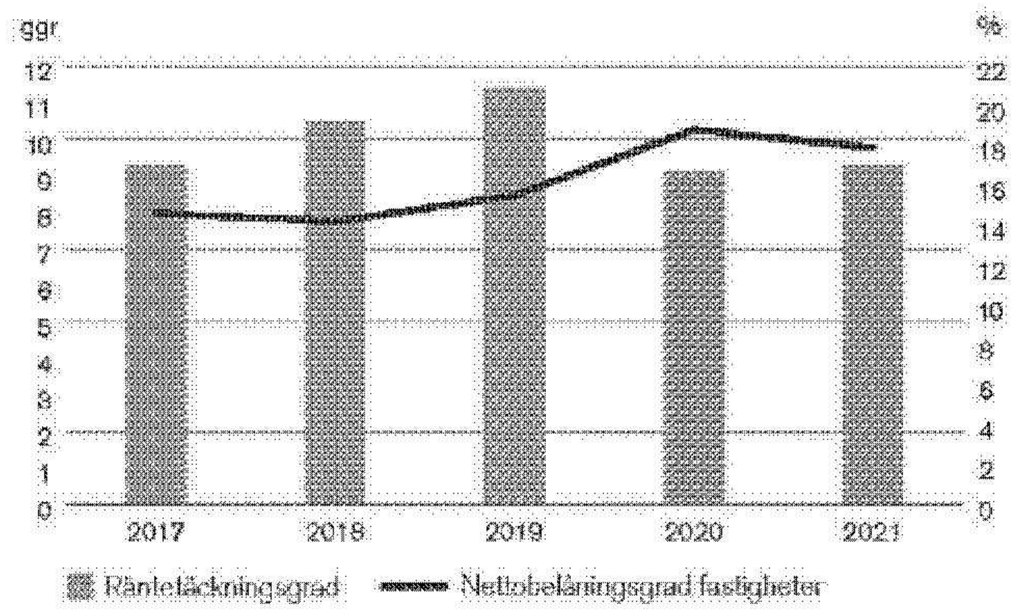
BRUTTORESULTAT OCH NETTOOMSÄTTNING



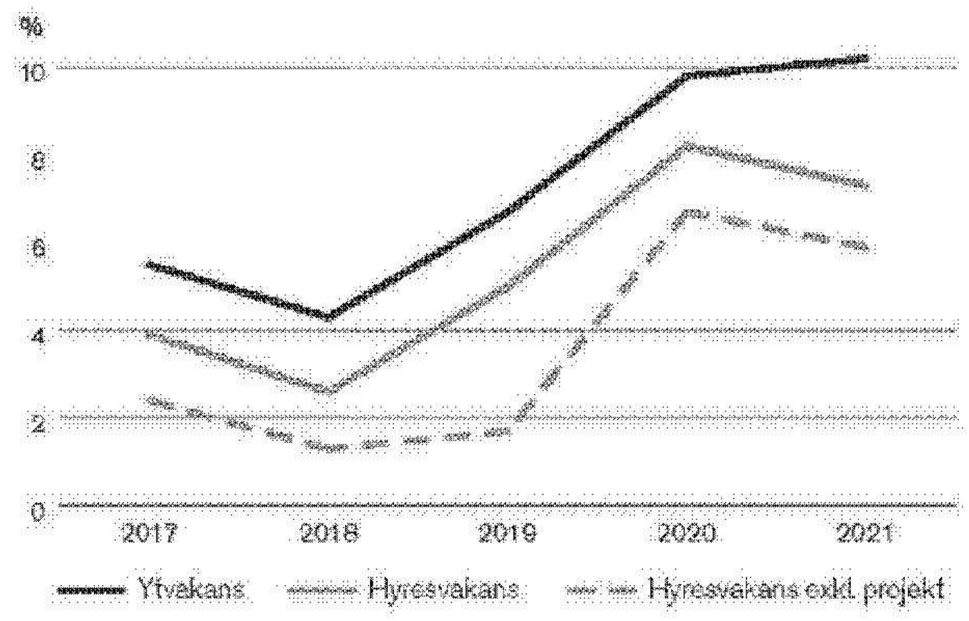
UTDELNING



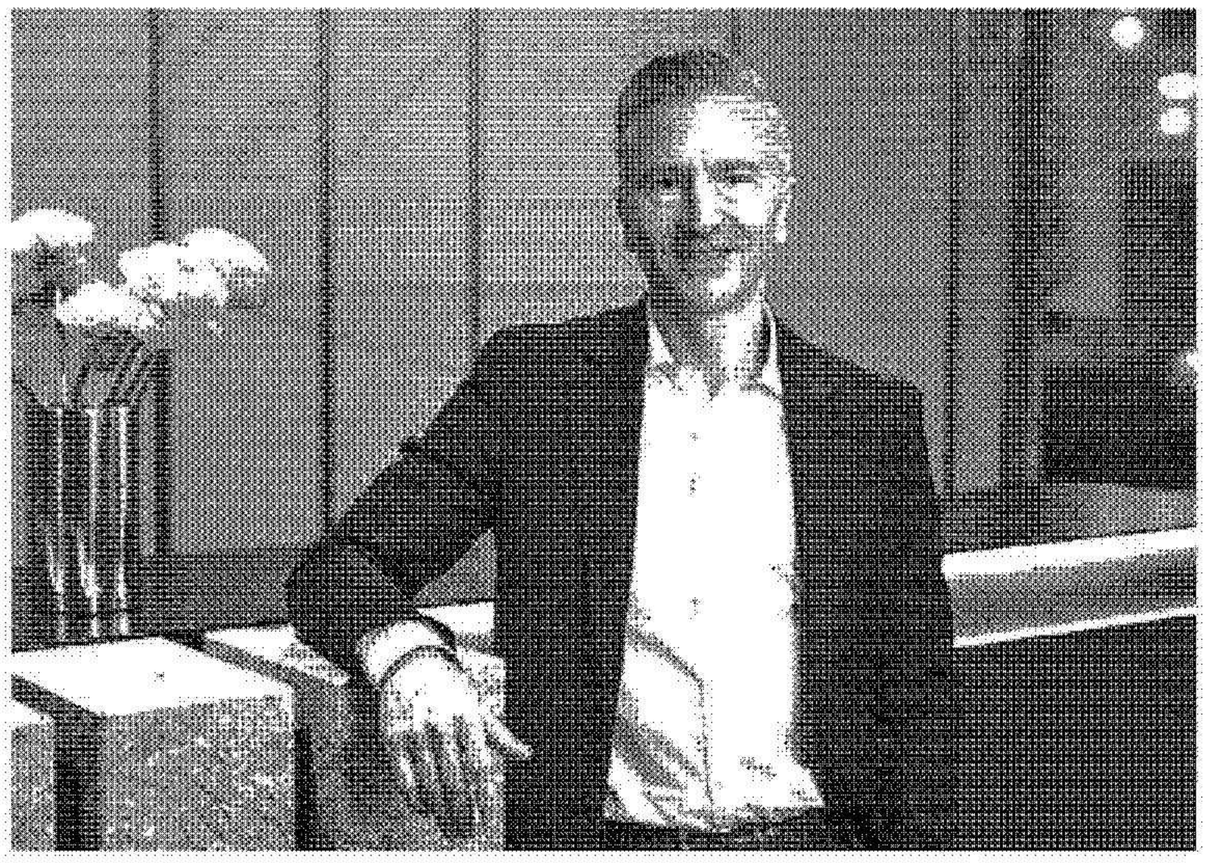
RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH NETTOBELÅNINGSGRAD



VAKANS



Återhämtningen är påbörjad



Det är med ödmjukhet och stor tillförsikt inför framtiden som jag tar över som VD efter att Ivo Stopner valt att gå i pension i slutet av 2021. Jag har arbetat på Hufvudstaden i 15 år och har bland annat varit chef för Fastighetsutveckling och nu senast chef för Affärsområde Stockholm samt vice VD.

Jag ser fram emot att tillsammans med våra medarbetare fortsätta utveckla Hufvudstaden för att möta de samhällsförändringar som sker och ytterligare stärka den unika position vi har på marknaden. Målsättningen är att skapa långsiktiga mervärden för staden, våra kunder och aktieägarna.

Världen har i mer än två år påverkats av coronapandemin. Återhämtningen i den globala ekonomin var trots det stark under 2021, mycket tack vare den ökande vaccinationsgraden. I Sverige var BNP-tillväxten cirka 5 procent, främst drivet av industrin och tjänstesektorn. Inflationen steg, till stor del förklarat av ökade energipriser, men reporäntan var oförändrad på noll procent. För att möta det högre inflationstrycket signalerade flera centralbanker höjningar av styrräntor från nuvarande låga nivåer. Hufvudstaden har en låg belåningsgrad och indexreglerade hyresavtal, något som medför att bolaget står väl positionerat om inflationen ligger kvar på en högre nivå.

Inrikespolitiken i Sverige präglades av hanteringen av pandemin och den ökande gängkriminaliteten samt regeringsbildningar och statsministeromröstningar. Internationellt ökade spänningarna inom geopolitiken, både i Europa och i Asien.

Rekordstark fastighetsmarknad

Den svenska fastighetsmarknaden var mycket stark under året. Tillgången på kapital var fortsatt god och intresset att förvärva fastigheter var mycket stort. Totalt genomfördes transaktioner för cirka 370 mdkr, vilket är den högsta omsättningen någonsin. Främst omsattes kontors-, logistik-, bostads- och samhällsfastigheter. Ett par fastighetsaffärer i centrala Stockholm och Göteborg gjordes i slutet av året som påvisade sjunkande direktavkastningskrav.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 48,8 mdkr (45,6), en ökning med 7 procent. Värdeökningen på 3,2 mdkr beror på effekten av lägre direktavkastningskrav, högre kontorshyror och investeringar. Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 188 kr per aktie (173) och aktiekursen var 135,20 kr per aktie.

Utveckling av marknadsplatser

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndet för att skapa attraktiva områden för människor och företag. Pågående och planerade utvecklingsprojekt i Hufvudstadens fastigheter uppgår i dagsläget till cirka 3 mdkr.

I den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan har grundläggningen färdigställts och uppförandet av den nya unika byggnaden påbörjats. Hittills har hyresavtal för cirka 2 200 kvm kontor tecknats och intresset för återstående ytor är stort. Inflyttning sker etappvis under 2023. Färdigställandet av Vildmannen 7 kommer att stärka Bibliotekstan ytterligare.

I NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg har damplanen utvecklats för att möta förändrade behov inom detaljhandeln. En effektivare planlösning har skapats med mindre avdelningar och förbättrade kundstråk för att attrahera nya starka varumärken.

I Göteborg har förberedande arbeten pågått inför start av det stora utvecklingsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Sedan tidigare har vi erhållit en ny detaljplan som möjliggör cirka 15 000 kvm tillkommande bruttoarea och i slutet av året erhölls bygglov för hela projektet. Produktionen påbörjas under 2022 och när den är färdigställd kommer projektet Johanna bidra till att stärka området Fredstan.

Ökad aktivitet på kontorsmarknaden

Aktiviteten på kontorshyresmarknaden har successivt tilltagit under året i både Stockholm och Göteborg. Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i centrala lägen var god med något stigande hyresnivåer. Topphyror i Stockholm uppgick till cirka 9 000–9 500 kr per kvm och år. I Göteborg var motsvarande nivåer cirka 4 000–4 500 kr per kvm. Uthyrningsprocesserna tog något längre tid vilket resulterat i en eftersläpningseffekt med ökande vakanser. Distansarbete har tydliggjort att kontoren fyller en viktig funktion som mötesplats för att bygga företagskultur, skapa kreativa processer och göra affärer. Centrala kontorslägen med goda kommunikationer samt närhet till service, butiker, restauranger och kultur bedöms dra fördel av ett förändrat arbetssätt.

Kontorshyresgäster efterfrågar i allt större utsträckning hyresavtal med hög flexibilitet. För att möta det har Hufvudstaden

breddat sitt erbjudande med Cecil Coworking. Medlemmarna erbjuds en unik miljö med hög flexibilitet vad gäller användning, avtalslängd och servicenivå. Intresset för Cecil har varit mycket stort och vid utgången av 2021 var anläggningen nästan fullt uthyrd. Hufvudstaden erbjuder även det nyckelfärdiga konceptet REDO med flexibla avtalsvillkor.

Årets omförhandlingar avseende kontor resulterade i en hyresökning om cirka 17 procent.

Återhämtning för en detaljhandel i förändring

Detaljhandeln i de centrala delarna av Stockholm och Göteborg påverkades av coronapandemin under stor del av 2021. Fortsatta rekommendationer om hemarbete samt restriktioner gällande fysisk distansering och öppettider medförde minskade flöden av människor och lägre omsättning för butiker och restauranger i stadskärnorna. I takt med stigande vaccinationsgrad avslutades rekommendationerna och restriktionerna. Människor återkom till våra områden och omsättningen återhämtade sig snabbt för både butiker och restauranger. Under hösten förbättrades även butikshyresmarknaden i de centrala delarna. Intresset för att etablera sig på våra marknadsplatser tilltog och ett flertal nyuthyrningar gjordes. I slutet av året ökade smittspridningen på nytt vilket påverkade detaljhandeln negativt.

Pandemin har påskyndat förändrade konsumentbeteenden vilket accelererat e-handelns tillväxt. För att möta förändringen i detaljhandeln ställs allt högre krav på utveckling av både fysiska och digitala marknadsplatser.

I NK-varuhusen har utvecklingen av NK e-handel hög prioritet med fokus på ökat sortiment. Dotterbolaget NK Retail driver sedan början av 2021 cirka 25 procent av NK-avdelningarna. Det nära samarbetet mellan AB NK och NK Retail höjer vår samlade kompetens inom retail och främjar utvecklingen av såväl varuhusen som NK:s e-handel.

Hufvudstadens centralt belägna fastigheter har mycket goda förutsättningar att även framöver kunna erbjuda konsumenterna attraktiva mötes- och marknadsplatser med unika köpupplevelser.

Hållbart företagande

Inom världspolitiken har stort fokus varit på den globala uppvärmningen och hur människans klimatavtryck kan minskas. Hufvudstaden arbetar sedan länge aktivt för att leva upp till högt ställda mål avseende ekonomisk-, social- och miljömässig hållbarhet. Utifrån bolagets hållbarhetsplan har vi tagit fram åtgärder och arbetat med hur klimatpåverkan kan minskas ytterligare. Målet fram till 2025 är att uppnå en klimatneutral förvaltning. Sedan 2019 har klimatpåverkande utsläpp från förvaltningen minskat med 39 procent. Dessutom ska energianvändningen minska med minst 16 procent mellan 2019 och 2025. Hittills har energianvändningen minskat med 11 procent.

Hufvudstaden lanserade under hösten ett grönt ramverk för finansiering av klimatsmarta lösningar i projekt och miljöcertifierade fastigheter. Den första gröna obligationen har emitterats på 1 mdkr. Av bolagets fastigheter är mer än 70 procent miljöcertifierade.

I årets Nöjd Kundundersökning för kontor placerade sig Hufvudstaden på första plats bland storbolagen med det högsta resultatet sedan mätningarna påbörjades på 1990-talet. Det är ett tydligt bevis på att vårt systematiska kvalitetsarbete fungerar väl och att våra kunder uppfattar oss som en trygg samarbetspart även i utmanande tider. En nöjd kund är central för en långsiktig affärsrelation vilket är bra för både lönsamheten och miljön.

Glädjande är också att vi även i år placerar oss på första plats bland fastighetsbolagen i Europa i den internationella hållbarhetsundersökningen GRESB i kategorin kontor och handel. Det bekräftar att vi arbetar rätt utifrån ett brett hållbarhetsperspektiv.

Förbättrat resultat

Hufvudstaden redovisar en återhämtning i resultatet från den löpande verksamheten. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 2 procent och uppgick till 1 221 mnkr (1 194). Det förklaras främst av högre hyresintäkter från både kontor och butiker. Elimination av koncerninterna hyresintäkter har gjorts med 153 mnkr (44).

Årets resultat efter skatt var 2 955 mnkr (-1 462). Den kraftiga förbättringen förklaras av positiva orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet, drivet av sjunkande direktavkastningskrav och högre kontorshyror.

Framtiden

Grunden för vår verksamhet är att optimera lönsamheten i den löpande förvaltningen av kommersiella fastigheter i de mest centrala och attraktiva lägena i Stockholm och Göteborg. För att lyckas med det måste våra erbjudanden vara relevanta och attraktiva över tid. Affärsidén ligger fast men verksamheten utvecklas kontinuerligt utifrån nya behov och beteenden. Arbetet inom affärs- och fastighetsutveckling skapar nya kunderbjudanden och bidrar till starkare marknadsplatser, vilket resulterar i högre fastighetsvärden.

Under 2022 startar projektet Johanna, ett av Hufvudstadens största utvecklingsprojekt någonsin, som på sikt tillsammans med övriga projekt kommer tillföra nya kassaflöden. Vi kommer även fokusera på utvecklingen av våra nya verksamheter NK e-handel, NK Retail och Cecil Coworking.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare för ett mycket stort engagemang och ett bra arbete under ett utmanande år. Jag vill också rikta ett särskilt tack till Ivo Stopner för ett hängivet arbete för Hufvudstaden i mer än 30 år och som VD i 22 år. Ivo har gjort ett mycket fint jobb och utvecklat bolaget till det välskötta företag det är idag. Jag tackar också för förtroendet att få ta vid och fortsätta att utveckla detta fantastiska bolag och bidra till att skapa morgondagens stad.

Stockholm i februari 2022

Anders Nygren
Verkställande direktör

Samhället och Hufvudstaden påverkat av coronapandemin

Under inledningen av 2021 uppkom en tredje smittspridningsvåg av covid-19. Den höga smittspridningen medförde att belastningen på sjukvården var ansträngd. Myndigheterna uppmanade till fortsatt social distansering. Vaccineringen mot covid-19 påbörjades i slutet av 2020 och framåt sommaren var cirka 50 procent av befolkningen vaccinerad med två doser. Smittspridningen sjönk och successivt avslutades restriktioner och rekommendationer. Den 29 september togs rekommendationen om hemarbete bort tillsammans med de sista restriktionerna för restauranger, butiker och evenemang.

Turismen har varit starkt begränsad under pandemin, med störst negativ påverkan i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg. I början av hösten märktes en positiv vändning i besökstalen, främst för de svenska turisterna. Människor återvände till kontorsarbetsplatserna och flödena i Stockholms och Göteborgs centrala delar började återhämta sig, även om det var från låga nivåer. Försäljningen i butiker och restauranger ökade och för några månader överträffades 2019 års nivåer.

Mutationen omikron av coronaviruset gjorde att smittspridningen steg i slutet av året. Den 23 december infördes rekommendationen att de som kan arbeta hemifrån bör göra det. För butiker och restauranger återinfördes restriktioner vad gäller besöksantal och öppettider. Trots den höga smittspridningen steg inte antalet människor med allvarlig sjukdom till de nivåer som uppmättes under tidigare smittspridningsvågor. Vaccinationsgraden för två doser var över 80 procent i slutet av 2021 och en allt större del av befolkningen hade fått den tredje dosen.

Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser var fortsatt påverkade av effekterna från covid-19-pandemin under 2021. Effekterna var emellertid mindre än under 2020, särskilt från sommaren och fram mot julen. Betalningsförmågan för butiks- och restauranghyresgäster stärktes, även om flera fortsatt var ekonomiskt påverkade från de senaste årens restriktioner och rekommendationer.

I årsbokslutet för 2021 belastas resultatet av hyresrabatter hänförligt till covid-19 med cirka 107 mnkr (163) före redovisad ersättning från det statliga lokalhyresstödet. Redovisad ersättning från staten uppgår till cirka 47 mnkr (40), vilket ger en nettoeffekt om cirka 60 mnkr (123).

Uthyrningsprocesserna för kontor tog något längre tid än normalt under större delen av 2021. Det medförde att vakansgraden steg i både Stockholm och Göteborg. Aktiviteten på marknaden ökade dock under hösten och fler hyresavtal tecknades.

Hufvudstaden har ofta långa relationer med sina hyresgäster, vilket är en viktig del i vår affärsmodell. Vi stödjer hyresgästerna i deras lokalfrågor, såväl i tider av framgång som i motgång. Bolaget följer myndigheternas rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Höstens relativt snabba återhämtning avseende försäljning på våra marknadsplatser påvisar att fastigheter som erbjuder konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köpupplevelser har goda möjligheter att även framöver möta de förändrade konsumentbeteendena.

Hufvudstadens finansiella ställning är stark med goda förutsättningar att fortsätta utveckla våra fastigheter och marknadsplatser.

Pandemin har sannolikt påskyndat samhällsförändringar men vår övertygelse är att människor även i framtiden kommer vilja och behöva mötas, både i arbets- och privatliv. Det personliga mötet skapar möjligheter till utbyte av idéer, innovation och affärer samt kultur och upplevelser. Kontor, butiker och restauranger i centralt belägna fastigheter i Sveriges två största städer bedöms därför fortsatt vara attraktiva och vi är övertygade om att vår affärsmodell över tid skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.

Brunnsparken mellan Fredstan och Nordstan har i samverkan med kringliggande fastighetsägare och Göteborg stad rustats upp för att förbättra miljön och göra parken mer inbjudande.

Hög kvalitet, god service och långsiktighet

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

Syfte

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

STRATEGIER FÖR ATT UPPNÅ MÅLEN

Kundfokus	Kvalitet	Kompetens-utveckling	Affärs-utveckling	Hållbarhet
Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.	Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.	Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på yrkeskunnande och värderingar.	Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.	Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall

Utdelning och utdelningsandel

>50%

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

58%

Styrelsen föreslår en höjning av utdelning till 2,60 kr per aktie (2,50) motsvarande totalt 526 mnkr. Utdelningen motsvarar 58 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

Utdelning per aktie
Utdelning i % av nettovinst löpande verksamhet
Miniminivå utdelningsandel

¹⁾ Enligt styrelsens förslag.

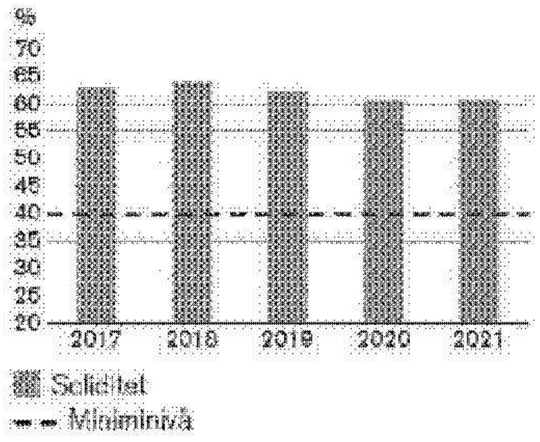
Soliditet

>40%

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

61%

Soliditeten uppgick vid utgången av 2021 till 61 procent.



Soliditet
Miniminivå

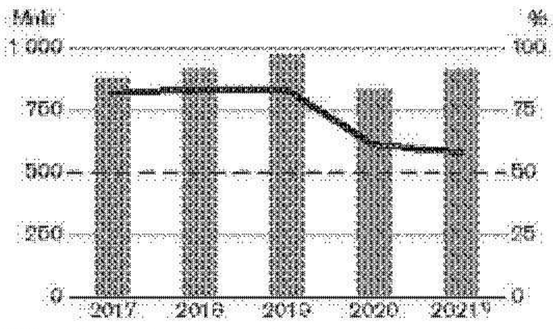
Nettovinst och utdelningsandel

+

Hufvudstaden ska successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

+9%

Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 9 procent.



Nettovinst löpande verksamhet jämförbart bestånd
Utdelning i % av nettovinst löpande verksamhet
Miniminivå utdelningsandel

¹⁾ Enligt styrelsens förslag.

VERKSAMHETS- OCH HÅLLBARHETSMÅL	Mål	Utfall

Nöjd Kund Index

Mål

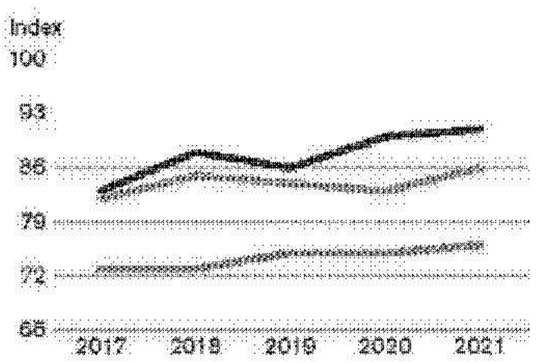
Första plats

Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.

Utfall

Första plats

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



Källa: CFI Group

Välutvecklat fastighetsbestånd

Hufvudstaden ska ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.

Under 2021 har flera stora utvecklingsprojekt pågått och lokalanpassningar om cirka 26 000 kvm lokalyta genomförts. I NKI-undersökningen ställs frågor om hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter.

Frågeområde	Hufvudstaden	Branschsnitt	Max
Läge	90	81	100
Fastigheten	85	75	100
Lokalen	83	77	100
Miljöhänsyn	81	71	100

Källa: CFI Group

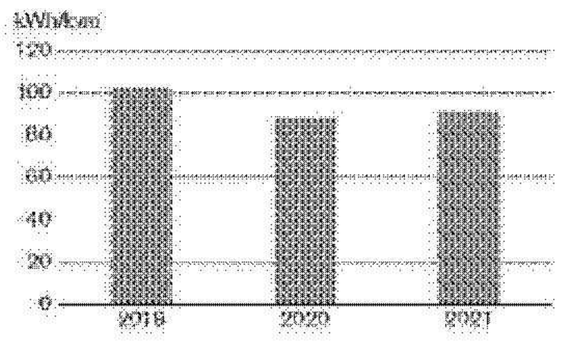
Energianvändning

–16%

Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med minst 16 procent mellan 2019–2025.

–11%

Totalt har energianvändningen minskat med 11 procent sedan 2019.



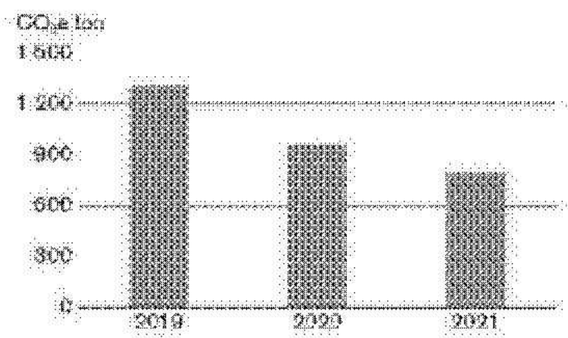
Klimatneutral förvaltning

+/– 0

Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutral senast 2025.

–39%

För att uppnå målet ska klimatpåverkande utsläpp minskas till 0. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 39 procent.



Miljöcertifierade fastigheter

100%

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.

72%

Under året har våra fastigheter Skären 9, Pumpstocken 10 och Grönlandet Södra 11 certifierats enligt BREEAM.

Med en tvåhundraårig historia som navet i Göteborgs handelsliv erbjuder Avenyn ett attraktivt utbud av lokala och internationella varumärken samt välbesökta restauranger.

Ekonomisk tillväxt och rekordstark fastighetsmarknad

Ekonomisk omvärld

Den ekonomiska återhämtningen var stark under 2021. Genomförda vaccinationer mot covid-19 bidrog till att hälsoriskerna blev hanterbara. Centralbankernas expansiva penningpolitik fortsatte med låga styrräntor och stora tillgångsköp. I takt med avtagande smittspridning avslutades samhällsnedstängningar och restriktioner togs successivt bort.

Många sektorer har utvecklats väl trots covid-19-pandemin medan andra upplevt betydande negativa effekter, däribland nöjes-, kultur- och resebranscherna samt delar av detaljhandeln. När länder åter öppnade upp var efterfrågan inom tjänstesektorn stark och gav ytterligare stöd till den ekonomiska tillväxten. De flesta av världens aktiebörser steg och merparten stängde året med tvåsiffriga uppgångar.

Inflationen ökade i flera länder, främst förklarat av hög efterfrågan, stigande energipriser samt uppkomna flaskhalsar för både varor och arbetskraft. Till en början var bedömningen att den högre inflationen var av tillfällig karaktär men osäkerheten kring inflationen ökade något i slutet av året. Ett par centralbanker signalerade att styrräntan kommer behöva höjas under 2022 medan andra menade att inflationen kommer falla tillbaka under kommande år.

I slutet av året uppkom mutationen omikron av coronaviruset. Smittspridningen ökade i flera länder men antalet människor med allvarlig sjukdom steg inte till de nivåer som uppmättes under tidigare smittspridningsvågor. I Europa återinfördes flera nedstängningar och restriktioner, vilket främst påverkade tjänstesektorn.

I Sverige var BNP-tillväxten cirka 5 procent. Inflationen var stigande och snittet under året uppgick till drygt 2 procent. Under första halvåret påverkades flera branscher negativt av rådande restriktioner och rekommendationer. I takt med att dessa lyftes bort steg aktiviteten i tjänstesektorn, till stor del drivet av ett uppdämt konsumtionsbehov. Arbetsmarknaden stärktes och flera branscher rapporterade brist på arbetskraft, särskilt inom tillverkningsindustrin och den privata tjänstenäringen.

Hufvudstadens delmarknader

I Stockholm äger och förvaltar Hufvudstaden 24 fastigheter, samtliga belägna i de mest attraktiva och centrala delarna av staden. Befolkningen i Storstockholm uppgår till 2,4 miljoner och under de senaste tio åren har antalet invånare ökat med cirka 16 procent. Den ekonomiska tillväxten har över tid varit stark i regionen. I snitt har tillväxten varit 2,8 procent per år sedan början av 2000-talet enligt SCB. Motsvarande siffra för hela Sverige är 2,0 procent.

Under lång tid har turismen ökat i Stockholm. Besöksantalet har dock sjunkit kraftigt under covid-19-pandemin. Från våren 2021 märktes en vändning avseende framförallt svenska turister. Nivåerna var emellertid fortsatt betydligt lägre jämfört med före pandemin.

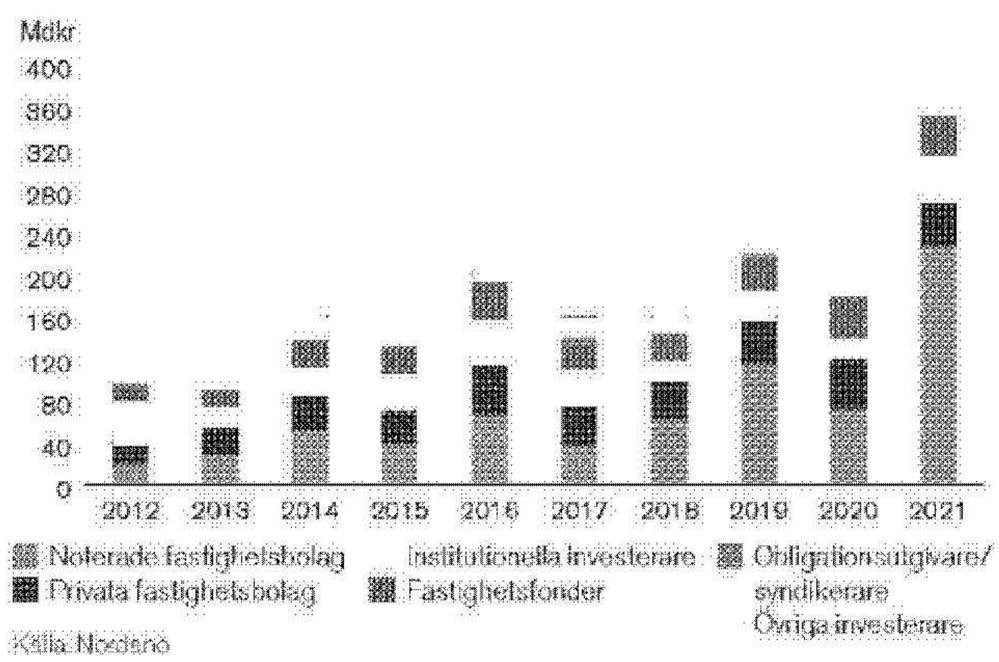
Stora infrastrukturprojekt pågår i Stockholm. Bland de största projekten finns Förbifart Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanesystemet.

Det centrala affärsdistriktet (CBD) i Stockholm omfattar cirka 1,9 miljoner kvm kontor belägna i ett område runt Centralstationen, Hötorget, Stureplan, Östermalmstorg, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg.

I Göteborg äger Hufvudstaden 5 fastigheter. Befolkningen i Storgöteborg uppgår till 1,1 miljoner invånare. Ökningstakten har varit cirka 13 procent under de senaste tio åren. Den ekonomiska tillväxten i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg, har ökat med i snitt 2,1 procent per år mellan 2001–2020.

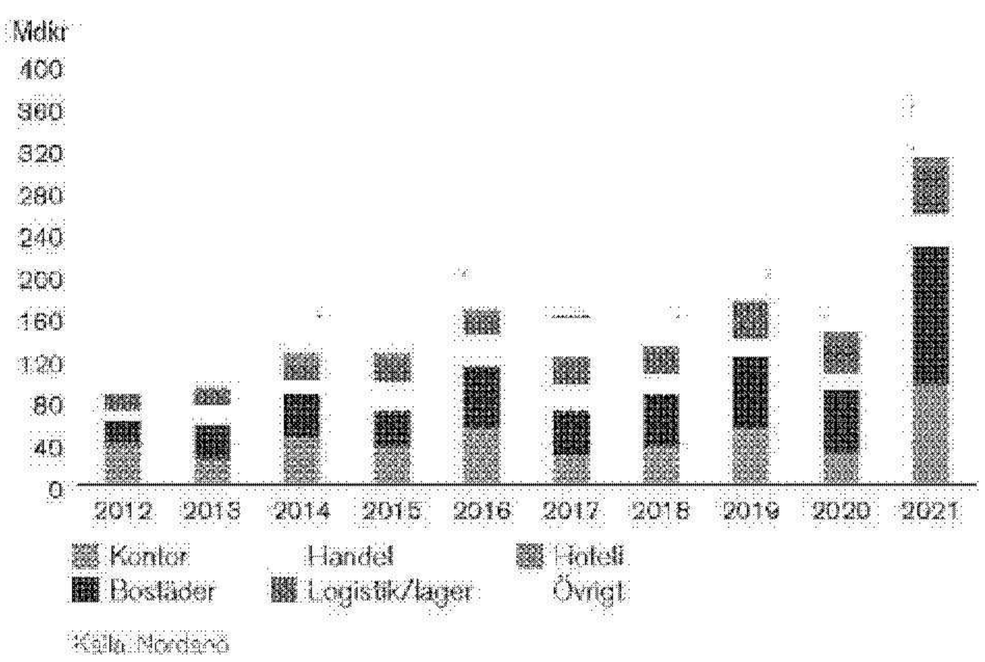
Flera infrastrukturprojekt har nyligen färdigställts eller är under produktion i Göteborg. Under året invigdes Hisingsbron som ersätter Götaälvbron. Det största pågående projektet är Västlänken, en dubbelspårig järnvägsförbindelse delvis under jord med tre nya stationer.

TRANSAKTIONSVOLYM PER INVESTERARKATEGORI



Källa: Nordano

TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



Källa: Nordano

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsportsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. I Göteborg CBD uppgår kontorsytan till ungefär 0,8 miljoner kvm.

Investerarmarknaden

Fastighetsmarknaden var mycket stark under 2021 med en transaktionsvolym som uppgick till cirka 370 mdkr. Det är den högsta årliga omsättningen någonsin. Omsättningen påverkades av flera konsolideringar och förvärv av fastighetsbolag. Möjligheten till finansiering var god, både på kapitalmarknaden och genom bankfinansiering. Internationella investerare stod för cirka 15 procent av omsättningen. De fastighetstyper som främst omsattes var bostäder, kontor, logistik/lager och samhällsfastigheter.

Antalet transaktioner i centrala Stockholm och centrala Göteborg var begränsat under 2021. Det förklarades av ett utbudsunderskott. Viljan att förvärva fastigheter var hög, vilket påvisades i slutet av året då ett par transaktioner genomfördes till lägre avkastningskrav än vad som tidigare noterats i motsvarande lägen. Dessa affärer styrkte den allmänna bedömningen om sjunkande direktavkastningskrav. För kommersiella fastigheter med kontor och butiker i Stockholm CBD bedömdes direktavkastningskraven vara mellan 3,00 och 3,50 procent i slutet av 2021. I Göteborg CBD bedömdes direktavkastningskraven uppgå till mellan 3,50 och 4,25 procent.

Hyresmarknaden

Kontor

På Hufvudstadens båda delmarknader var kontorshyresmarknaden positiv under 2021. Under delar av året tog uthyrningsprocesserna något längre tid, hänförligt till effekter från covid-19-pandemin. Det resulterade i en eftersläpningseffekt som medförde att vakansgraden ökade. I Göteborg påverkades vakansen även av färdigställandet av projektfastigheter.

Människor har fram till i höstas i stor utsträckning arbetat hemifrån enligt rekommendationer och direktiv från myndigheter. Det har medfört en snabbare förändring av arbetssätt med utökad digital kommunikation. Samtidigt har betydelsen av den fysiska arbetsplatsen belysts. Dagliga och spontana samtal med kollegor, etablering av nya kontakter och byggandet av företagskultur är exempel på saker som har visat sig svårare att genomföra vid distansarbete. Kontoren kommer därför vara fortsatt viktiga även om den fysiska utformningen kan komma att förändras.

Attraktiva citylägen bedöms ha bäst förutsättningar framöver med närhet till kunder, service, restauranger, butiker, kultur och nöjesliv. Det kommer vara en viktig faktor för att attrahera medarbetare med rätt kompetens. Efterfrågan på kortare och flexiblare hyresavtal bedöms öka, vilket coworkinganläggningar och andra nyckelfärdiga hyreskoncept kan tillgodose.

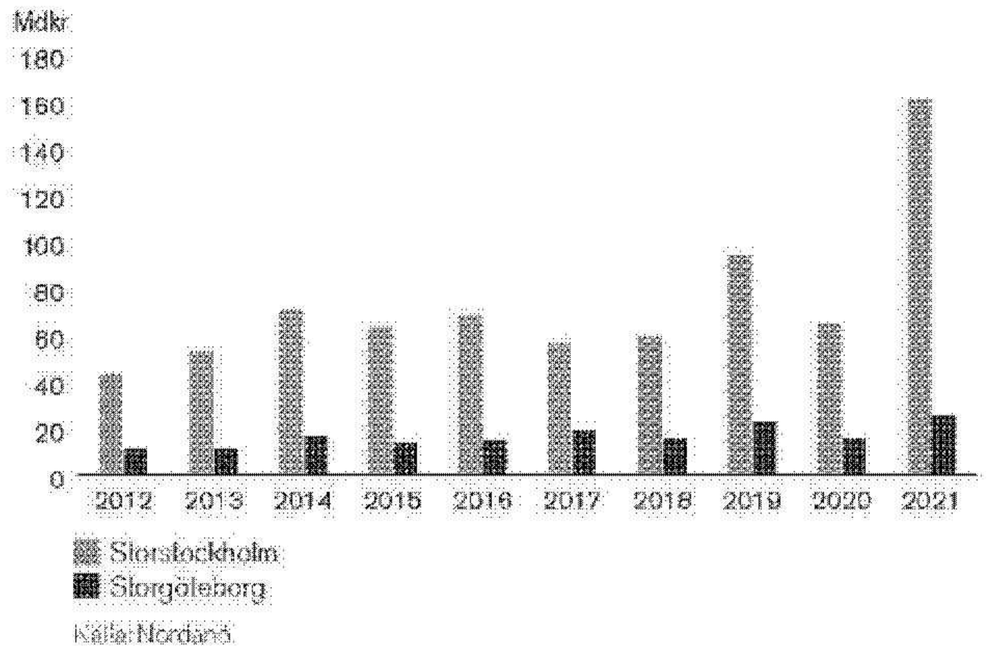
I Stockholm CBD uppgick vakansgraden till mellan 7–8 procent vid utgången av 2021. Marknadshyrorna var inom intervallet 6 400–8 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I Göteborg CBD var vakansen 7–8 procent och marknadshyrorna mellan 3 000–3 900 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Butiker

Detaljhandeln var redan före covid-19-pandemin i förändring. Förändrade konsumentbeteenden med allt större grad av köp via e-handel har medfört lönsamhetsproblem och behov av omställning för fysiska butiker i de flesta branscherna inom sällanköpsvaruhandeln. De delar av sällanköpsvaruhandeln som har haft en positiv försäljningsutveckling i butiker under de senaste åren finns främst inom lågpris- och lyxsegmenten. Under senare tid har det dock blivit mer synligt att försäljning via e-handel gynnas om den kompletteras med etablering av fysiska butiker i utvalda lägen.

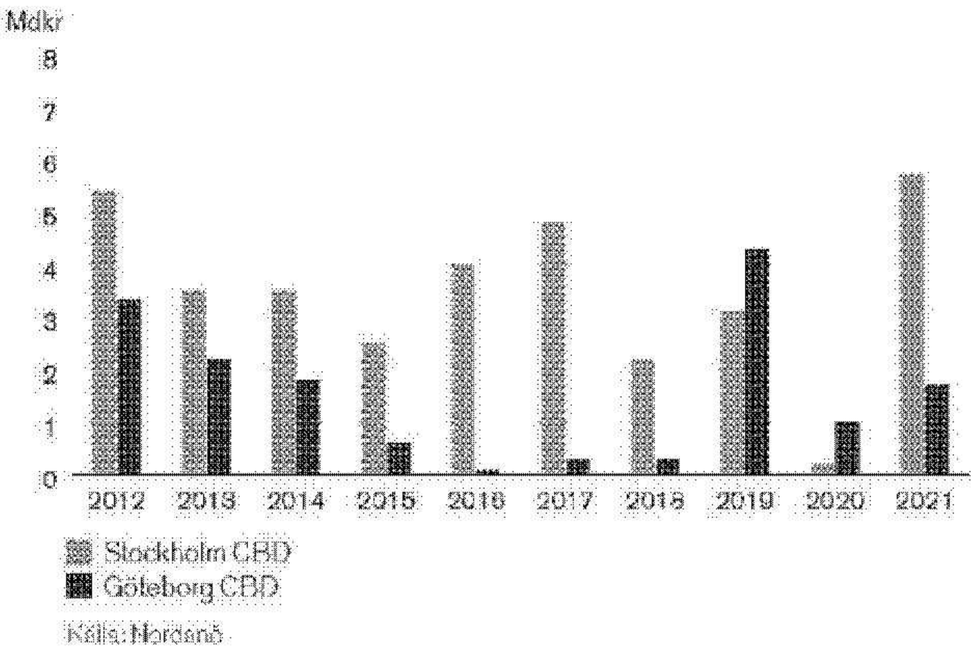
Under inledningen av året fortsatte restriktioner och rekommendationer att påverka och tudela detaljhandeln. Vissa delar påverkades positivt, till exempel elektronik och heminredning.

TRANSAKTIONSVOLYM I STORSTOCKHOLM OCH I STORGÖTEBORG



Källa: Nordanö

TRANSAKTIONSVOLYM I STOCKHOLM CBD OCH GÖTEBORG CBD



Källa: Nordanö

För andra delar var effekterna starkt negativa, däribland klädoch skohandeln. Störst försäljningstapp ägde rum i citylägen i storstäderna.

I takt med vaccinering, minskad smittspridning och återgång till arbete på kontoren stabiliserades försäljnings- och besökstalen. Under hösten återhämtade sig försäljningen och för några månader överstegs 2019 års nivåer. Även restauranger och nöjesliv återhämtade sig relativt snabbt från effekterna av covid-19. Det visar att fastigheter som erbjuder konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köpupplevelser har goda förutsättningar att även framöver möta de förändrade konsumentbeteendena.

Hyresmarknaden för butiker var under första delen av året svårbedömd och avvaktande. Marknadshyrorna bedöms, i alla fall temporärt, ha påverkats negativt. Efterfrågan på butikslokaler i centrala Stockholm och centrala Göteborg återhämtade sig något framåt hösten och fler hyresavtal tecknades. Bedömningen är att marknadshyrorna i bästa kommersiella läge i Stockholm var i intervallet 12 000–24 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I centrala Göteborg bedöms bästa läge för butiker vara Östra Nordstan, Fredstan samt Kungsgatan mellan Östra- och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen var marknadshyrorna för primär försäljningsyta mellan 4 000–13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE I STOCKHOLM CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	366 000
AMF Pension	310 000
Hufvudstaden	265 000
Pembroke Real Estate	120 000
Skandia Fastigheter	119 000
SEB Trygg Liv	103 000

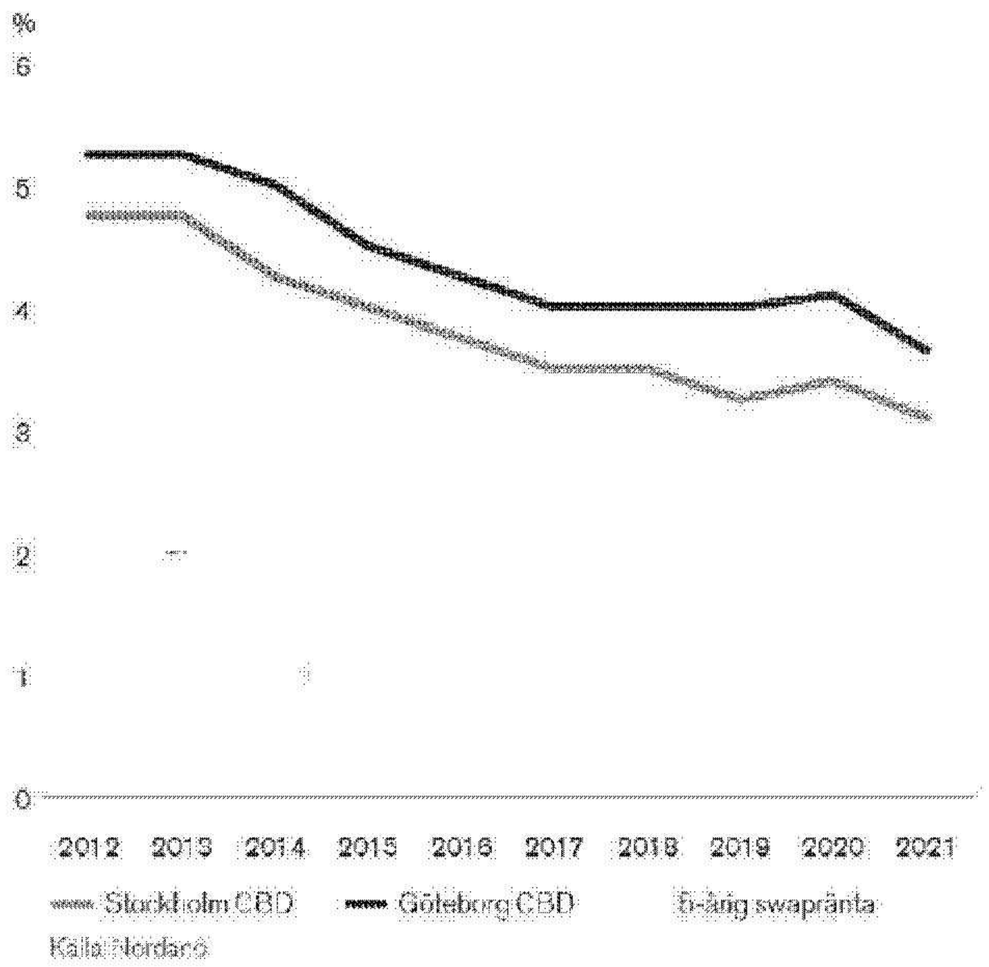
Källa: Nordanö

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE I GÖTEBORG CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	336 000
Wallenstam	231 000
Balder	158 000
Hufvudstaden	105 000
Bygg-Göta Göteborg	91 000
Platzer	82 000

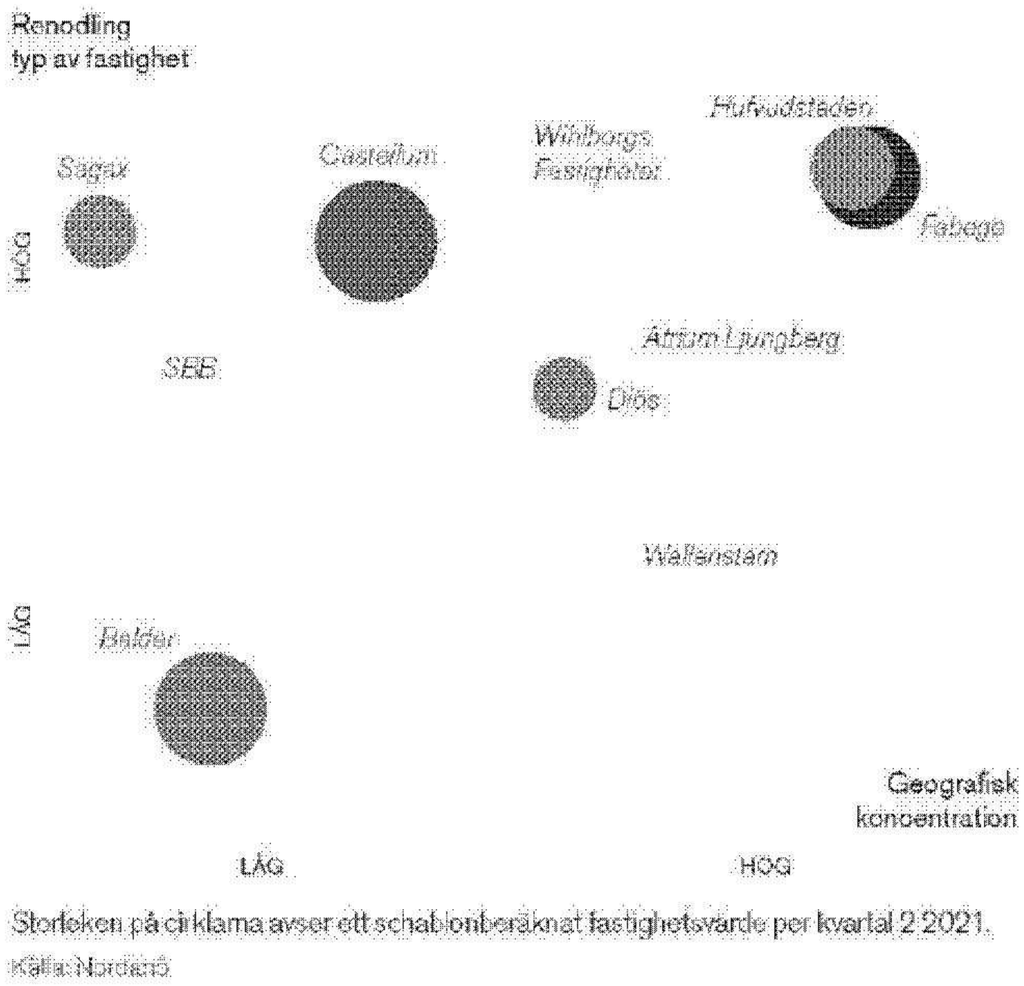
Källa: Nordanö

DIREKTAVKASTNINGSKRAV STOCKHOLM CBD OCH GÖTEBORG CBD



Källa: Nordanö

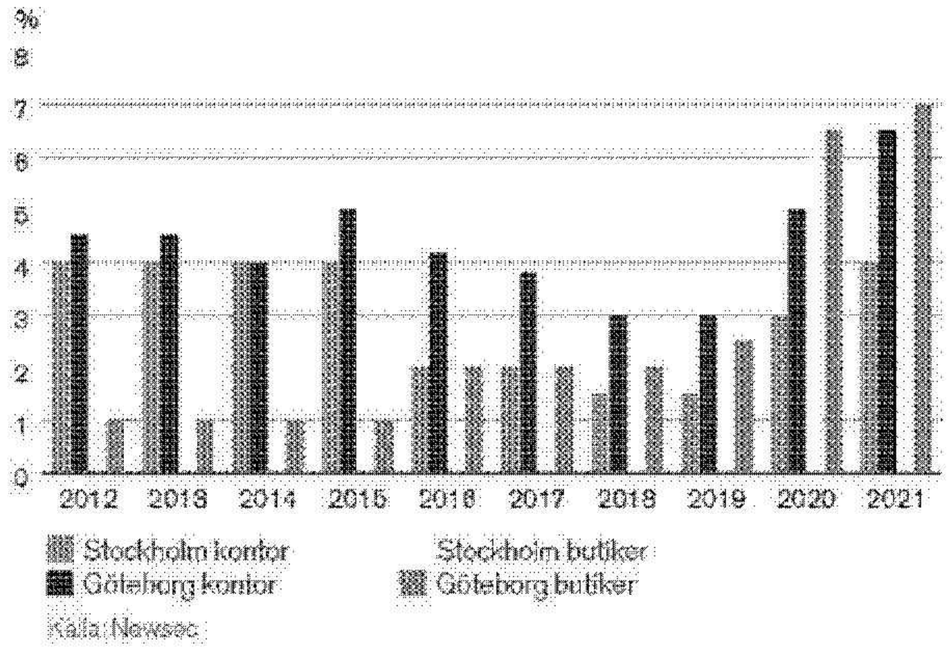
POSITIONERING BLAND STÖRRE FASTIGHETSBOLAG



Storleken på cirklarna avser ett schablonberäknat fastighetsvärde per kvartal 2 2021.

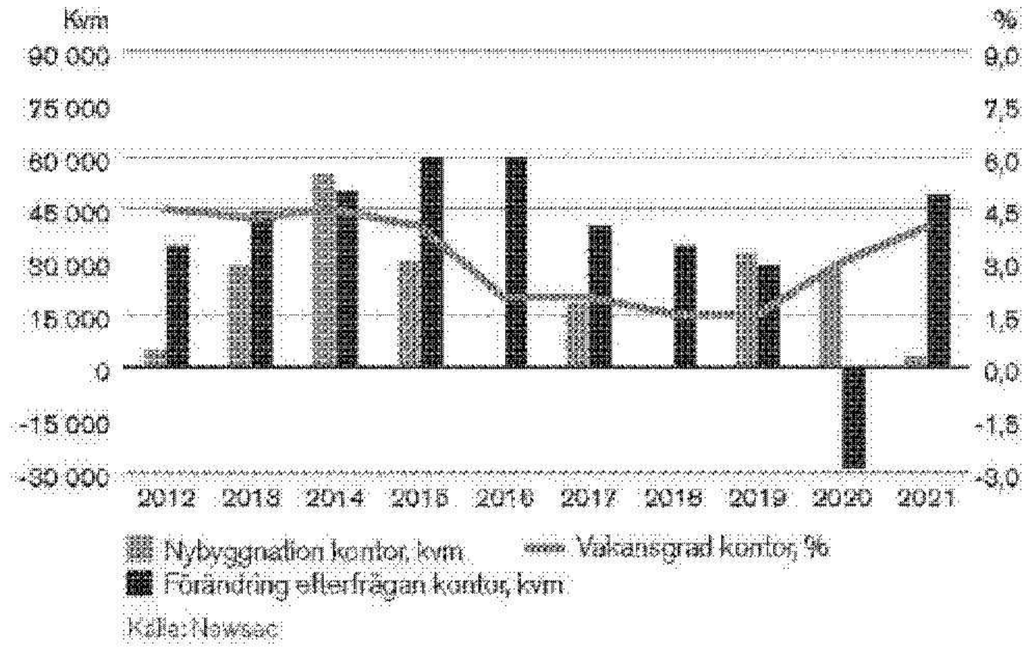
Källa: Nordanö

VAKANSGRAD KONTOR OCH BUTIKER LOKALER I BÄSTA LÄGE



Källa: Newsec

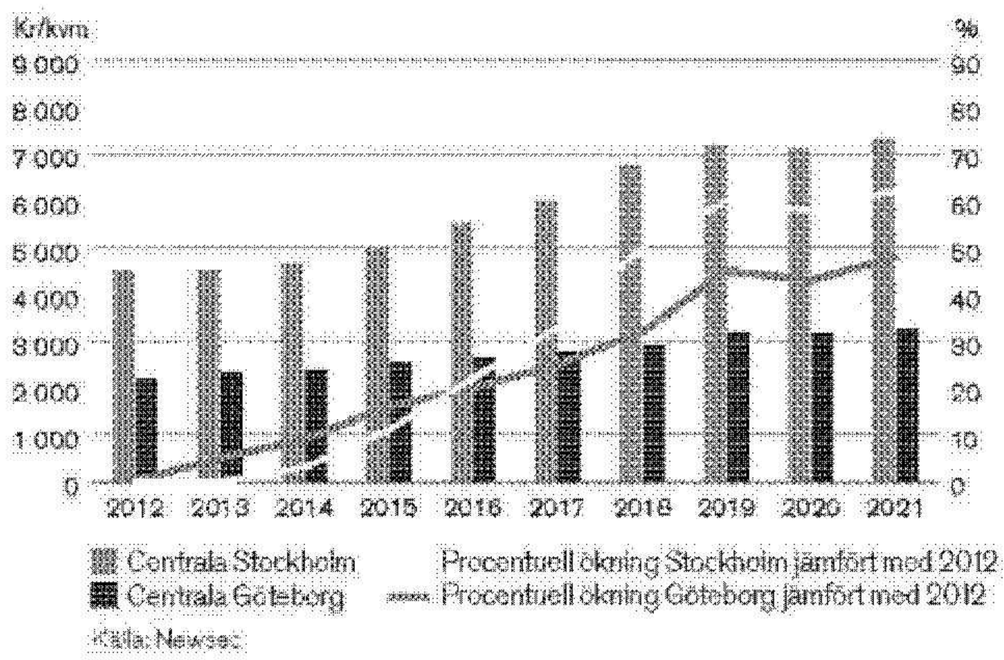
NYBYGGNATION, EFTERFRÅGAN OCH VAKANSGRAD FÖR KONTOR I CENTRALA LÄGEN I STOCKHOLM



Källa: Newsec

MARKNADSHYRESUTVECKLING KONTOR I BÄSTA LÄGE, NOMINELLT

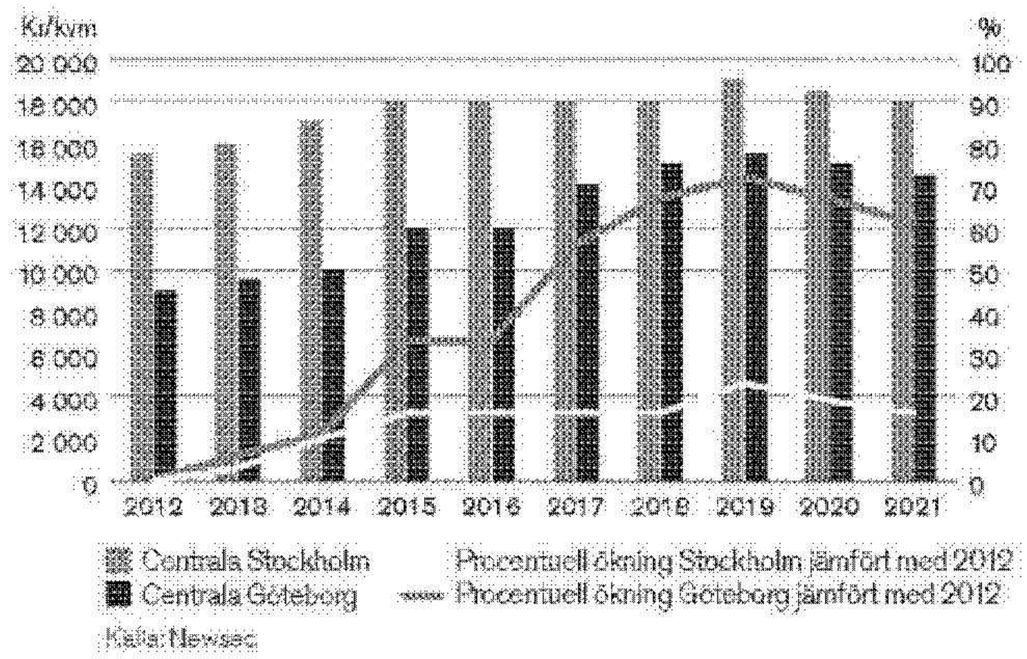
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Källa: Newsec

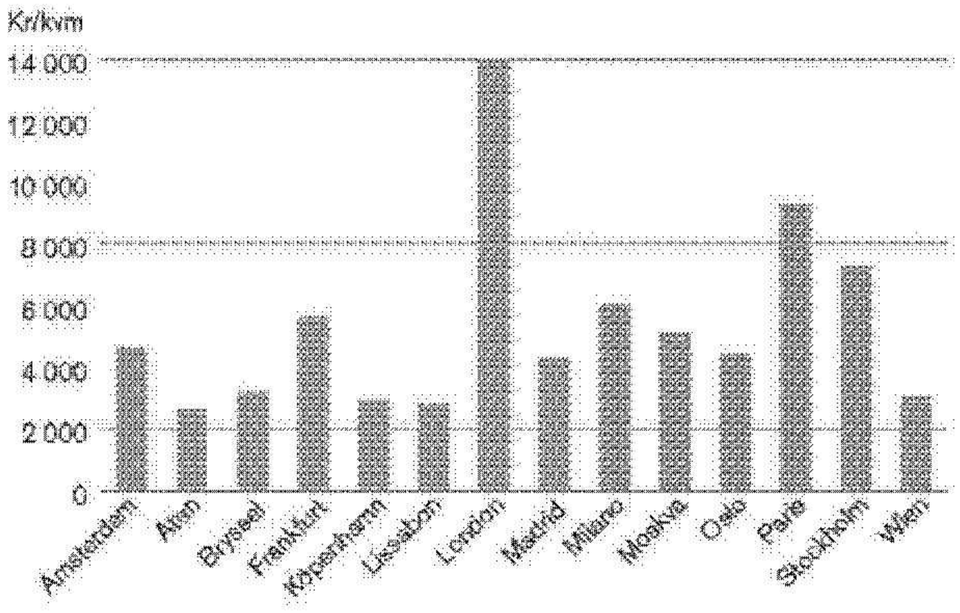
MARKNADSHYRESUTVECKLING BUTIKER I BÄSTA LÄGE, NOMINELLT

(exklusive fastighetsskattetillägg)



Källa: Newsec

KONTORSHYROR I EUROPEISKA STORSTÄDER, DECEMBER 2021, LOKALER I BÄSTA LÄGE



Källa: Newsec

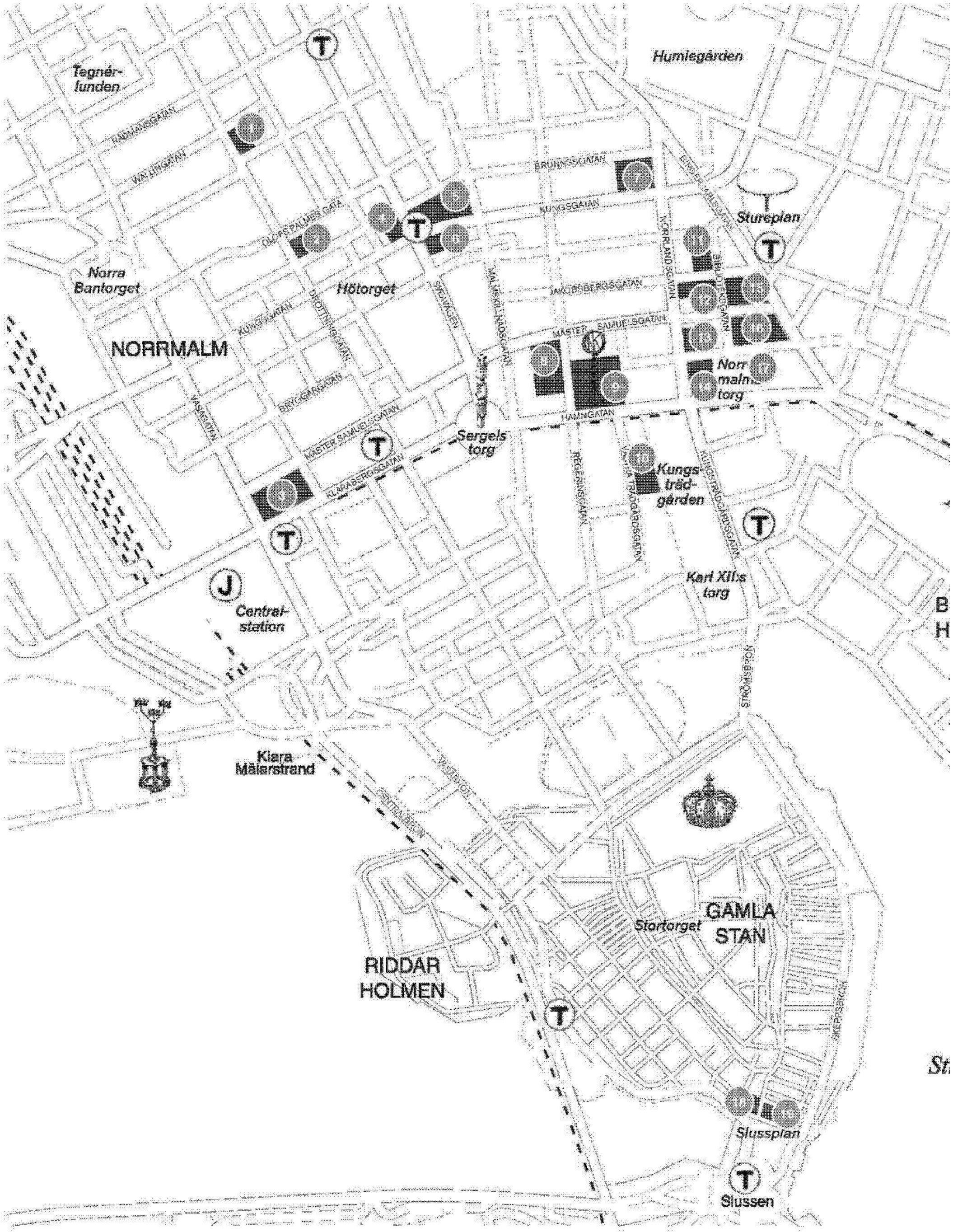
MARKNADSHYROR DECEMBER 2021

(exklusive fastighetsskattetillägg)

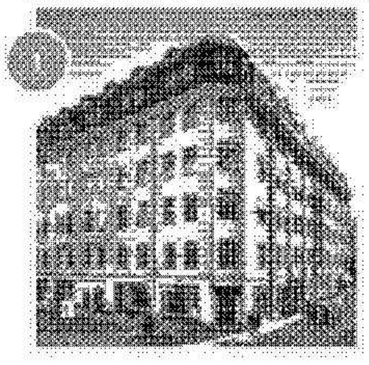
Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Biblioteksgatan/NK	7 400–8 800	12 000–24 000
Övriga CBD	6 400–8 800	3 000–12 000
Östermalm	3 900–6 600	2 500–7 000
Gamla Stan	3 200–5 100	2 000–5 000
Södermalm	3 000–4 900	2 000–6 000
Kungsholmen	3 600–6 000	2 000–6 000
Liljeholmen	2 200–3 600	2 000–5 000
Globen	2 200–3 200	2 000–4 000
Arenastaden	2 800–3 800	2 500–10 000
Kista	2 000–2 800	2 000–5 000

Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
CBD	3 000–3 900	4 000–13 000

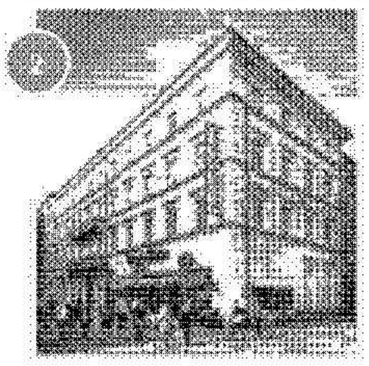
Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd i Stockholm.
För mer information se fastighetsförteckning, sidan 114–115.



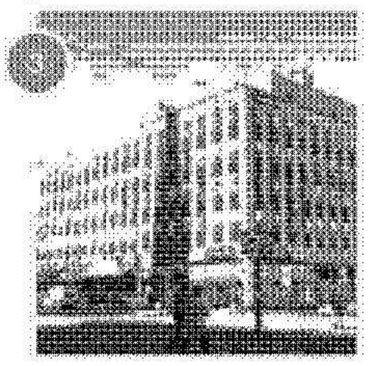
Fastighet/Byggår/Yta



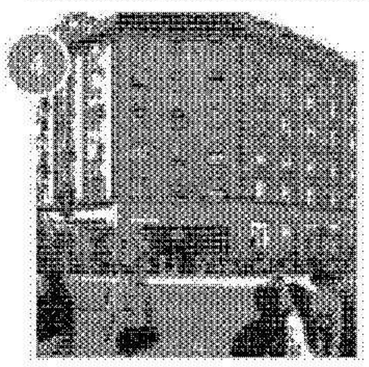
1 Grönlandet Södra 11
Byggår: 1911
Yta: 9 133 kvm



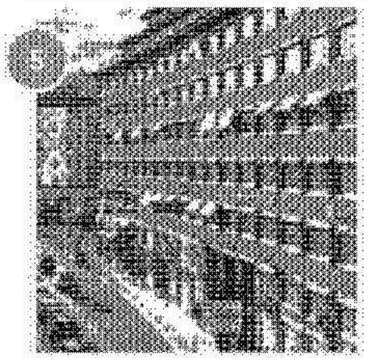
2 Svärdfisken 2
Byggår: 1851
Yta: 7 465 kvm



3 Orgelpipan 7
Byggår: 1964
Yta: 30 463 kvm

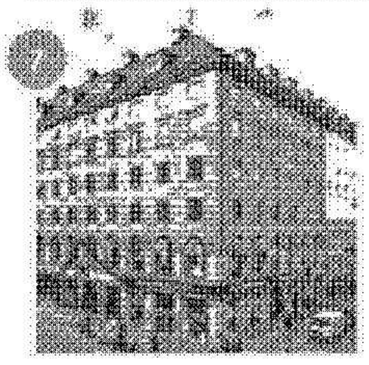


4 Hästhuvudet 13
Byggår: 1919
Yta: 7 077 kvm



5 Oxhuvudet 18
Byggår: 1931
Yta: 29 484 kvm

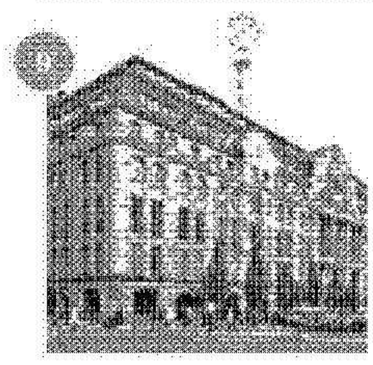
6 Järnplåten 28
Byggår: 1958
Yta: 9 208 kvm



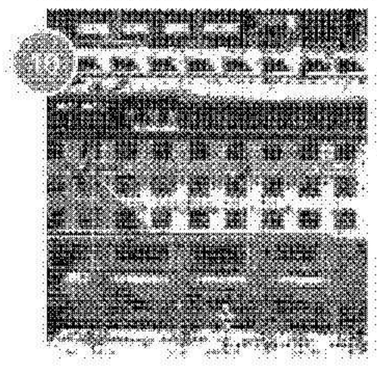
7 Kåkenhusen 40
Byggår: 1926
Yta: 22 564 kvm

8 Hästskon 10
Byggår: 1964
Yta: 35 757 kvm

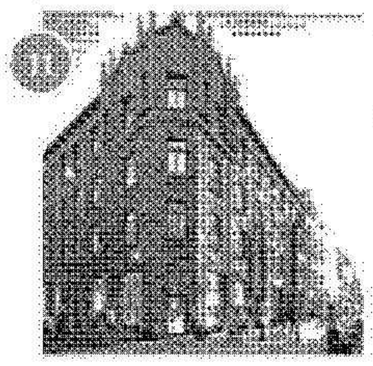
Fastighet/Byggår/Yta



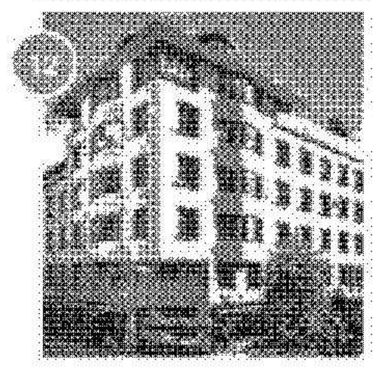
9 Hästen 19, 20 (NK)
Byggår: 1915
Yta: 39 397 kvm



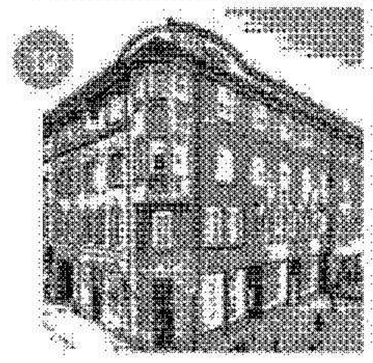
10 Kungliga Trädgården 5
Byggår: 1984
Yta: 2 764 kvm



11 Vildmannen 7
Byggår: 1897
Yta: 0 kvm

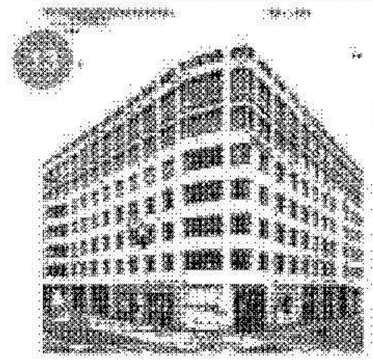


12 Kvasten 2
Byggår: 1987
Yta: 4 708 kvm



13 Kvasten 6
Byggår: 1917
Yta: 7 070 kvm

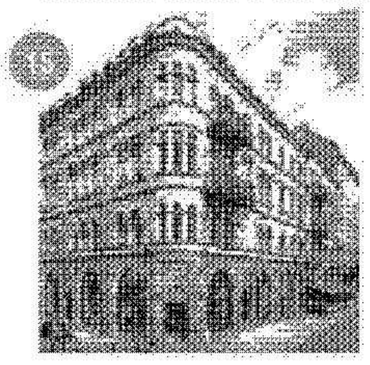
14 Kvasten 9
Byggår: 1978
Yta: 3 440 kvm



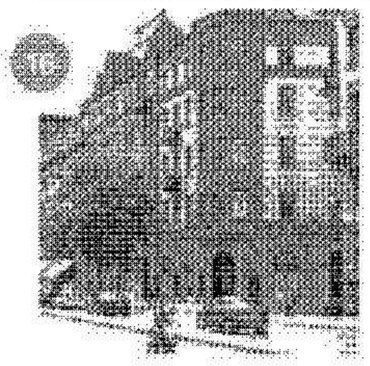
15 Skären 9
Byggår: 1984/2020
Yta: 13 769 kvm

16 Packarhuset 4
Byggår: 1932
Yta: 15 357 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

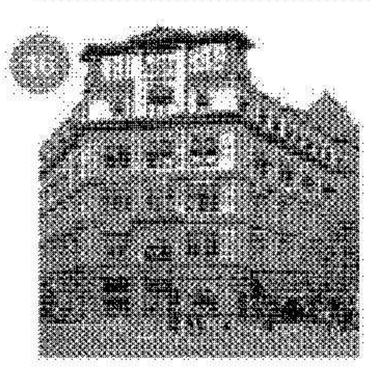


15 Pumpstocken 10
Byggår: 1865
Yta: 12 467 kvm

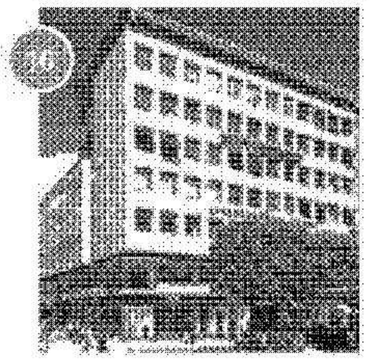


16 Rännilen 8
Byggår: 1900
Yta: 2 775 kvm

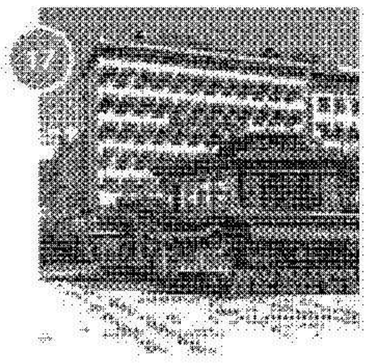
17 Rännilen 11
Byggår: 1902
Yta: 2 913 kvm



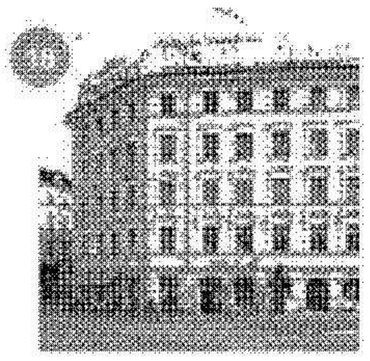
18 Rännilen 18
Byggår: 1888
Yta: 6 952 kvm



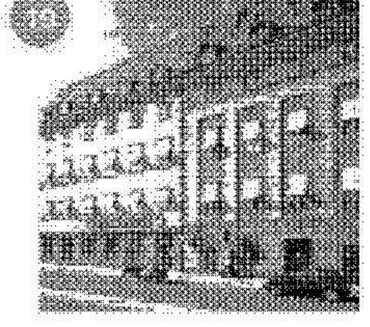
19 Rännilen 19
Byggår: 1902
Yta: 11 284 kvm



17 Normalm 2:63
Byggår: 1993
Yta: 194 kvm

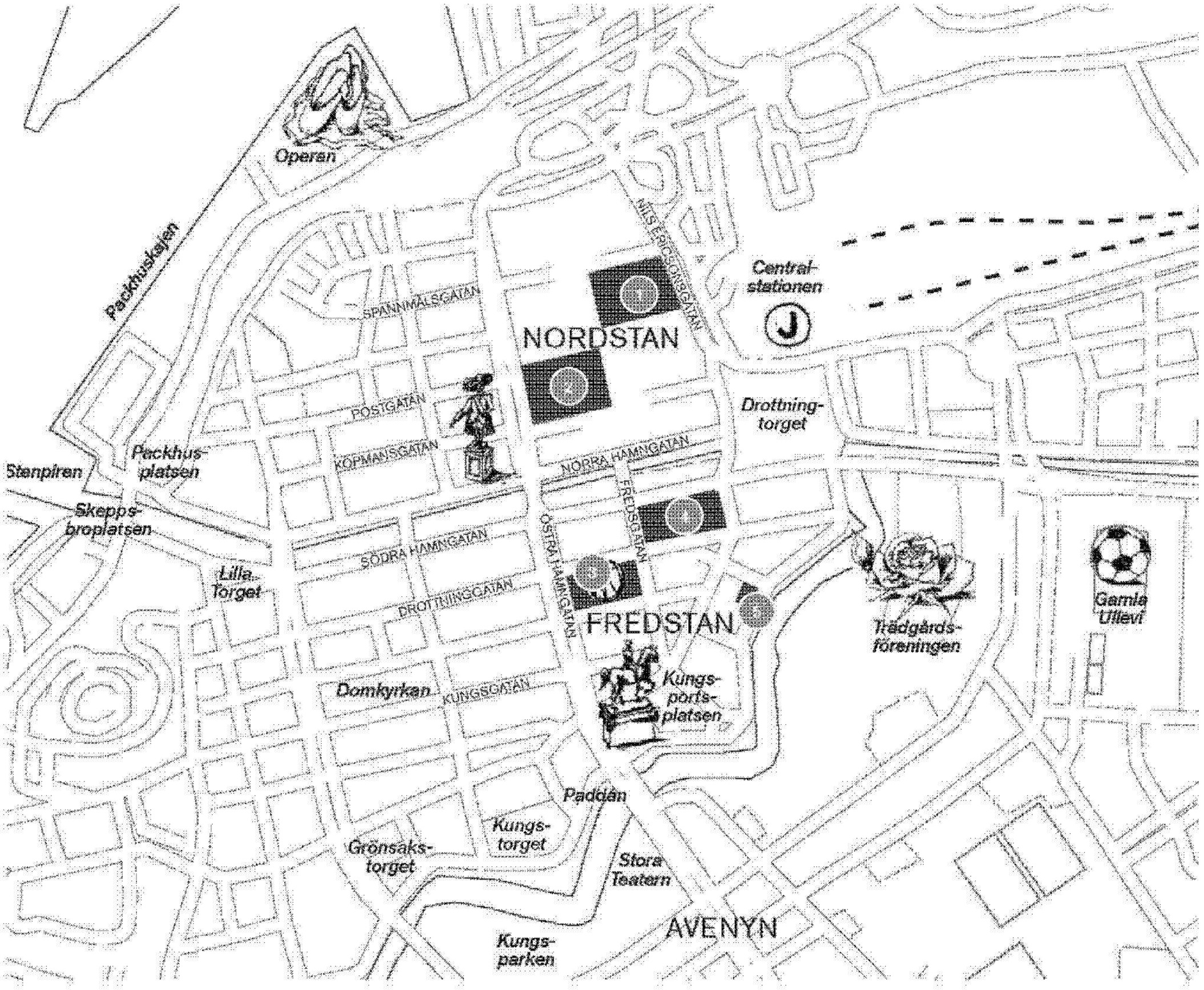


18 Medusa 1
Byggår: 1878
Yta: 2 206 kvm

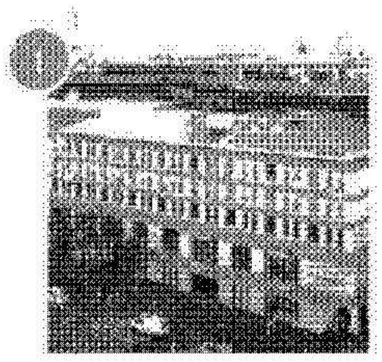


19 Achilles 1
Byggår: 1600-talet
Yta: 4 958 kvm

Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd i Göteborg.
För mer information se fastighetsförteckning, sidan 114–115.



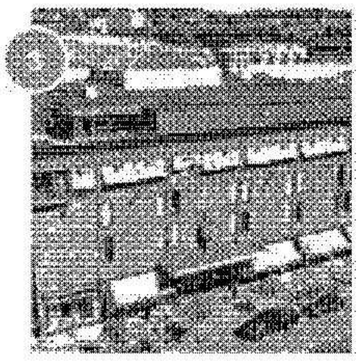
Fastighet/Byggår/Yta



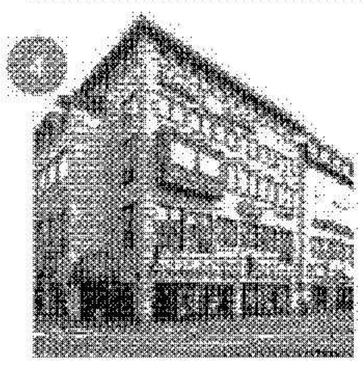
Nordstaden 8:24
(Femman)
Byggår: 1972/2011
Yta: 44 699 kvm

Nordstaden 8:24
(Fyran)
Byggår: 1972
Yta: 21 203 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

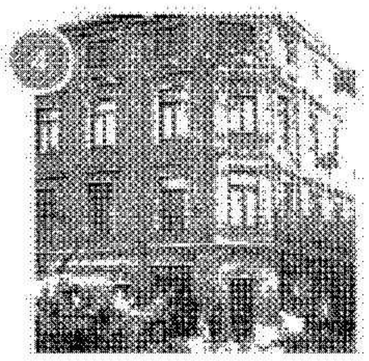


Inom Vallgraven 10:9
(NK)
Byggår: 1964
Yta: 16 443 kvm

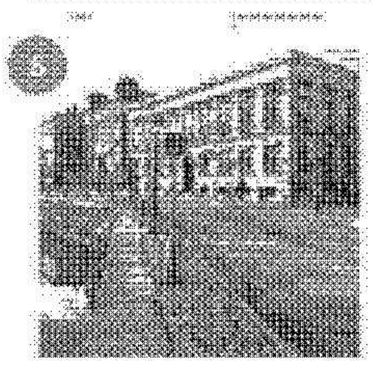


Inom Vallgraven 12:10
Byggår: 1975
Yta: 16 449 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



Inom Vallgraven 12:11
Byggår:
1875/1929/30
Yta: 4 704 kvm

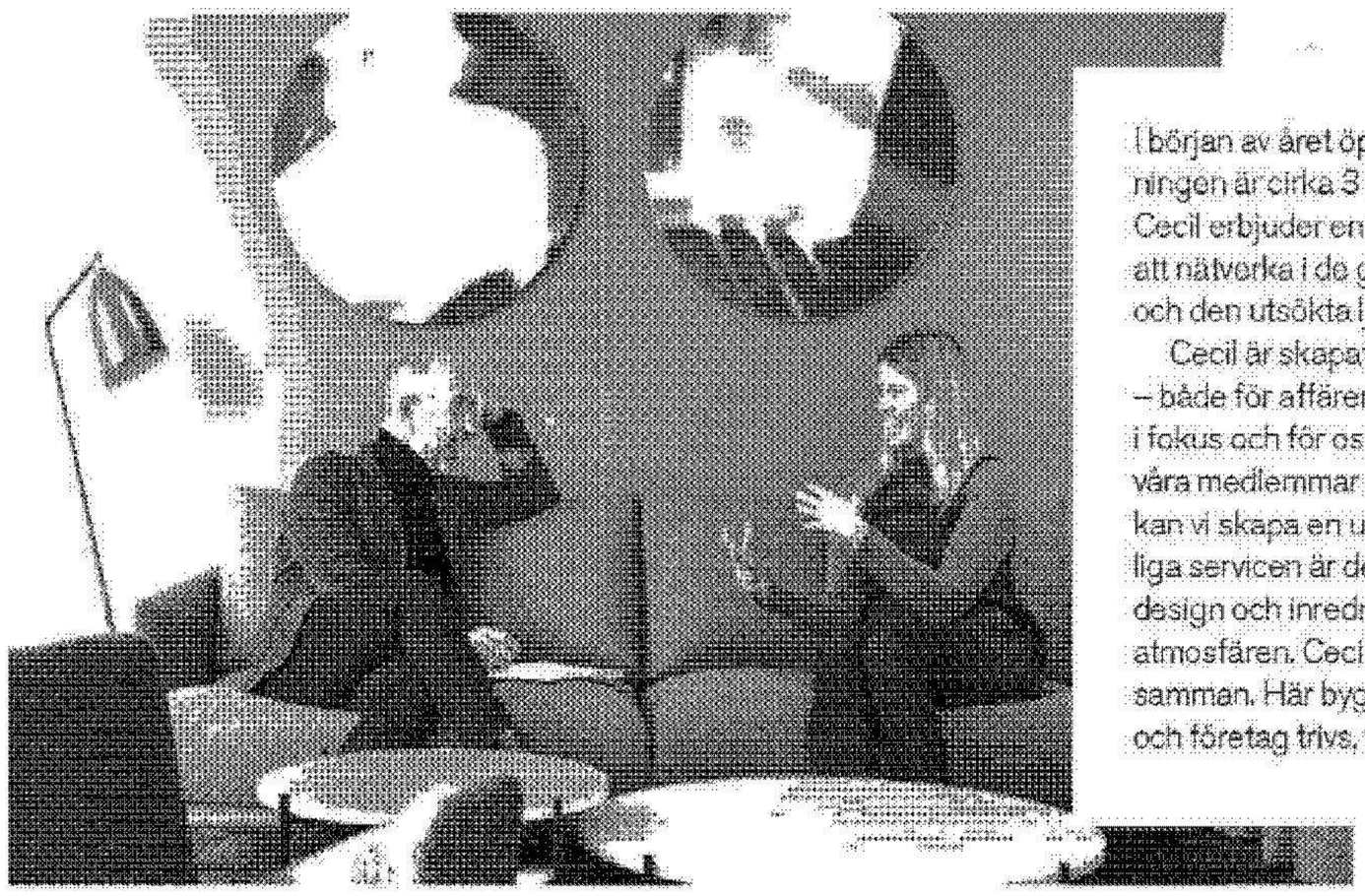


Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856
Yta: 1 564 kvm

NK-kvarteret ligger i Göteborgs historiska centrum och är en del av stadens mest centrala handelsområde.

Utveckling för ett levande Stockholm

Affärsområde Stockholm är uppdelat i områdena Norrmalmstorg, Kungsgatan och Väst, bestående av 22 kontors- och butiksfastigheter. Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan. Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Väst består av fastigheter belägna på Drottninggatan och Klarabergsgatan, i Gamla Stan samt vid Kungsträdgården.



I början av året öppnade Cecil Coworking i Bibliotekstan. Anläggningen är cirka 3 000 kvm och har plats för cirka 300 medlemmar. Cecil erbjuder en stor andel egna kontor, men även stora möjligheter att nätverka i de gemensamma utrymmena – caféet, loungen, köken och den utsökta ljusgården som är hela lokalens hjärta.

Cecil är skapat för dig som söker flexibla, delade kontorslösningar – både för affärens och arbetsglädjens skull. Hos Cecil står service i fokus och för oss handlar service först och främst om att lära känna våra medlemmar och deras specifika behov och önskemål. På så sätt kan vi skapa en unik lösning för varje företag. Förutom den personliga servicen är det anläggningens oslagbara läge, vårt öga för design och inredning och framförallt våra medlemmar som formar atmosfären. Cecil är en plats där nya idéer föds och nätverk flätas samman. Här bygger vi tillsammans en positiv kultur där människor och företag trivs, växer och når sin fulla potential.

Beståndets utveckling

Under 2021 fortsatte utvecklingen av Bibliotekstan som Skandinaviens främsta destination för svenskt och internationellt mode inom premium- och lyxsegmenten. Årets tre första kvartal påverkades av Folkhälsomyndighetens rekommendationer med direktiv om hemarbete, social distansering och begränsningar i öppettider. Följden blev minskade kundflöden och omsättning för butiker och restauranger. Trots konsekvenserna av pandemin och det faktum att detaljhandeln befinner sig i förändring, såg vi ett fortsatt intresse för området från både svenska och internationella varumärken. Nya starka varumärken som öppnade butiker i våra fastigheter var Asket, Diesel, Lynk & Co, Marla Nilsdotter och Samsoe Samsoe. I området etablerade sig även restaurangen Flippin' Burgers som med sina högklassiga hamburgare är ett bra komplement till det befintliga restaurangutbudet.

Pandemin orsakade fortsatta begränsningar i kundflöden och omsättning även för butiker och restauranger inom affärsområdets andra delområden, Kungsgatan, Drottninggatan, Klarabergsgatan och Gamla Stan. Trots det något avvaktande läget fanns visst intresse för nyetableringar.

Hufvudstaden utökade under året kontorserbjudandet med Cecil Coworking och erbjuder nu tre koncept; Eget kontor, Redo och Cecil Coworking. De tre koncepten kompletterar varandra och ger en ökad flexibilitet för våra hyresgäster. Den i särklass mest efterfrågade produkten är Eget kontor och här skrivs ofta längre kontrakt där hyresgästen kan vara med och forma lokalen efter sina behov. Redo erbjuder en nyckelfärdig lokal med möjlighet till snabb inflyttning och flexibla avtalstider. Under året färdigställdes två nya Redo-kontor, ett vid Drottninggatan och ett vid Mäster Samuelsgatan. Cecil Coworking är vårt mest flexibla koncept och erbjuder, utöver kontorsplatser, förtäring i form av frukost och lunch, träning, förstklassig service och en unik design som har hämtat inspiration från framgångsrika boutiquehotell. Anläggningen, som ligger i Bibliotekstan, öppnade i februari och var vid årsskiftet 2021/22 uthyrd till 86 procent. Några större kontorshyresgäster som flyttade in i Eget kontor under året var Cavendo, Jefferies, Mindset och Stillfront.

I Bibliotekstan pågick återuppbyggnad av den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7. Schakt- och grundläggningsarbeten slutfördes och byggnationen av ny stomme påbörjades bakom den bevarade fasaden i Roslagssandsten. Hyresavtal tecknades för merparten av kontorsytorna och intresset är mycket stort för återstående kontor och butiker.

Hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden inom affärsområdet var något avvaktande under första delen av året men aktiviteten ökade under hösten. Efterfrågan var störst på flexibla kontor i attraktiva lägen. Omförhandlingar genomfördes med flera kunder och hyresavtal tecknades med ett antal nya hyresgäster. Hyresvakansgraden för affärsområdet var vid årsskiftet 4,6 procent exklusive pågående utvecklingsprojekt. Marknadshyrorna för kontor i Stockholms mest centrala delar uppgick i slutet av året till mellan 6 400 och 8 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2021	31 december 2020
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	206 251	206 227
– varav kontor	133 043	133 077
– varav butik och restaurang	42 107	42 254
Årshyra, mnkr	1 245	1 203
Hyresvakansgrad, %	5,0	5,8
Ytvakansgrad, %	6,8	6,8
Antal uthyrbara garageplatser	619	619

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Kontor	Kvm
Danske Bank	10 800
Advokatfirman Vinge	7 800
Finansinspektionen	7 200
KG10	4 800
Knowit	3 700

Butik & Restaurang	Kvm
Zara	2 900
Eataly	2 800
Alewalds	1 300
Adidas	1 200
Ströms	1 100

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT[1]

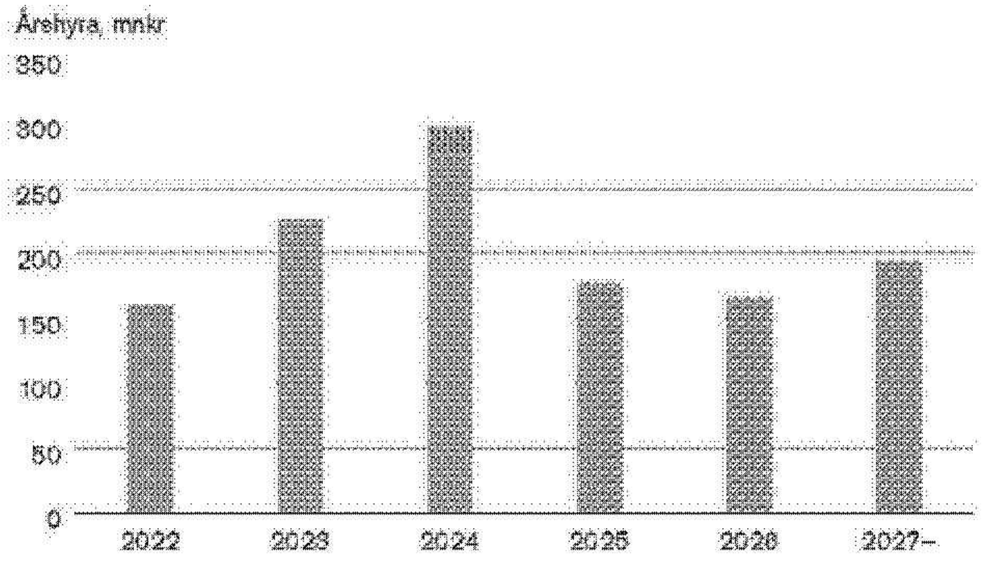
Mnkr	2021	2020
Nettoomsättning	1 167,5	1 052,6
Underhåll	-14,7	-14,4
Drift och administration	-116,7	-109,0
Övriga kostnader	-121,1	-117,1
Summa kostnader	-252,5	-240,5
Bruttoresultat	915,0	812,1

[1] Anges före koncerninterna hyreselimineringar

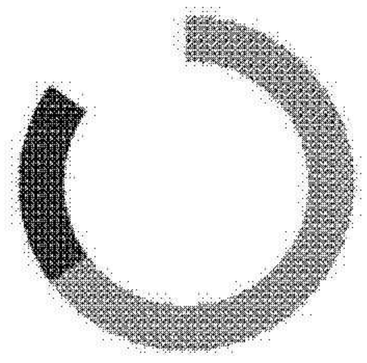
NYUTHYRNING & OMFÖRHANDLING

	2021	2020
Nyuthyrning, kvm	12 400	18 500
Nyuthyrning årshyra, mnkr	93	111
Omförhandlade avtal, kvm	25 200	22 200
Omförhandlad årshyra, mnkr	144	134

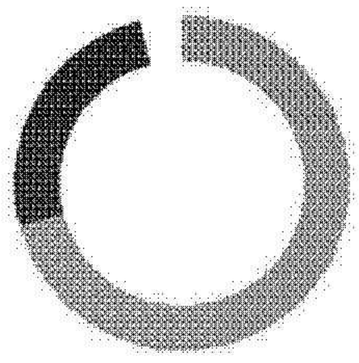
FÖRFALLOSTRUKTUR



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



Marknadshyresnivåerna för butiker var svårbedömda men antas, i alla fall temporärt, ha sjunkit något. I bästa kommersiella läge låg marknadshyrorna inom intervallet 12 000 till 24 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm består av företag med behov av centrala kontorslokaler av hög kvalitet. De dominerande verksamheterna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och medier. Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra Brummer & Partners, Danske Bank, Erik Penser Bank, Exportkreditnämnden, Finansinspektionen, Öhman samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case. Totalt har affärsområdet 346 kunder. De tio största kunderna hyr cirka 50 000 kvm (49 000), med en total årshyra på 332 mnkr (318).

Butikshyresgästerna är både svenska och internationella företag med höga krav på både butiksutformning och läge. Hyresgästerna representerar ofta mycket välkända varumärken som endast finns på ett fåtal väl utvalda platser. Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består av skandinaviska varumärken med hög modegrad som Axel Arigato, By Marlene Birger, Byredo, Filippa K, Gant, Hope, Our Legacy, Rodebjer och Totême kombinerat med större internationella modeföretag som Cartier, Céline, Chanel, Maje, Michael Kors, Prada, Ralph Lauren, Sandro och Zara. De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag som Adidas, Alewalds, Cervera, Haglöfs, Naturkompaniet, Stadium, Ströms, Telenor och Tella.

Inom affärsområdet finns även några av Stockholms främsta restauranger och caféer som Eataly, Flippin' Burgers, Misshumasshu, Pas D'Art, Prinsen, Sempre och Vau De Ville. Restaurangerna skapar mötesplatser, bidrar till en levande stadsbild och ökar områdets attraktivitet.

Varumärken inom affärsområdet

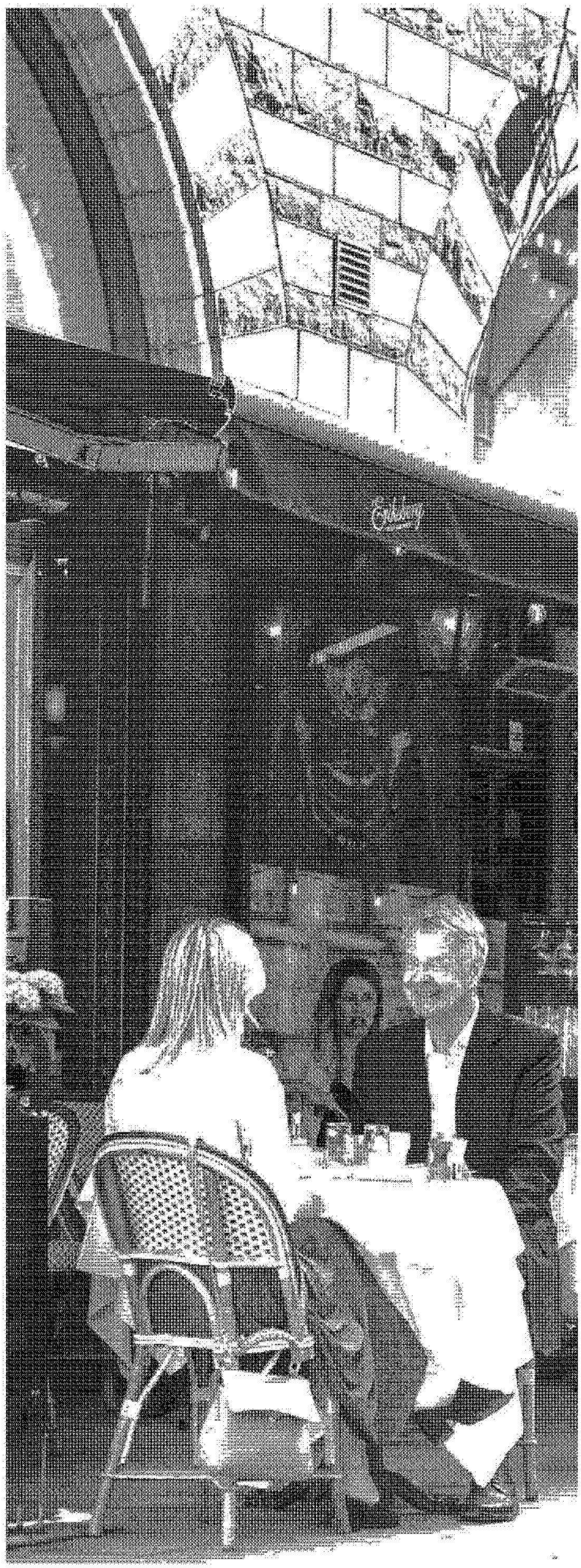
Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

Birger Jarlspassagen. Den historiska passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, är en välkänd mötesplats som erbjuder spännande restaurangkoncept.

Cecil Coworking. Verksamheten omfattar cirka 3 000 kvm i Bibliotekstan och erbjuder medlemmar förstklassig service och flexibla kontorsarbetsplatser för utveckling och nätverkande.

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

Under 2021 fortsatte utvecklingen av Bibliotekstan som Skandinaviens främsta destination för svenskt och internationellt mode inom premium- och lyxsegmenten.



Återhämtning under hösten för NK:s varuhus

Affärsområde NK omfattar NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg samt fastigheten Hästskon 10 i Stockholm. Förutom varuhusen omfattar affärsområde NK även moderna och yteffektiva kontorslokaler i NK-fastigheterna. Dessutom ingår parkeringsverksamheten i Parkaden AB samt, sedan februari 2021, även detaljhandelsverksamheten i NK Retail AB.

Beståndets utveckling

Ett förnyelseprojekt av damplanet i varuhuset i Stockholm har pågått under året. Syftet med projektet är att skapa en attraktivare destination med fler, mindre avdelningar som riktar sig till den modemedvetna kunden. Flera nya avdelningar öppnar successivt under första halvåret 2022. Träningsanläggningen NK Padel & Social öppnade under våren på NK Parkadens tak. Anläggningen består av fyra padelbanor, utomhusgym och en lounge där lättare förtäring serveras.

På damplanet i Göteborg genomfördes ett motsvarande förnyelseprojekt. Nya gångstråk och flera nya avdelningar skapades vilket gjort våningsplanet mer innehållsrikt och spännande. Merparten av projektet färdigställdes till julhandeln.

Hyresmarknaden

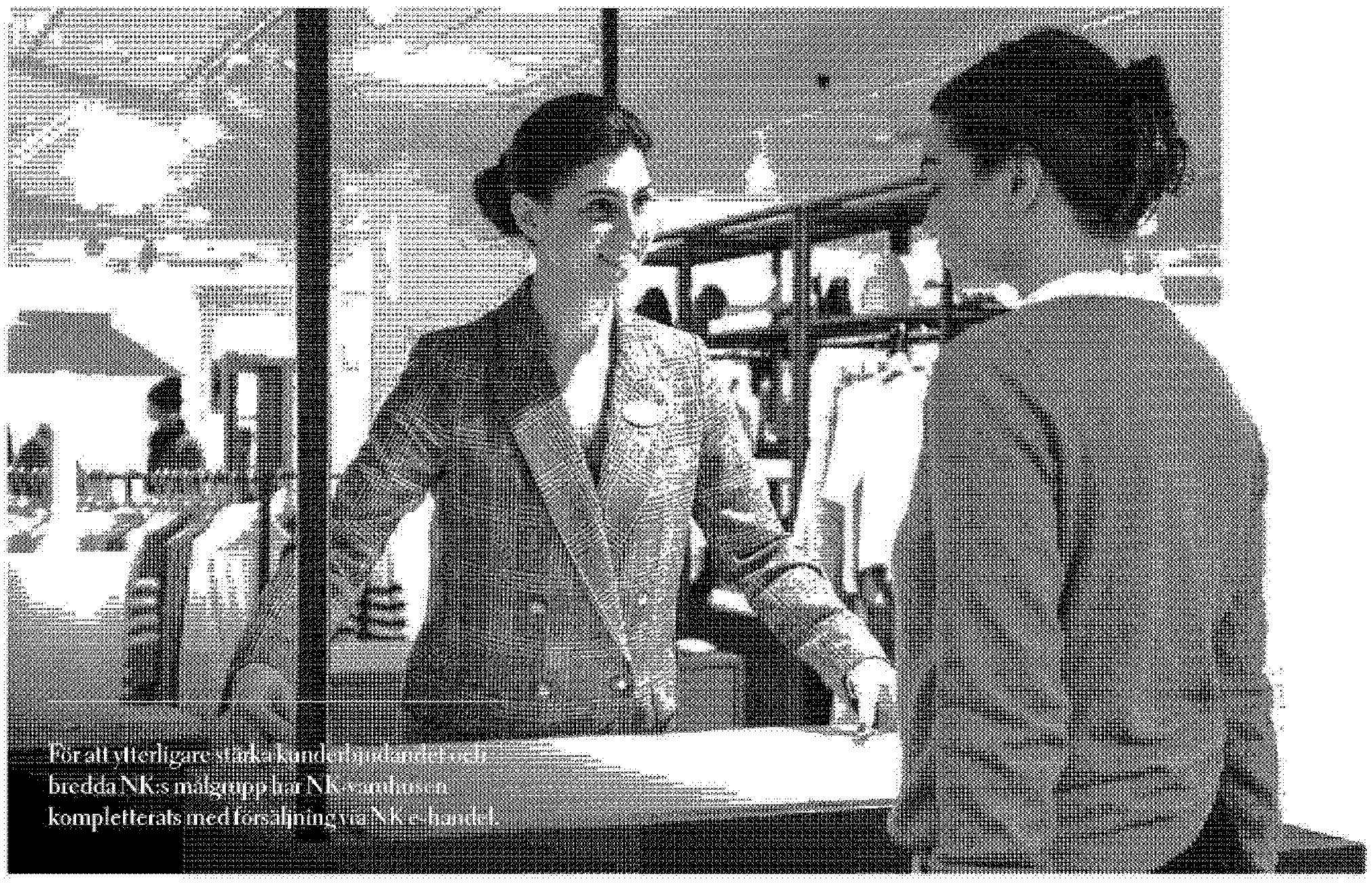
Året präglades fortsatt av coronapandemin vilket även påverkade omsättningen i NK-varuhusen. Flera NK-företagare upplevde fortsatta utmaningar. För att överbrygga den ansträngda situationen lämnades hyresrabatter kopplade till covid-19 om cirka 63 mnkr. Ersättningen från det statliga lokalhyresstödet var cirka 29 mnkr och netto var hyresrabatterna 34 mnkr. Intresset för nyetableringar i varuhusen var svagt, dock med en viss återhämtning mot slutet av året. I samband med att restriktionerna lättade återhämtade sig omsättningen under hösten och för enskilda månader överstegs 2019 års nivåer.

Marknadshyrorna bedöms i NK Stockholm ligga på mellan 12 000 och 24 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyrestillägg och fastighetsskattetillägg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 4 000 och 13 000 kr per kvm.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i Stockholms centrala delar (CBD) var mellan 6 400 och 8 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Motsvarande nivåer i Göteborg låg på mellan 3 000 och 3 900 kr per kvm.

Kunder

Affärsområdets tio största kunder hyr cirka 29 000 kvm (29 000) varav det egna dotterbolaget NK Retail hyr cirka 12 000 kvm. De tio största kunderna representerar en årshyra på 245 mnkr (236).



För att ytterligare stärka kunderbjudandet och fördjupa NK:s målgruppsbild har NK-varuhusen kompletterats med försäljning via NK:s e-handel.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2021	31 december 2020
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	91 597	91 829
– varav kontor	16 010	16 200
– varav butik och restaurang	37 714	37 787
Årshyra, mnkr	487	472
Hyresvakansgrad, %	7,1	10,5
Ytvakansgrad, %	6,7	9,0
Antal uthyrbara garageplatser	665	660

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Kontor	Kvm
Starbreeze	2 800
AG Advokat	2 500
Foyen Advokatfirma	1 200
UBS	800
Arctic Securities	800

Butik & Restaurang	Kvm
NK Retail[1]	12 000
North Retail Sport	1 600
Cervera	1 500
Rizzo	1 400
Harjak & Månsson	1 300

[1] Helägt dotterbolag

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT[1]

Mnkr	2021	2020
Nettoomsättning	446,1	376,0
Underhåll	-6,4	-6,7
Drift och administration	-150,4	-130,7
Övriga kostnader	-51,7	-51,2
Summa kostnader	-208,5	-188,6
Bruttoresultat	237,6	187,4

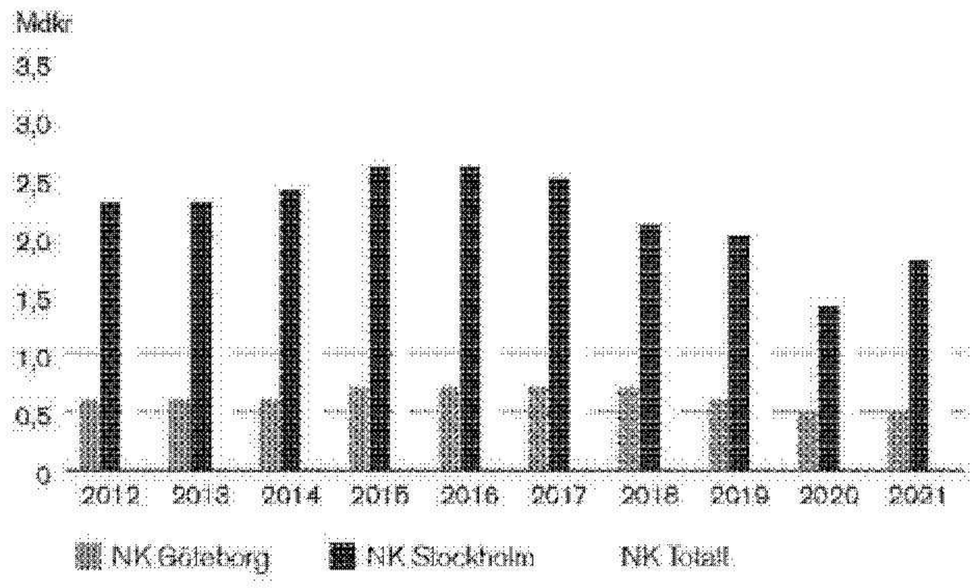
[1] Anges före koncerninterna hyreseliminering.

NK-VARUHUSEN

Stockholm	2021	2020
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 350	25 370
Uthyrbar lageryta, kvm	9 198	6 148
Totalt	34 548	31 518
Antal avdelningar	103	103
Antal restauranger	11	11
Försäljning inkl moms, mnkr	1 791	1 432

Göteborg	2021	2020
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 653	10 646
Uthyrbar lageryta, kvm	899	1 019
Totalt	11 552	11 665
Antal avdelningar	49	44
Antal restauranger	3	3
Försäljning inkl moms, mnkr	476	476

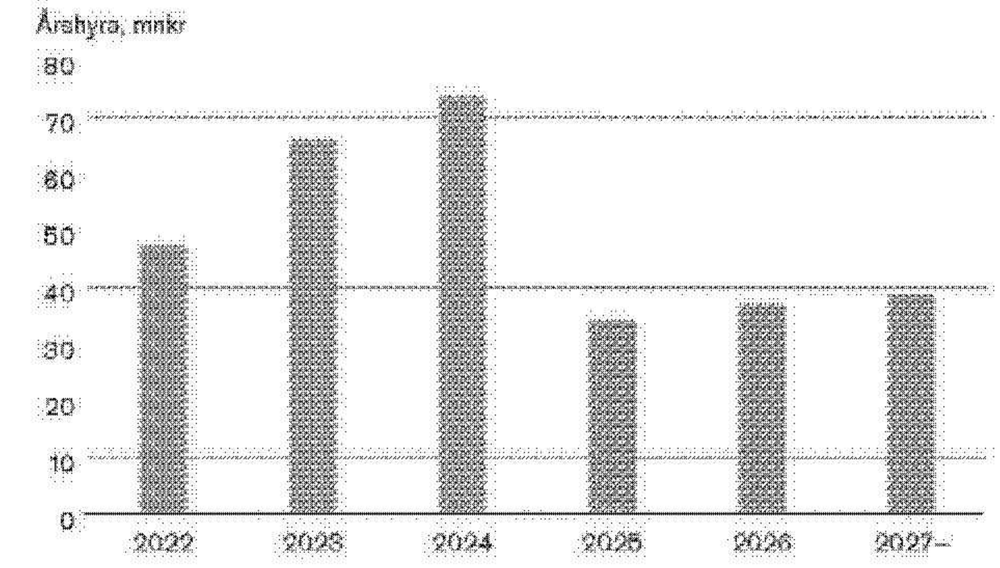
FÖRSÄLJNING NK-VARUHUSEN



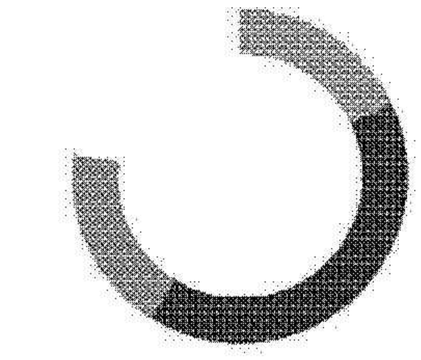
NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

	2021	2020
Nyuthyrning, kvm	5 300	2 800
Nyuthyrning årshyra, mnkr	28	21
Omförhandlade avtal, kvm	6 000	8 100
Omförhandlad årshyra, mnkr	39	74

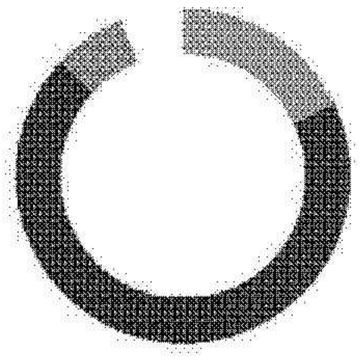
FÖRFALLOSTRUKTUR



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



Sammanlagt har affärsområdet 111 kunder, främst svenska och internationella butikshyresgäster med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats.

AB Nordiska Kompaniet
NK-fastigheterna samt varumärket NK ägs av det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

Satsningen på NK:s e-handel och övrig digital utveckling var fortsatt stor. Lanseringar på NK.se sker successivt efter hand som avdelningar ansluter sig. Under året anslöt sig 27 avdelningar vilket motsvarar cirka 30 procent av totala antalet avdelningar. Syftet med NK:s e-handel är att möta förändrade konsumentbeteenden och erbjuda NK:s kunder ett digitalt komplement till varuhusen.

Under hösten lanserade Nordiska museet utställningen "Grand Old, Brand New" som presenterade höstens nyheter och samtidigt var en hyllning till utställningen "Nordens Paris" som berättar om det Franska Damskrädderiet som fanns på NK 1902–1966.

NK Galan genomfördes för sjätte året i rad med syftet att stärka NK:s modeposition.

Varumärket NK
NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland svenska och internationella konsumenter. Att arbeta långsiktigt med att vårda och bygga upp varumärket är grunden till NK:s förmåga att stödja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och högre fastighetsvärden. Framgången bygger bland annat på ett nära samarbete mellan fastighetsägare och företagare genom en företagarförening. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, vitala och attraktiva handelsplatser samt löpande marknadsföring mot NK:s målgrupper.

NK Retail AB, Detaljhandelsverksamhet
I januari träffade AB Nordiska Kompaniet en överenskommelse om att förvärva NK-verksamheten inom Departments & Stores Europé AB. Verksamheten förvärvades av NK Retail AB, ett helägt dotterbolag till AB Nordiska Kompaniet, och tillträddes den 3 februari 2021.

NK Retail driver sammanlagt cirka 40 avdelningar inom mode, kosmetik och juvel i NK Stockholm och NK Göteborg, vilket utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar i varuhusen. I verksamheten arbetar cirka 400 medarbetare, motsvarande cirka 280 heltidstjänster.

Förvärvet ledde till synergier inom flera områden. Det handlade bland annat om snabbare lansering av avdelningar på NK.se, IT-utvecklingsarbete, marknadsföringsaktiviteter samt varumärkesomflyttningar och aktiveringar av ytor under kortare perioder, så kallade pop-ups.

Parkaden AB, Parkeringsverksamhet
I det helägda dotterbolaget Parkaden AB bedrivs parkeringsverksamhet i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. NK Parkering i Hästskon 10 erbjuder 665 platser. I Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7, som tillhör affärsområde Stockholm, erbjuds 435 platser.

Antalet elbilar fortsätter att öka vilket leder till ett större behov av laddning i samband med parkering. För att möta efterfrågan utökades antalet laddplatser till 219 i NK Parkering och 46 i Continentalgaraget. NK Parkering är det parkeringshus i Stockholm city som erbjuder flest laddplatser.

I en allt mer föränderlig värld skapar AB Nordiska Kompaniet och NK Retail tillsammans förutsättningar för ett varuhus i världsklass. Likväl som i mötet mellan den kommersiella och kulturella teatern som är NK, uppstår möjligheter i mötet mellan retail och fastighet. Att arbeta tätt tillsammans samt dela kunskap och kompetens inom retail bidrar till ett kundcentrerat fokus, snabbare beslutsvägar och ökad flexibilitet. Med passion, nyfikenhet och kunskap lyfter NK fram det lilla extra för kunder och besökare för att tillsammans skapa minnesvärda upplevelser.

Damplanen i NK-varuhusen i Göteborg och Stockholm
har förändrats för att erbjuda unika starka varumärken och
möta förändrade kundbehov.

Våra kontorshyresgäster är företag som
efterfrågar centrala lokaler av hög kvalitet.

Projekt för att utveckla Nordstan och Fredstan

Fastigheterna finns i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt uppdelade på två områden, Fredstan och Nordstan. Fastighetsbeståndet i Fredstan omfattar utvecklingsfastigheter i kvarteret Inom Vallgraven 12 och Inom Vallgraven 3:2. Fastigheten i Nordstan består av två enheter, Fyran mot Östra Hamngatan och Femman mot Centralstationen.

Beståndets utveckling

Hufvudstaden är en av de största delägarna i Nordstans Samfällighetsförening som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus med tillhörande butiker samt torg och gågator. Nordstan är ett av Sveriges största och mest välbesökta köpcentrum med ett rikt utbud av butiker, restauranger och parkering samt moderna kontor i Göteborgs bästa läge.

Handeln i Göteborgs city har påverkats kraftigt under pandemin. Under de första tre kvartalen 2021 var flödena av människor i city cirka 10 procent lägre än 2020 och cirka 40 procent lägre än 2019. I samband med att restriktioner och rekommendationer kring hemarbete hävdes återhämtade sig flödena under fjärde kvartalet.

Gallerian Femman består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Restaurangutbudet förstärktes under året med Hawaii Poké och Vietnamhaket och på nedre plan utökade Lidl sin butik. Under 2021 hade Femman cirka 8 miljoner besökare, en nedgång med cirka 4 procent jämfört med 2020. Omsättningen för detaljhandeln i Nordstan var cirka 3 mdkr varav Femman omsatte över 600 mnkr och Fyran omsatte närmare 250 mnkr.

Under året fortsatte samfällighetsföreningen tillsammans med fastighetsägarna planeringen för hur Nordstan och parkeringshuset ska anpassas och utvecklas för att möta den planerade Västlänksuppgången vid station Centralen. Arbetet omfattar även en långsiktig plan för att förnya den befintliga marknadsplatsen. Under 2021 färdigställdes arbetet med att byta stora delar av köpcentrumets golv till nordisk granitsten.

Hufvudstaden har tillsammans med Göteborgs Stad och andra fastighetsägare etablerat namnet Fredstan för området kring butiksstråket på Fredsgatan. Samarbetet med andra fastighetsägare omfattar exempelvis marknadsföring och fysisk miljö. Under 2021 resulterade detta bland annat i ny belysning på Fredsgatan samt digitala och fysiska marknadsaktiviteter enligt gemensam marknadsplan.

Planering och projektering för det stora utvecklingsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12 i Fredstan fortlöpte. Den nya detaljplanen medger utökade byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. I slutet av 2021 erhölls bygglov och projektet kommer starta under 2022. Färdigställandet planeras till årsskiftet 2025/2026.

Under 2021 genomfördes lokalanpassningar för flera kontorshyresgäster i samband med omförhandling och nyteckнande av hyresavtal. I Fyran anpassades Grant Thorntons lokaler i samband med att avtalet förlängdes och i Femman tillträdde Axactor och Engström & Hellman utökade lokaler.

Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till antal besökare.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	31 december 2021	31 december 2020
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	88 619	88 703
– varav kontor	50 356	50 518
– varav butik och restaurang	31 094	31 261
Årshyra, mnkr	363	345
Hyresvakansgrad, %	15,9	13,7
Ytvakansgrad, %	21,9	17,9
Antal uthyrbara garageplatser	51	51

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Kontor	Kvm
Alektum Group	5 500
Folksam	3 800
Advokatfirman Vinge	3 300
Grant Thornton	2 000
Previa	1 700

Butik & Restaurang	Kvm
H&M	2 100
Lidl	2 100
Lager 157	1 800
KappAhl	1 800
Stadium Outlet	1 700

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT[1]

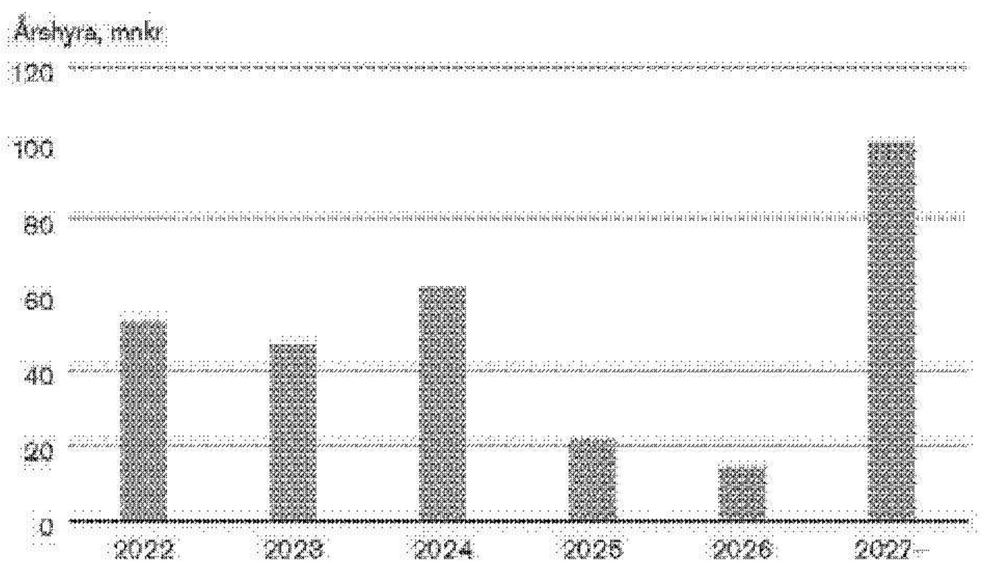
Mnkr	2021	2020
Nettoomsättning	322,9	339,3
Underhåll	-5,2	-5,9
Drift och administration	-59,0	-58,4
Övriga kostnader	-37,2	-37,1
Summa kostnader	-101,4	-101,4
Bruttoresultat	221,5	237,9

[1] Anges före koncerninterna hyreseliminering

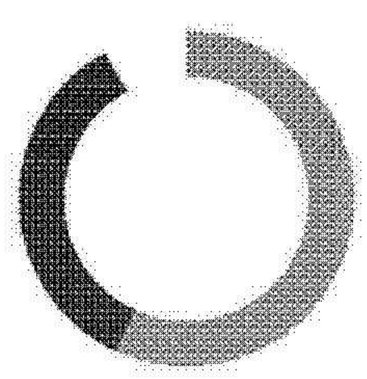
NYUTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

	2021	2020
Nyuthyrning, kvm	4 400	5 400
Nyuthyrning årshyra, mnkr	13	20
Omförhandlade avtal, kvm	11 400	8 100
Omförhandlad årshyra, mnkr	48	34

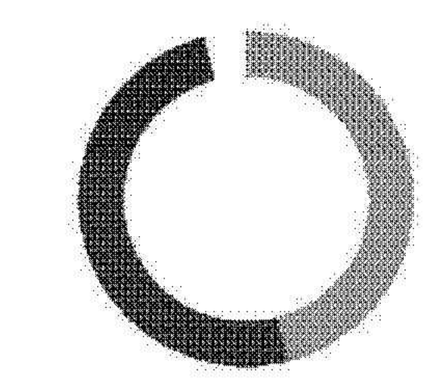
FÖRFALLOSTRUKTUR



UTHYRBAR YTA PER ANVÄNDNING



ÅRSHYRA PER ANVÄNDNING



Efter sommaren välkomnades en ny hyresgäst, Trygghetsrådet, till nytt kontor i Femman.

Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt var 10,3 procent för affärsområdet vid utgången av 2021.

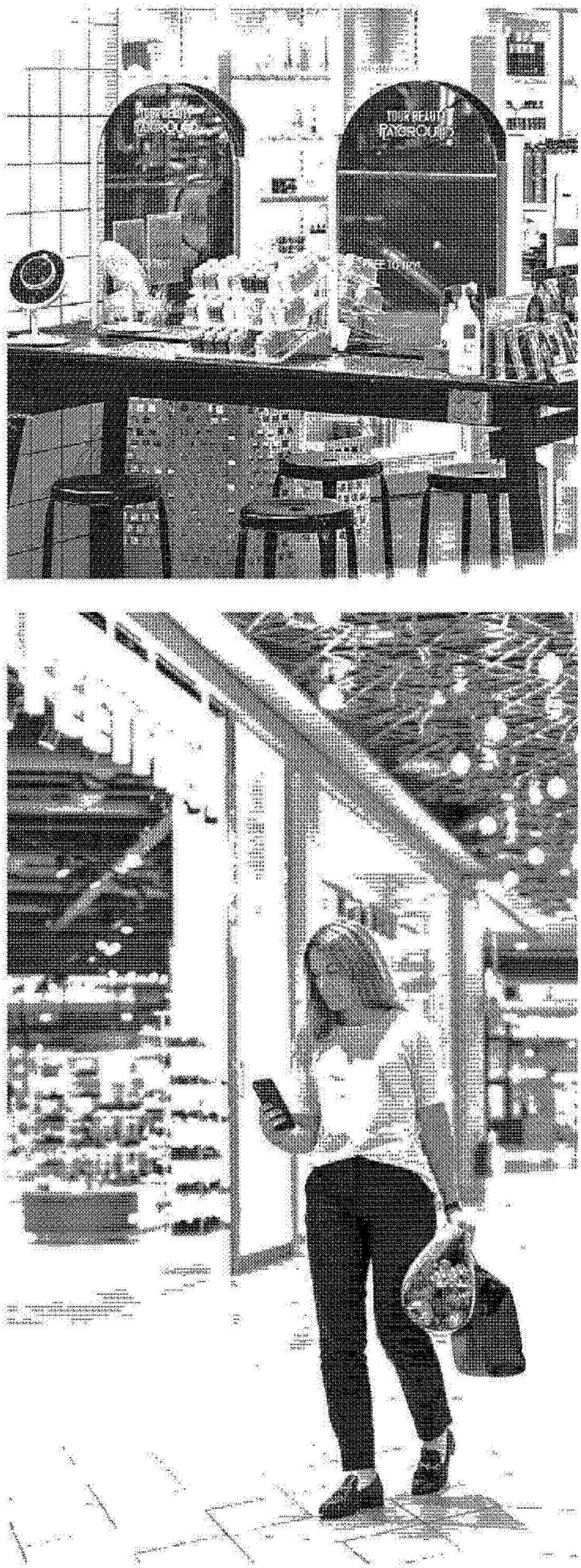
Hyresmarknaden
Hyresmarknaden för kontorslokaler i Göteborgs centrala affärsdistrikt var under större delen av året något avvaktande. Vakanserna steg från tidigare låga nivåer. I slutet av året ökade efterfrågan på marknaden och fler hyresavtal tecknades. Marknadshyrorna för moderna kontor i de bästa lägena var mellan 3 000 och 3 900 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butiker var marknadshyresnivåerna svårbedömda men beräknas ha sjunkit något under pandemin, i första hand för sämre lägen. Bedömningen var att marknadshyrorna i bästa kommersiella läge låg i intervallet 4 000 till 13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder
Kunderna i Göteborg verkar både lokalt, nationellt och internationellt. Affärsområdets kontorskunder uppskattar centralt belägna lokaler av hög kvalitet. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, finansföretag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna uppskattar attraktiva marknads- och handelsplatser i centrala lägen. Detaljhandeln är under förändring vilket ställer allt högre krav både på fastighetsägare och butiksentreprenörer. Unika och starka marknadsplatser som Femman, Nordstan och Fredstan bedöms framöver vara fortsatt attraktiva. Totalt finns 130 kunder inom affärsområdet. De tio största kunderna hyr cirka 26 000 kvm (28 000) med en total årshyra på 113 mnkr (111).

Varumärken inom affärsområdet
Femman. Gallerian Femman är en av Göteborgs främsta marknadsplatser för shopping, mat och möten, men erbjuder också centrala kontor av hög kvalitet.

Fredstan. Fredstan består av kvarteren runt Fredsgatan, mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen. Där har Hufvudstaden, Vasakronan och Balder tillsammans med Göteborgs Stad tagit fram en plan för att skapa ett levande och attraktivt stadsområde.

Nordstan. Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till antal besökare. Hufvudstaden är en av de två största ägarna i Nordstans Samfällighetsförening med en andel om cirka 40 procent.



Femman är en modern galleria i tre plan med både svenska och internationella butikshyresgäster kompletterat med ett brett utbud av restauranger.

Träningsanläggningen NK Padel & Social öppnade under våren på NK Parkadens tak. Anläggningen består av fyra padelbanor, utomhusgym och en lounge där lättare förtäring serveras.

Stadsutveckling i centrala Stockholm och Göteborg

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla befintliga fastigheter och öka den uthyrningsbara ytan. Även miljöerna omkring våra fastigheter utvecklas för att skapa levande och attraktiva handels- och mötesplatser, ofta i samarbete med andra fastighetsägare och kommuner. Utvecklingsarbetet lägger grunden för en god långsiktig värdetillväxt. Trots att året präglades av pandemin fortskred projektverksamheten utan större avbrott och störningar. Vi ser fortsatt en efterfrågan på främst moderna, flexibla och högkvalitativa kontor samt butiker i attraktiva lägen.

Affärsutveckling

Avdelningen för Affärsutveckling identifierar, utvecklar och driver kommersiella och digitala projekt för kontor och butik.

I takt med de snabba förändringar som sker i samhället och inte minst förändrade beteenden, behov och förväntningar under pandemin har Hufvudstadens transformationsarbete fortskridit. Syftet är att höja bolagets förmåga att löpande utveckla och anpassa arbetssätt, verksamheter och processer.

Nya trender och beteenden identifieras genom omvärldsbevakning och utvärderas i en förändringsledningsgrupp där beslut fattas. Därefter genomförs förändrings- och utvecklingsprojekt med fokus på att möta förändringar i samhället och våra hyresgästers behov. Under åren har projekt drivits för att bemöta den strukturomvandling som sker inom handeln, ändrade köpbeteenden till följd av pandemin samt hållbarhetens centrala värden. Ett exempel är utvecklingen av NK:s kunderbjudande i både varuhusens fysiska miljö och inom den digitala närvaron på NK.se.

I februari öppnade Hufvudstadens coworking-anläggning Cecil i Bibliotekstan. Verksamheten formades utifrån marknadens ökade fokus på service och flexibilitet. Coworking är ett nytt koncept för Hufvudstaden som innebär ett bredat erbjudande till kontorshyresgäster.

Stort fokus lades på utveckling av det kommersiella konceptet för kvarteret Johanna i Göteborg där ett stort ombyggnadsprojekt inleddes.

Fastighetsutveckling

Hufvudstadens fastigheter utvecklas kontinuerligt i en process som utgår från hållbarhet och långsiktighet. Ombyggnads- och utvecklingsprojekt drivs av avdelningen Fastighetsutveckling. Verksamheten utgörs av underhållsprojekt och lokalanpassningar samt av större utvecklingsprojekt av befintliga och nya byggrätter. Projekten drivs i samarbete med affärsutveckling och förvaltningsorganisationen samt med våra kunder och leverantörer.

Bolagets hållbarhetsplan med ledorden minimera, framtidssäkra och samarbeta utgör en av grunderna i utvecklingsarbetet. Genom aktiva samarbeten mellan interna och externa parter minimerar vi energianvändningen, rivning och materialanvändning. Vi framtidssäkrar fastigheterna genom att bygga effektiva lösningar som kan användas över lång tid samt förbereda för klimatförändringar. Detta säkerställer långsiktig utveckling av våra högkvalitativa fastigheter som leder till att fastigheterna upplevs som attraktiva idag och för lång tid framöver.

För att kunna efterleva de högt ställda kraven på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet har Hufvudstaden egna projektledare genom alla led i genomförandet av projekten. Projektledarna hanterar dagligen frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbetsmiljö.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat cirka 760 mnkr per år i projekt. För 2021 uppgick investeringarna till cirka 580 mnkr (950). Större utvecklingsprojekt stod för cirka 35 procent, lokalanpassningar för drygt 40 procent och underhållsprojekt för närmare 25 procent.

Pågående större projekt

NK Stockholm

Träningsanläggningen NK Padel & Social öppnade under våren på NK Parkadens tak. Anläggningen består av fyra padelbanor, utomhusgym och en lounge där lättare förtäring serveras.

I NK-varuhuset i Stockholm pågick ett utvecklingsprojekt på damplanet med syfte att skapa ett attraktivare plan som riktar sig till den modemedvetna kunden. Flera nya avdelningar öppnar successivt under första halvåret 2022.

NK Parkering utökade antalet laddplatser för elbilar och behöll sin position som det mest välutvecklade parkeringshuset för fossilfri biltrafik i Stockholms city. Totalt finns cirka 220 laddplatser vilket motsvarar 33 procent av parkeringsplatserna.

NK Göteborg

I varuhuset genomfördes ett genomgripande förnyelseprojekt av damplanet i syfte att förbättra kundstråk och skapa attraktivare avdelningsytor. I arbetet ingick uppgradering av installationer och ytskikt samt anpassning av avdelningsytor. Merparten av projektet färdigställdes till julhandeln och medförde att våningsplanet uppfattas som mer innehållsrikt och spännande.

För att ta fram förslag till på- och ombyggnad av NK-huset genomfördes ett parallellt uppdrag med fyra arkitektkontor. Tillsammans med Göteborgs stad valdes ett arkitektkontor ut och arbetet med att ta fram underlag för en ny detaljplan inleds i början av 2022.

Inom Vallgraven 12, Göteborg

Projektering inför utvecklingen av kvarteret Inom Vallgraven 12 gick in i en ny fas och projektet gavs namnet Johanna. Rivningslov beviljades och bygglovsprocess för ny- och ombyggnation pågick under hela året. Inledande arbeten påbörjades med lättrivning och förberedande grundförstärkningar. Under 2022 intensifieras arbetena med tungrivning och stomförstärkningar för kommande påbyggnader. Den utökade byggrätten om cirka 15 000 kvm bruttoarea skapar en ny helhet för kvarteret, där den nya sammanlagda byggrätten kan bli uppemot 45 000 kvm bruttoarea. Totalt beräknas projektet resultera i att den uthyrningsbara ytan ökar med cirka 11 600 kvm.

Stadsdelen Fredstan kommer att tillföras moderna och flexibla butiks- och kontorslokaler som stärker och utvecklar citykärnan. Utvecklingen sker i nära samarbete med Göteborgs Stad och hela projektet bedöms vara klart i slutet av 2025.

Inom Vallgraven 3:2, Göteborg
Under året pågick ombyggnation för att konvertera fastighetens kontor till bostäder. Förändringen genomförs för att ersätta befintliga bostäder i kvarteret Inom Vallgraven 12. I samband med bostadsprojektet genomförs även större underhållsåtgärder för att fastigheten ska fortsätta uppfattas som attraktiv under lång tid framöver. Projektet bedöms färdigställas runt årsskiftet 2022/2023.

Bibliotekstan, Stockholm
Ett större om- och påbyggnadsprojekt i Skären 9 vid Norrmalmstorg färdigställdes i början av året. Kontorsytorna är fullt uthyrda till Advokatfirman Vinge och Cecil Coworking. Under året fortsatte även förädling och anpassning av butikslokalerna för framtidens handel. Fastigheten miljöcertifierades enligt BREEAM In-Use med betyget Excellent.

Vildmannen 7 brandhärjades i slutet av 2017 och stora delar totalförstördes. Sedan dess har förberedande arbete för återuppförandet pågått, och under 2021 färdigställdes schakt och grundläggning för den nya byggnaden. I grundläggningsarbetet ingick även att sänka källargolvet för att skapa uthyrningsbara ytor i källarplanet. I slutet av året påbörjades återuppbyggnaden med byggnation av den nya stommen. Den nya byggnaden, med ursprungliga gatufasader bevarade, bedöms stå klar 2023.

Lokalanpassningar
En stor del av fastigheternas utveckling sker i samband med anpassning av lokaler åt befintliga och nya hyresgäster. När en lokal blir ledig görs en utvärdering för att bedöma vilka renoverings- och utvecklingsbehov som finns. Utvärderingen sker i nära samarbete med förvaltningsorganisationen. Öppna planlösningar för en effektivare ytanvändning efterfrågas av allt fler hyresgäster, vilket ökar ventilations- och kylbehovet i lokalen. Äldre installationer behöver ofta bytas ut mot den senaste tekniken för att få ett optimalt inomhusklimat.

Hufvudstaden äger många fastigheter i anslutning till varandra vilket skapar stor flexibilitet då det underlättar integrering av lokaler med angränsande ytor. Vid alla ombyggnationer som genomförs läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde. Hufvudstaden tar ansvar för att bygga och utveckla på ett hållbart, långsiktigt och miljöanpassat sätt för att möta dagens och morgondagens krav.

Under året pågick ett 50-tal lokalanpassningar om totalt cirka 26 000 kvm. Anpassningarna gjordes för både befintliga och nya hyresgäster.

I Stockholm genomfördes större lokalanpassningar i fastigheten Oxhuvudet 18 åt De Lage Landen, Stillfront och Vator Securities om cirka 2 300 kvm. I fastigheten Achilles 1 gjordes en genomgripande lokalanpassning om cirka 800 kvm kontor till hyresgästen Mindset. I NK-huset i Stockholm genomfördes en lokalanpassning som omfattade 1 200 kvm åt Advokatfirman Foyen. I Skären 9 skapades nya butiker för varumärken som BLK DNM, Lynk & Co och Samsøe Samsøe.

I Göteborg färdigställdes lokalanpassningar åt både nya och befintliga hyresgäster. I fastigheten Fenrman flyttade den nya hyresgästen Trygghetsrådet in i nya kontorslokaler om cirka 1 100 kvm och hyresgästen Axactor utökade sina ytor med cirka 850 kvm. I NK Göteborg färdigställdes i slutet av året ett lokalanpassningsprojekt omfattande cirka 1 800 kvm till revisionsbyrån Deloitte.

STÖRRE PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT I SLUTET AV ÅRET

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering[1] (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Vildmannen 7	Pågående	Kontor, butik & bostäder	4 800	4 800	800	2023
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	–	–	–	–
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	–	160	2022/2023
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik	2 900	–	85	2021/2022
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Projektering	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

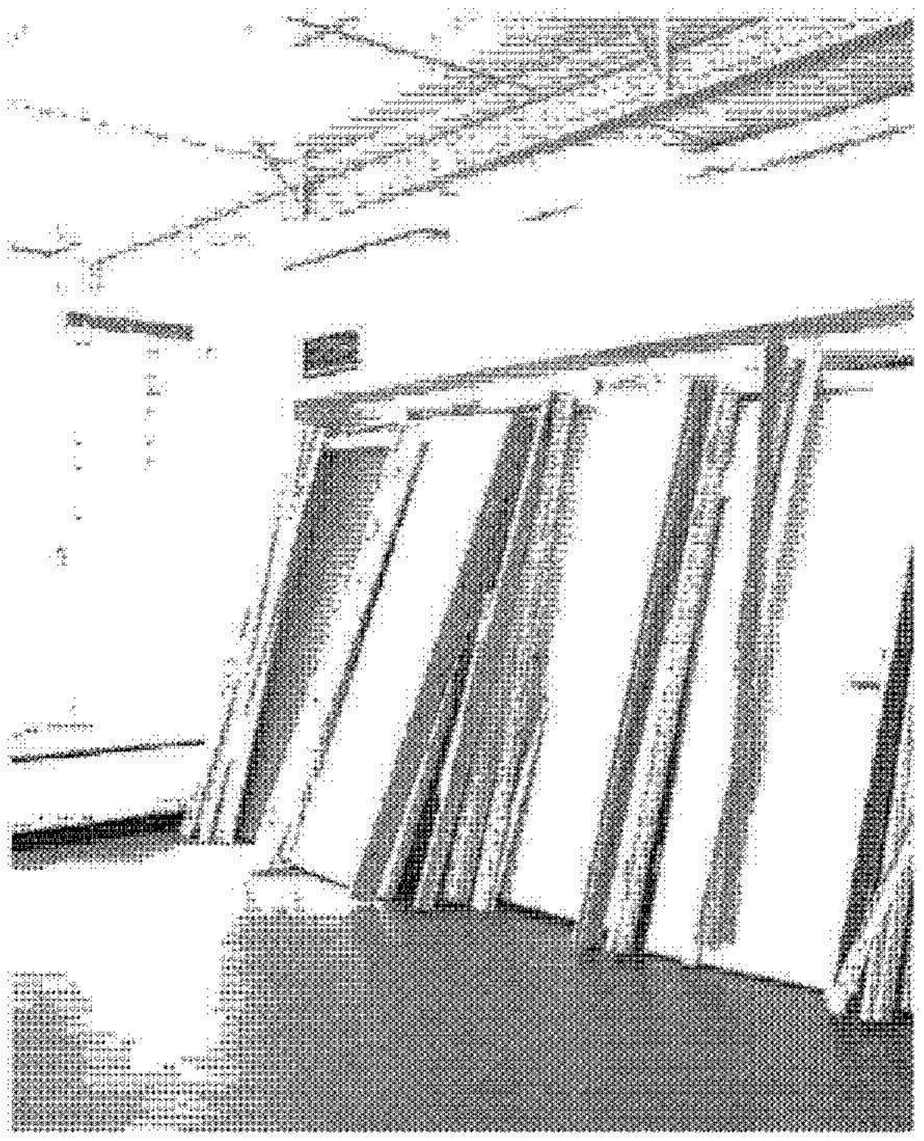
[1] Inkluderar bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering. För Vildmannen 7 inkluderar investeringen extraordinära kostnader som följer av branden 2017.

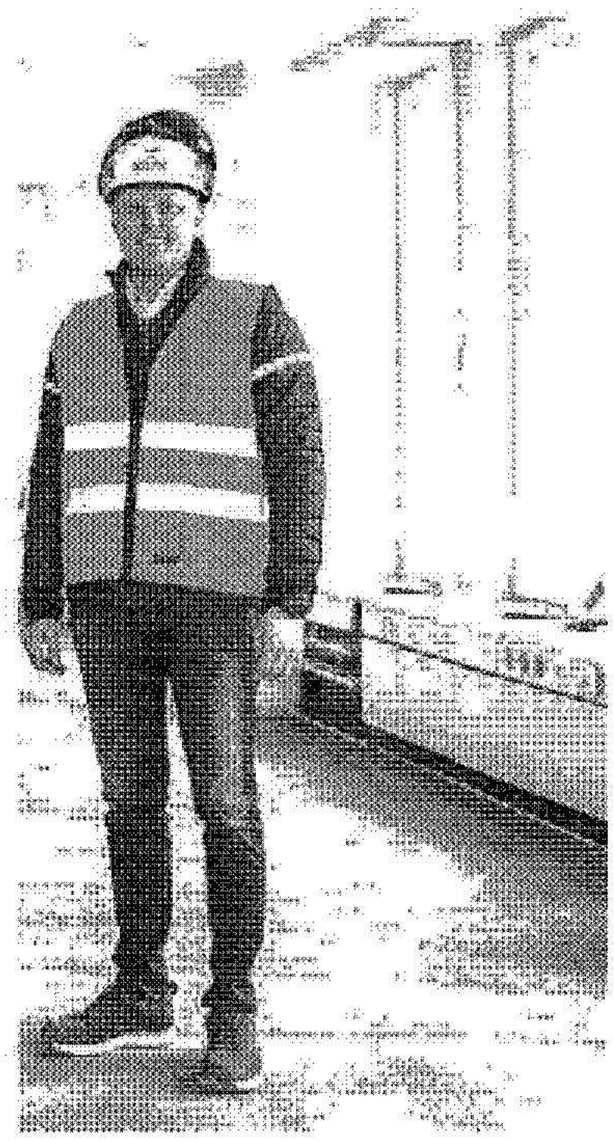
PILOTPROJEKT I FEMMAN

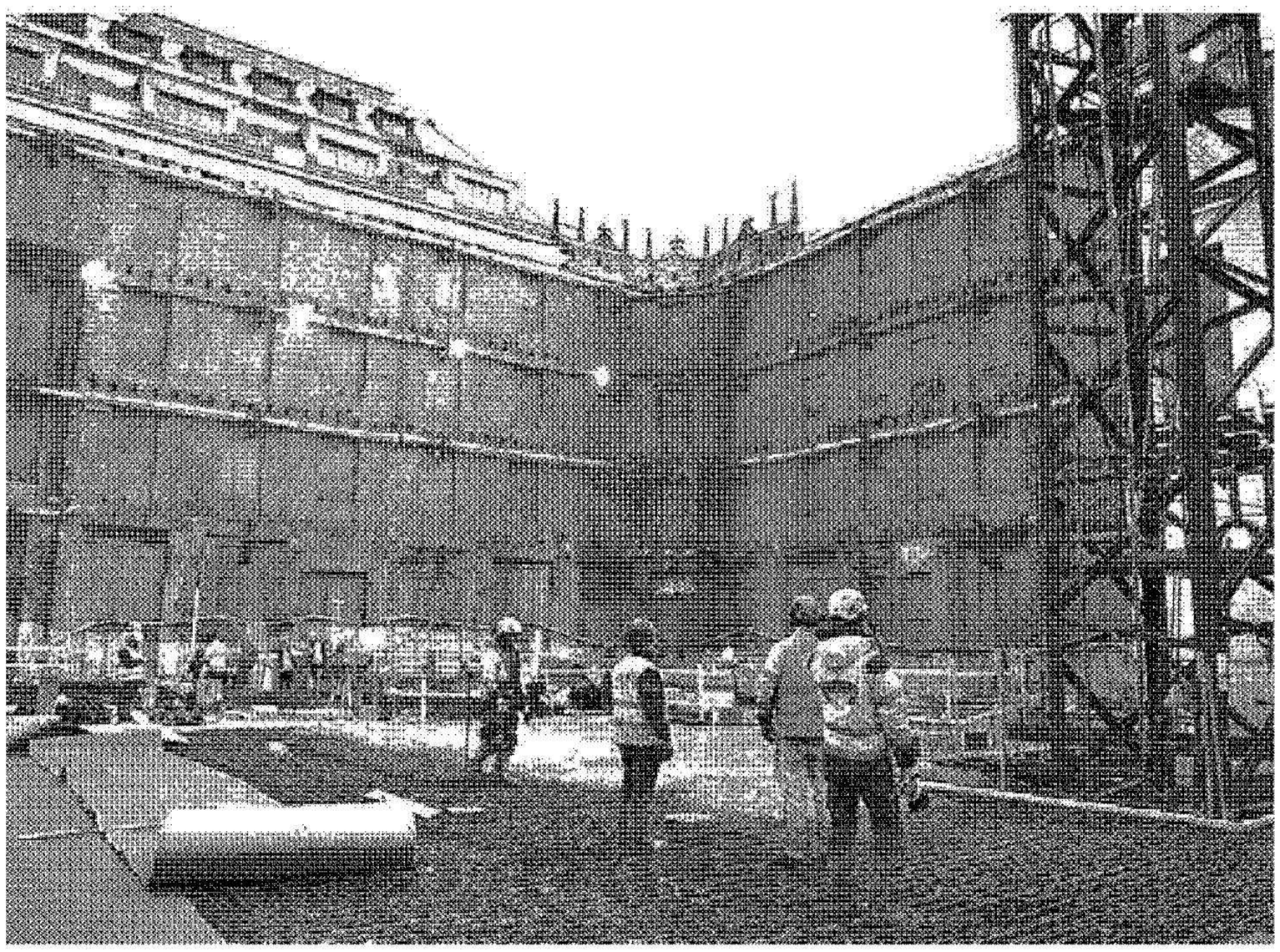
Hufvudstaden har genomfört ett antal projekt där fokus varit att både bevara befintligt material, möjliggöra för återanvändning av material i större omfattning samt ökad materialåtervinning. Ett av pilotprojekten är Tullverkets tidigare kontorslokaler i Femman. Projektet omfattar cirka 7 000 kvm ombyggnation av en interiör som var nästan 50 år gammal och välanvänd. Ur ett miljöperspektiv är det positivt att produkter har använts under lång tid. Ur ett återanvändningsperspektiv fanns det utmaningar att hitta projekt som efterfrågade eller kunde återanvända dessa äldre produkter. Trots låg återanvändningspotential kunde flertalet enheter återanvändas, framförallt dörrar, undertak, köksutrustning, lås och beslag, WC-stolar, tvättställ och VVS-utrustning. Framgångsfaktorer för att möjliggöra återanvändning i projektet var att i ett tidigt skede genomföra en materialinventering. En väl genomförd materialinventering gav rivningsentreprenören ett tydligt underlag som underlättade demontering och logistik.

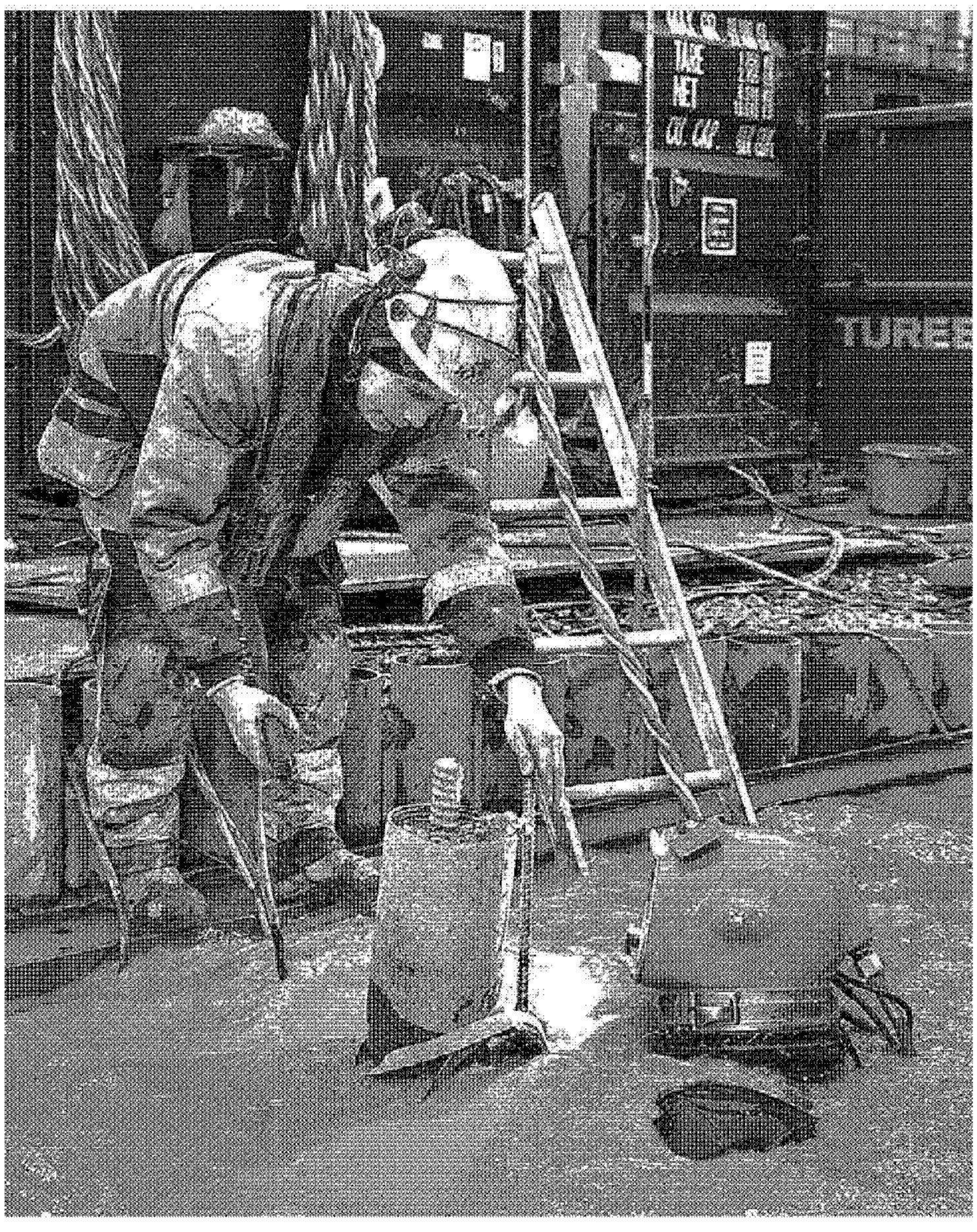
Material som inte kunde återanvändas sorterades noggrant ut och grundliga utredningar kring materialåtervinningsmöjligheterna genomfördes. Fokus låg främst på de material projektet hade stora mängder av, så som stenullsisolering och gips. Det visade sig att återvinningssystem finns som fungerar, men att stor förbättringspotential finns i andra delar av avfallsledet, framförallt i skedet mellan byggarbetsplats och slutdestination. Totalt sorterades cirka 188 ton gips och 6 ton stenullsisolering ut för materialåtervinning. I konventionella projekt sorteras stenull vanligtvis ut som deponi.

Projektets främsta lärdomar var att tidigt ställa krav och förtydliga ambitionerna för alla medverkande aktörer. Kunskapen om material och hur det hanteras efter sortering har ökat. Det har skapat en medvetenhet kring materialval som vi tar med till kommande projekt.









ÅTERUPPBYGGNAD AV VILDMANNEN 7

I november 2017 utbröt en omfattande brand i Vildmannen 7, beläget i korsningen Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan. Fastighetens innandöme totalförstördes, men glädjande nog stod stenfasaden kvar. Nu pågår arbetet med att bygga upp en ny byggnad innanför den unika, 120 år gamla fasaden i Roslagssandsten.

För att skapa bättre takhöjd i källarvåningen sänktes källargolvet cirka 1,5 meter. I och med sänkningen låg källargolvet under grundvattennivån vilket skapade en vattenbassäng på cirka 800 kvadratmeter inne i Vildmannen. Här genomfördes en undervattensgjutning av skickliga yrkesarbetande dykare som använde samma teknik som när brofästen gjuts. Efter gjutningen var källarvåningen vattentät och allt grundvatten pumpades ut. Grundläggningsarbetet pågick fram till och med sommaren 2021.

I nya Vildmannen 7 möter kulturhistoria en modern arkitektur med hög kvalitet som syns i valen av material genom hela fastigheten. Byggnaden får en tidlös design och funktionalitet som gör att den kommer erbjuda kontor, butiker och bostäder under minst hundra år till. Under 2023 planeras den nya Vildmannen 7 vara klar för inflyttning.

”

Byggnaden får en tidlös design och funktionalitet som gör att den kommer erbjuda kontor, butiker och bostäder under minst hundra år till.

Värderingsstyrd företagskultur

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värdegrund, som genomsyrar allt vi gör. Värderingarna är vårt viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets syfte, vision och mål. De är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten mot ett hållbart företagande. Våra värderingar är: **kvalitet, ärlighet, lyhördhet** och **engagemang.** Med dessa ord som ledstjärnor arbetar vi tillsammans för morgondagens stad.

KVALITET

”Vi tänker långsiktigt”

För oss är det viktigt med rätt kvalitet. Det innebär att tillhandahålla den kvalitet som kunden förväntar sig inom ramen för vår affärsidé. Det gäller både vårt fastighetsbestånd och serviceutbud, men också våra kundrelationer och interna samarbeten. För att främja kvalitet värnar vi ett långsiktigt perspektiv. Vi agerar istället för att reagera, i syfte att utveckla verksamheten och förebygga problem. Vi verkar för att överträffa förväntningar genom hållbara lösningar i hela verksamheten.

ÄRLIGHET

”Vi bygger förtroende genom att stå för vårt ord”

Vi agerar alltid professionellt och är pålitliga. Det innebär att vi står för vårt ord och lever upp till våra överenskommelser. För oss är ett ärligt uppsåt grunden för framgångsrika affärer och långsiktiga relationer. Vi är raka och ärliga kollegor emellan. Alla ska kunna framföra sina åsikter och stå för sina tankar och idéer.

LYHÖRDHET

”Vi lyssnar och lär”

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

ENGAGEMANG

”Vi brinner för affären”

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

Medarbetare – vi når framgång tillsammans

Engagerade och kompetenta medarbetare är nyckeln till Hufvudstadens starka företagskultur. Ambitionen är att attrahera, utveckla och behålla medarbetare som med hög kompetens, servicekänsla och kundfokus bidrar till företagets fortsatta utveckling.

NK RETAIL

I januari träffade Hufvudstaden en överenskommelse om att förvärva NK-verksamheten inom Departments & Stores Europé AB. Verksamheten förvärvades av NK Retail AB, ett helägt dotterbolag till NK, och tillträddes den 3 februari 2021.

NK Retail driver cirka 40 avdelningar inom mode, konfektion, accessoarer, juveler och kosmetik på NK i Stockholm och Göteborg samt e-handel på NK.se. Avdelningarna utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar i varuhusen. Inom NK Retail arbetar cirka 400 medarbetare, motsvarande cirka 280 heltidstjänster.

I hela koncernen är värderingarna grunden för kulturen och ett viktigt verktyg för att styra verksamheten. Verksamheternas karaktär skiljer sig en del mellan fastighets- och detaljhandelsverksamheten varför formulering av värderingarna varierar något. Gemensamt är att vi alla sätter kunden i centrum.

Vårt mål är att ha branschens mest professionella och kompetenta medarbetare. Hufvudstaden strävar efter att skapa en arbetssituation där alla medarbetare utvecklas och trivs på jobbet samt får möjlighet att bidra med sin kompetens. För att nå dit arbetar vi aktivt med kompetensutveckling och frågor kring hälsa, välmående, ledarskap och kultur. Våra värderingar genomsyrar allt vi gör.

Det gångna året

Året har påverkats av den pågående coronapandemin. Merparten av våra medarbetare på kontoren arbetade stora delar av året hemifrån medan de medarbetare som arbetar i varuhusen och fastigheterna har arbetat på plats. Denna situation skapade extra utmaningar och innebar att ledarskapet och självledarskapet blev än viktigare. Internkommunikation har prioriterats och digitala verktyg blivit självklara inslag i vardagen. En positiv följd är att vi på bolagsnivå har blivit mer digitala i vårt arbete och i våra processer.

Rekrytering och introduktion

Långsiktighet är oerhört viktigt när vi rekryterar nya medarbetare. Även jämställdhet och mångfald ingår alltid som en självklar del i rekryteringsprocesser. För att säkerställa att rekryteringar blir värderingsstyrda och kompetensbaserade genomförs de flesta rekryteringarna i egen regi. Samtidigt bygger vi upp en kandidatbas av de som är intresserade av vår verksamhet. Nya roller inom bland annat e-handel och digitala kanaler, i kombination med våra nystartade verksamheter Cecil Coworking och NK Retail har dessutom lett till att kandidatbanken breddats ytterligare.

För framtida rekryteringsbehov bygger vi även relationer via sociala medier där vi marknadsför oss genom att berätta vad som händer på Hufvudstaden och annonserar lediga tjänster.

Det är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare, samtidigt som vi bygger vårt varumärke.

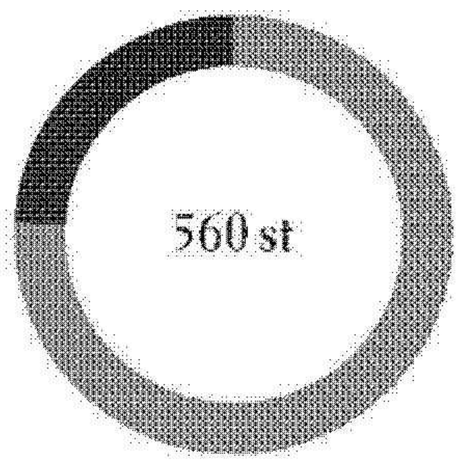
Alla nyanställda erbjuds ett introduktionsprogram anpassat för sin roll samt en digital introduktionsutbildning med övergripande bolagsinformation. Utöver det anordnas regelbundet introduktionsutbildningen Ny på Hufvudstaden där nyanställda medarbetare inom fastighetsverksamheten får träffa några av bolagets chefer för att ömsesidigt lära känna varandra och bolaget bättre. Alla nyanställda inom NK Retail genomgår en introduktionsutbildning inom NK Skolan som även erbjuder löpande kompetensutveckling.

Ledarskap

Vi eftersträvar ett modigt, inspirerande, framåtriktat och föredömligt ledarskap. Dessa fyra ledarkriterier ligger till grund för vår syn på ledarskap och fungerar som ledord i vardagen för alla chefer. Detta är också utgångspunkten för bedömning av chefernas utveckling och resultat.

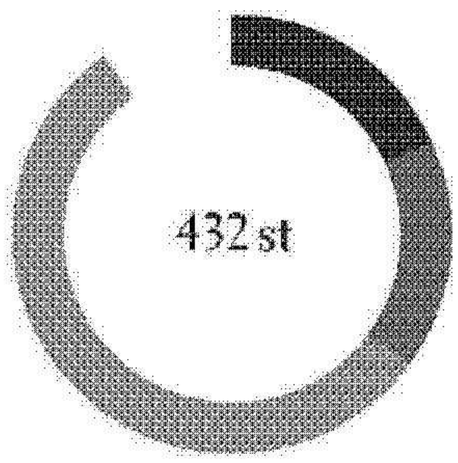
Situationsanpassat ledarskap tillämpas i hela organisationen. Vi prioriterar att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper. Yngre medarbetare ges tidigt möjlighet att växa in i rollen som chef. Ledarskapsutbildningar genomförs löpande och i år har en utbildning med fokus på personlig

ANSTÄLLDA



Kvinnor 76%
Män 24%

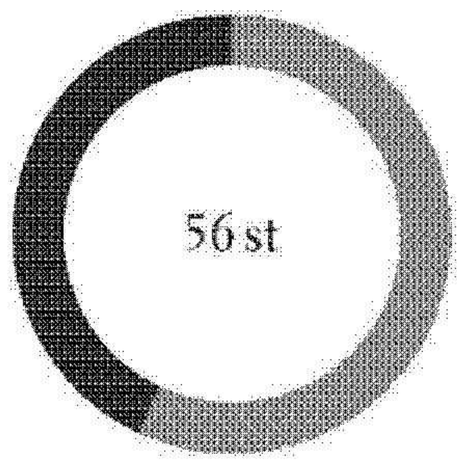
HELTIDSANSTÄLLDA[1]



Fastighetsverksamheten 150 st
Kvinnor 52%
Män 48%

NK Retail 282 st
Kvinnor 85%
Män 15%

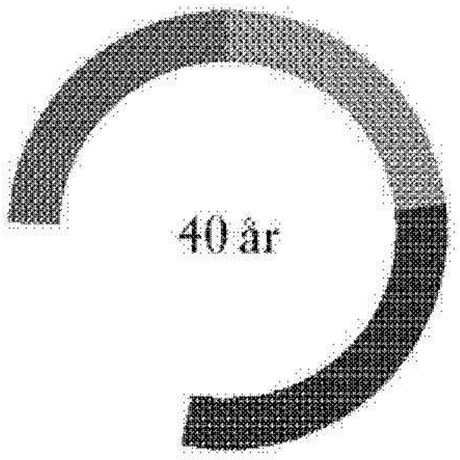
CHEFER



Kvinnor 57%
Män 43%

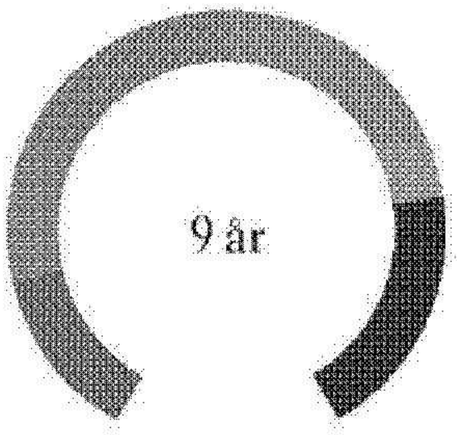
[1] Området tillsvidareanställda på årsbasis.

ÅLDER



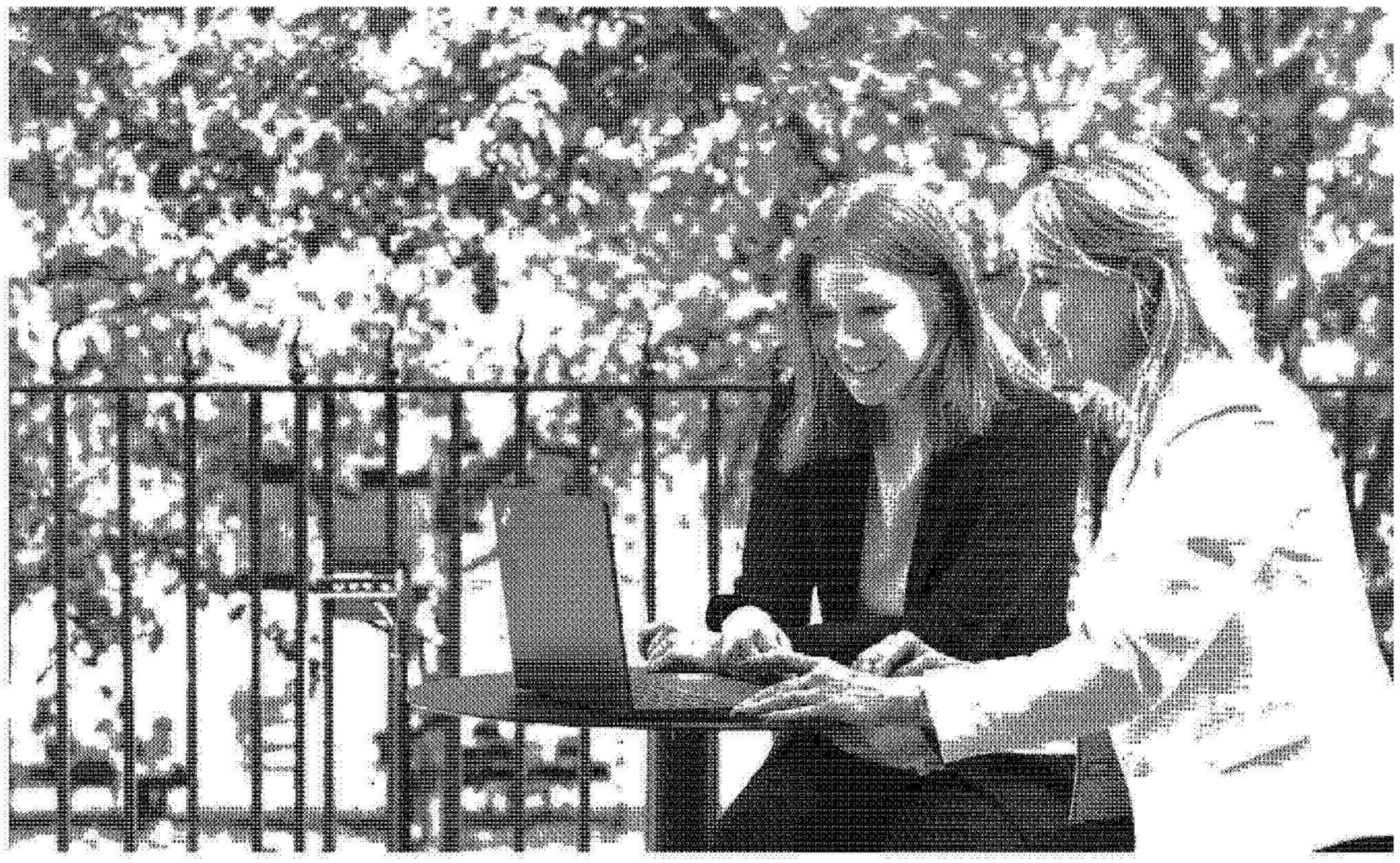
<30 år, 23%
30–39 år, 30%
40–49 år, 22%
>50 år, 25%

ANSTÄLLNINGSTID



<1 år, 23%
1–3 år, 19%
4–6 år, 17%
7–10 år, 13%
>10 år, 28%

Samtliga diagram avser 31 december 2021.



Vi strävar efter att skapa en arbetsmiljö där alla medarbetare utvecklas och trivs på jobbet.

utveckling genomförts för alla chefer inom NK Retail. Syftet är att öka självledarskapet och framåtandan på både chefs- och medarbetarnivå. Det skapar rätt förutsättningar för att lyckas i en värld som snabbt förändras.

Varje år anordnas en konferens för chefer inom fastighetsverksamheten för erfarenhetsutbyte och diskussion kring ledarskapsfrågor. Årets chefskonferens hölls digitalt med temat hur vi ska leda morgondagens arbetsplats. Alla chefer har tillgång till en digital chefshandbok.

Kompetens och lärande

Internrekrytering är en viktig del av vår företagskultur och ett sätt att tydliggöra olika karriärvägar. Vi eftersträvar att lediga tjänster tillsätts internt, såväl på chefs- som på medarbetarnivå. För att lyckas med det arbetet ses kompetensbehovet över kontinuerligt. Nya utmaningar är ett sätt för medarbetare att utvecklas samtidigt som de får en bredare kunskap kring olika verksamhetsområden.

> ”
> *Engagerade och kompetenta medarbetare är nyckeln till Hufvudstadens starka företagskultur.*

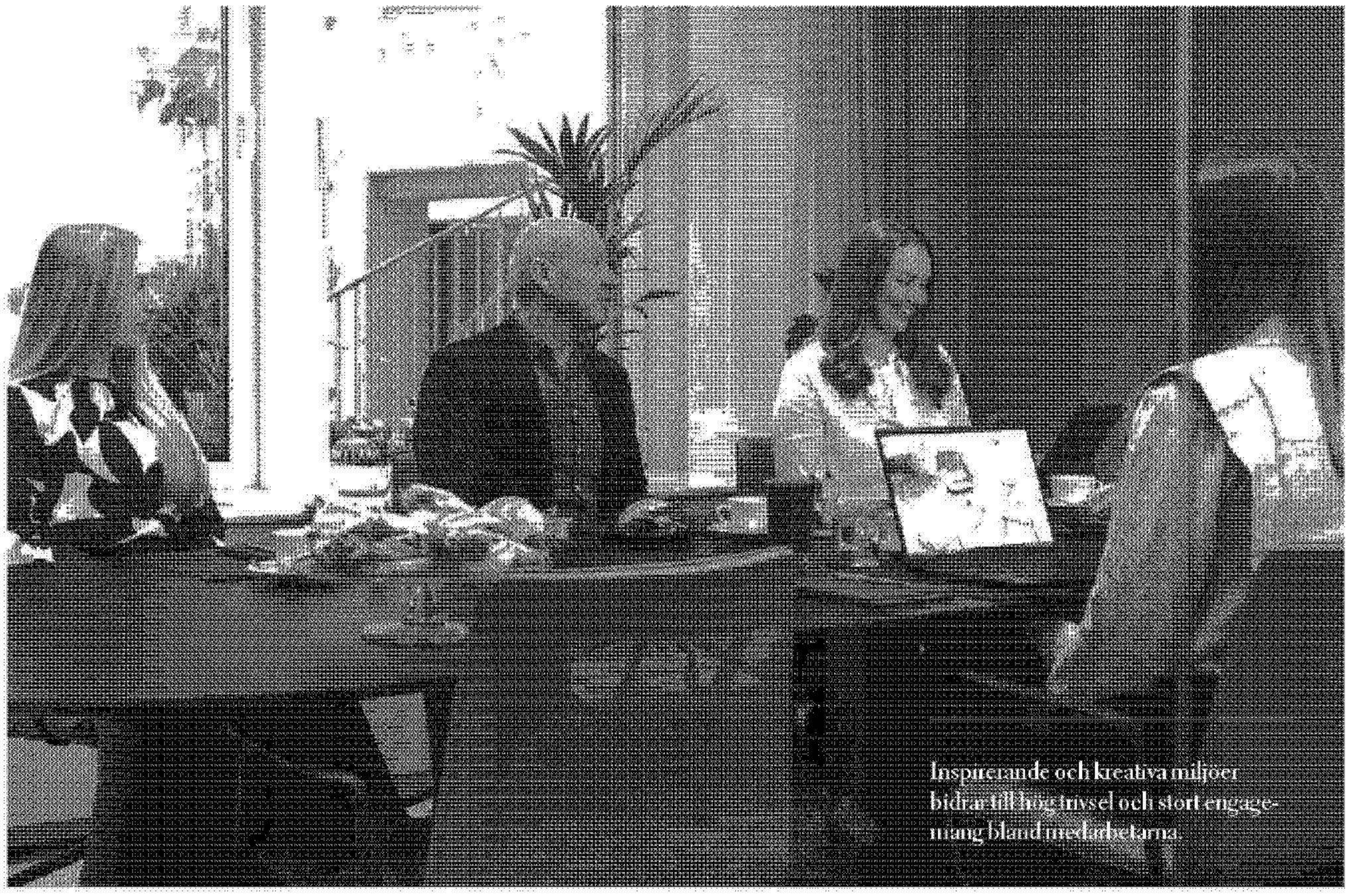
Medarbetarsamtalen utgår från situationsanpassat ledar- och medarbetarskap. I samtalen diskuteras värderingar, mål, måluppfyllelse och framtida utmaningar. Därefter upprättas en handlingsplan där varje medarbetare ges möjlighet att påverka sin egen utveckling. Målet är att samtliga anställda ska ha årliga medarbetarsamtal.

En arbetsmiljö att trivas i

Medarbetarnas kompetens, engagemang och medverkan bidrar till att driva verksamheten långsiktigt och med hög kvalitet. För att skapa en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs och mår bra prioriteras friskvård, hälsa och trivsel.

Hanteringen av coronapandemins konsekvenser har haft stort fokus även i år. Personalmöten anordnades mestadels digitalt och vikten av god internkommunikation har tydliggjorts. Pulsmätning och medarbetarundersökning genomfördes med frågor kring välmående, engagemang, samarbete och ledarskap. Under hösten påbörjades en successiv återgång till kontoren, men med fortsatt möjlighet att arbeta delvis på distans.

Vi arbetar förebyggande med hälsa genom att erbjuda alla medarbetare hälsokontroller samt ett årligt friskvårdsbidrag. Vi strävar mot låg sjukfrånvaro genom att uppmuntra till fysisk aktivitet och anordna gemensamma aktiviteter för ökad hälsa och trivsel.



Inspirerande och kreativa miljöer bidrar till högt trivsel och stort engagemang bland medarbetarna.

Under året har två digitala personalkonferenser arrangerats för medarbetare inom fastighetsverksamheten. Temat var hållbarhet respektive Hufvudstadens mål och syfte. Hufvudstadens syfte har formulerats utifrån samtal, enkätfrågor, föreläsningar och workshops.

Arbetsmiljöarbetet följs upp i grupper som består av representanter från olika delar av organisationen. Arbetsmiljögrupperna identifierar risker och kommer med förslag till åtgärder samt arbetar med kontinuerlig utveckling. Under året utbildade vi bland annat chefer i arbetsmiljöfrågor med särskild inriktning på distansarbete.

Attraktiv arbetsgivare

Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare och medarbetarna ska vara stolta över att jobba hos oss. Medarbetarna ska trivas, må bra och känna sig motiverade. Vi utvärderar hur vi upplevs som arbetsgivare genom medarbetarundersökningar och pulsmätningar. Årets undersökning inom fastighetsverksamheten hade en svarsfrekvens på 87 procent och resultatet visade att 86 procent var nöjda med sin arbetssituation och att 92 procent var motiverade i sitt dagliga arbete. Andelen medarbetare som skulle rekommendera Hufvudstaden som arbetsgivare har ökat för varje år sedan 2016. NK Retail har genomfört en pulsmätning med fokus på välmående, engagemang, samarbete och ledarskap.

Jämställdhet och mångfald är viktiga perspektiv i allt från rekrytering till det dagliga arbetet. Till stöd har vi en jämställdhets- och likabehandlingspolicy som hjälper oss att skapa en jämställd arbetsplats med förståelse för olikheter samt motverkar diskriminering och kränkande särbehandling. Utifrån detta har en likabehandlingsplan upprättats med mål inom arbetsmiljö, föräldraskap, trakasserier, rekrytering, kompetensutveckling, befordran och jämställda löner. Jämställdhetsmålet är att uppnå en jämn könsfördelning med minst en 40/60-procentig fördelning mellan kvinnor och män på såväl bolagsnivå som bland chefer och inom samtliga arbetsgrupper. Inom fastighetsverksamheten är fördelningen cirka 50/50 mellan kvinnor och män även om vissa grupper inte är lika jämställda. Inom NK Retail är merparten av medarbetarna kvinnor. Ambitionen att uppnå jämställdhetsmålen finns även för denna del av verksamheten. Fördelningen mellan kvinnor och män inom chefsgruppen har blivit jämnare under året.

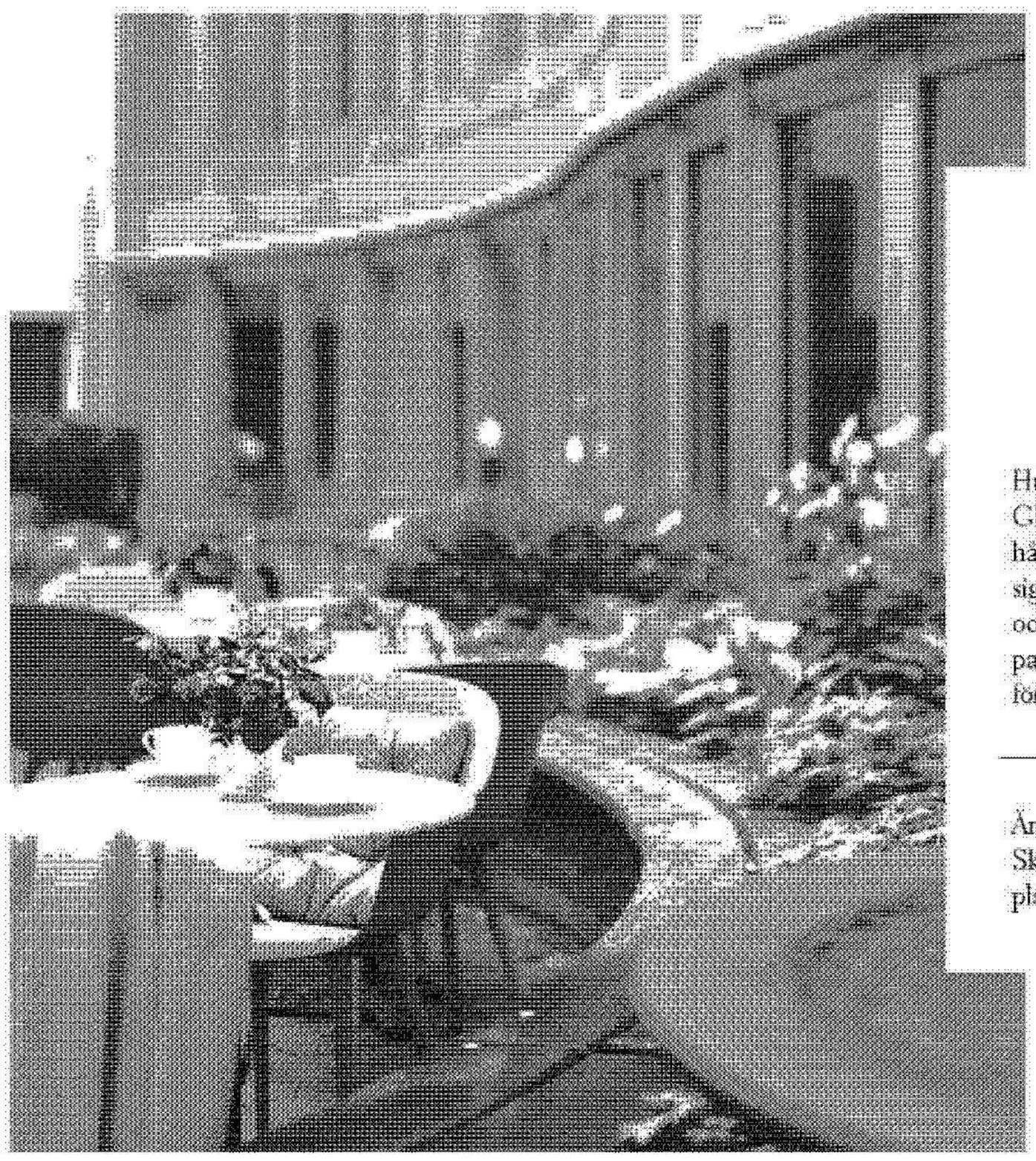
Vår kultur präglas av starkt medarbetarengagemang och tydliga värderingar. Att arbeta i en värderingsstyrd kultur med stimulerande arbetsuppgifter och chans till goda utvecklingsmöjligheter är något våra medarbetare uppskattar.

→

Citylägen med trivsamma omgivningar och stort utbud av kultur, restauranger och service uppskattas av medarbetarna.

Med siktet inställt på framtidens städer

Hufvudstaden har utvecklat citykärnor för människor och handel i över 100 år, och det ska vi göra i minst 100 år till. Vi förvaltar och utvecklar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Det är positivt för planeten, städer samt våra affärer och hyresgäster.



GRESB ★★★★★ 2021

Hufvudstaden tilldelades fem stjärnor i GRESB:s årliga rankning av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete 2021. Dessutom placerade sig Hufvudstaden på första plats inom "Kontor och handel" i Europa, och utsågs till övergripande regional sektorledare – ett erkännande för ett branschledande hållbarhetsarbete.

Ångstak och två innergårdar till fastigheten Skaren 9. Gröna ytor i anslutning till arbetsplatsen ökar människors välbefinnande.

Hufvudstaden och hållbarhet

Hufvudstaden äger och förvaltar fastigheter och utvecklar citykärnor med fokus på en levande stad. Våra städer förändras med tiden och vi bidrar aktivt i utvecklingen. För oss är ett ansvarsfullt och ambitiöst hållbarhetsarbete en framgångsfaktor och en förutsättning för vår fortsatta affär. Vårt hållbarhetsarbete genererar lönsamhet och långsiktigt värde för oss, våra ägare och samhället i stort.

Den rådande klimatkrisen är en av vår tids största utmaningar och den kräver gemensamma lösningar. Att utveckla och förvalta byggnader har stor klimatpåverkan som främst härrör från material- och energianvändning. Totalt står bygg- och fastighetsbranschen för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Dessutom står svenska byggnader för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning. Detta är en enorm utmaning, men innebär också att bygg- och fastighetsbranschen kan bidra med lösningar.

Staden och dess miljöer blir viktiga för att klara omställningen till en hållbar utveckling. Hufvudstaden förvaltar och utvecklar fastigheter med ambition att de ska vara fortsatt attraktiva i nästa sekel. Vi siktar på att utsläppen från våra byggnationer och renoveringar samt energianvändning reduceras i linje med Parisavtalet. Det förutsätter att vi arbetar tillsammans med verksamheter och människor i och kring våra fastigheter.

I Hufvudstadens hållbarhetsarbete ingår samtliga dotterbolag. För AB Nordiska Kompaniet finns en kompletterande hållbarhetsstrategi för varuhusverksamhet med fokus på sortiment, varuhus och upplevelser. Under året har NK fortsatt arbetet med att implementera hållbarhetsstrategin och integrera NK Retail i NK:s hållbarhetsarbete.

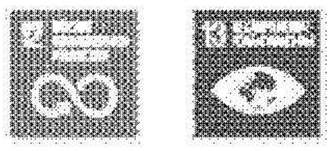
HUFVUDSTADENS HÅLLBARHETSPLAN

Vår hållbarhetsplan sätter riktningen för hållbarhetsarbetet och hur vi ska bidra till att skapa de bästa förutsättningarna för en hållbar utveckling. Hållbarhetsplanen bidrar till att vi agerar ansvarsfullt och utvecklar verksamheten långsiktigt ur såväl ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Vår plan är indelad i tre fokusområden: minimera, framtidssäkra och samarbeta.

Under året har arbetet med att implementera hållbarhetsplanen fortsatt. Alla Hufvudstadens medarbetare har fått en introduktion till Hufvudstadens hållbarhetsplan och de övergripande hållbarhetsmålen. Utifrån de övergripande hållbarhetsmålen har medarbetarna tillsammans i respektive avdelning sedan tagit fram hållbarhetsmål för sin avdelning.

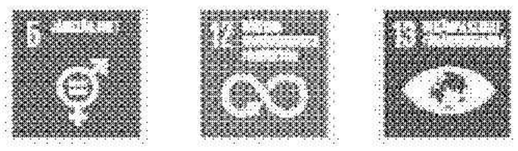
MINIMERA

”Vi ska minimera vårt avtryck för att nå en klimatneutral förvaltning senast 2025.”



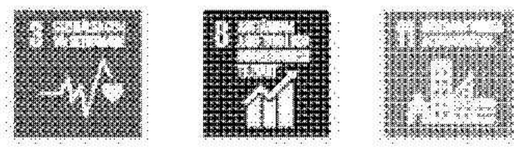
FRAMTIDSSÄKRA

”Vi ska framtidssäkra våra fastigheter och verksamheter för ett 100-årigt perspektiv.”



SAMARBETA

”Genom samarbeten skapar vi levande och hållbara miljöer som bidrar till hållbar stadsutveckling.”



FN:s globala mål för hållbar utveckling

Hufvudstadens hållbarhetsplan har utvecklats för att ligga i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Av de totalt 17 målen har vi identifierat mål 3, 5, 7, 8, 11, 12 och 13 som de mål där Hufvudstaden har sina starkaste beröringspunkter med och därmed valt att fokusera extra på.

HÅLLBARHETSMÅL

Löpande mål

- 0 allvarliga arbetsplatsolyckor
- Framtidssäkrade fastigheter för klimatförändringar
- 100 % hållbarhetsbedömda huvudleverantörer
- 40–60 % jämställd organisation alla yrkeskategorier

Mål 2025

- Minst 16 % energibesparing jämfört med 2019
- Klimatneutral förvaltning
- 100 % miljöcertifierade fastigheter
- All ny finansiering ska vara grön

Mål 2030

- Halverade utsläpp inom projektutveckling jämfört med 2019

Utfall 2021

- 2 allvarliga arbetsplatsolyckor
- Påbörjad djupanalys av fastigheternas klimatrisker
- 77 % hållbarhetsbedömda leverantörer
- 76 % kvinnor och 24 % män

Utfall 2021

- 11 % minskad energianvändning
- 39 % minskade utsläpp[1)]
- 72 % miljöcertifierat
- Ramverk lanserat, första gröna obligationen emitterad

Utfall 2021

- Beräkning pågår

[1)] Klimatpåverkande utsläpp från förvaltningen ska minskas till 0. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 39%.

Som fastighetsbolag har vi ett stort ansvar att minska våra klimatpåverkande utsläpp. Vi har antagit ambitiösa mål som följs upp regelbundet. Senast 2025 ska vår förvaltning vara klimatneutral och under perioden 2019 – 2030 ska klimatpåverkande utsläpp från projektutveckling halveras. Energianvändning från vår förvaltning är en av våra största påverkansfaktorer och därför har vi satt målet att energianvändningen per kvm ska minska med minst 16 procent mellan 2019 – 2025.

Det är en stor utmaning att ställa om branschen och den kommer kräva såväl teknikutveckling som beteendeförändringar och regleringar.

MINIMERA

Vi står bakom Parisavtalet och är fast beslutna att göra allt vi kan för att minimera våra utsläpp. Vårt fokus är att göra mer med mindre för att bidra till en hållbar utveckling. Det innebär effektivare energi- och materialanvändning, smartare avfallsflöden och väl valda investeringar. Vi siktar på en klimatneutral förvaltning 2025 och halverade utsläppsnivåer från vår projektutveckling till 2030.

Minimerad klimatpåverkan

Hufvudstaden står bakom Sveriges klimatmål om nettonollutsläpp 2045. Vi arbetar för att nå en klimatneutral förvaltning senast 2025. Under 2021 var 98 procent av vår totala energianvändning fossilfri. En förutsättning för att vi ska nå målet är att lokala energiproducenter blir fossilfria och klimatneutrala. För Hufvudstadens definition av klimatneutral förvaltning, se sidan 121.

Fram till 2030 ska utsläppen från vår projektutveckling halveras. Verksamheten utgörs av underhållsprojekt och lokalanpassningar samt av större utvecklingsprojekt av befintliga och nya byggrätter. Lokalanpassningar står för majoriteten av våra projekt under ett år och därmed också för stora delar av våra indirekta utsläpp. Därför har vi under året arbetat med att beräkna utsläppen från dessa. När vi vet hur stor klimatpåverkan ett projekt genererar kan vi ta fram mål och åtgärder för att minimera den. Beräkningarna visar att en representativ lokalanpassning i Hufvudstadens bestånd motsvarar cirka 80 kilo koldioxidekvivalenter per kvm. Eftersom beräkningarna är baserade på ett stort antal generiska värden och utförda i grova drag, ska de inte betraktas som en sanning, men ger oss ett riktmärke. Läs mer om hur vi beräknat våra indirekta utsläpp på sidan 122.

80 kg CO_2e per kvm i indirekta utsläpp från lokalanpassningar.

Energianvändning

Att minska energianvändningen i våra fastigheter är ett ständigt pågående arbete som sker genom både optimering av drift och investeringar i energieffektiv teknik. Sedan 2010 har Hufvudstadens energianvändning minskat med 34 procent. Målet är att minska utsläppen med 16 procent under perioden 2019 till 2025. Sedan 2019 har energianvändningen minskat med 11 procent. Vår elanvändning kommer från 100 procent förnybar, ursprungsmärkt vattenkraft. Vi har gjort flera energieffektiviserande åtgärder under de senaste åren, exempelvis investerat i energieffektiv teknik med smartare styrning samt installerat geoenergi- och solcellsanläggningar.

Sortering av avfall

Vi arbetar för att öka sorteringsgraden och minska mängden avfall som går till deponi. I samtliga fastigheter finns avfallsrum med sorteringsmöjligheter av flera fraktioner. Samordnad avfallshantering ger våra hyresgäster möjlighet att tillsammans effektivisera sorteringen, och minska antalet transporter till och från våra fastigheter.

Stora avfallsmängder uppstår vid våra lokalanpassningar och större projekt som på- och ombyggnationer. Hufvudstaden ställer krav på leverantörer och samarbetspartners gällande sortering och avfallshantering. I våra byggprojekt följer vi kontinuerligt upp utsorteringen av bygg- och rivningsavfall. Under året har fokus varit att arbeta med att förbättra sammanställda data från bygg- och rivningsavfall och samarbeta med både avfallsbolag och entreprenörer i syfte att ge ökade förutsättningar för fler cirkulära flöden av material. Hufvudstaden har genomfört ett par pilotprojekt med fokus att minimera mängden bygg- och rivningsavfall ytterligare. För exempel, se sidan 37 om projekt Femman.

Ramverk för gröna obligationer

I oktober lanserade Hufvudstaden ett grönt ramverk för finansiering av investeringar och projekt inom gröna fastigheter och klimatomställning. Ramverket gör det möjligt för Hufvudstaden att emittera gröna obligationer samt att identifiera, välja, hantera och rapportera om berättigade projekt och tillgångar i linje med Green Bond Principles. Upplånade medel öronmärks till projekt inom gröna byggnader, energieffektiv teknik, grön mobilitet och gröna stadsmiljöer. Under 2021 emitterades den första gröna obligationen om 1 mdkr. Målet är all ny finansiering ska vara grön senast 2025.

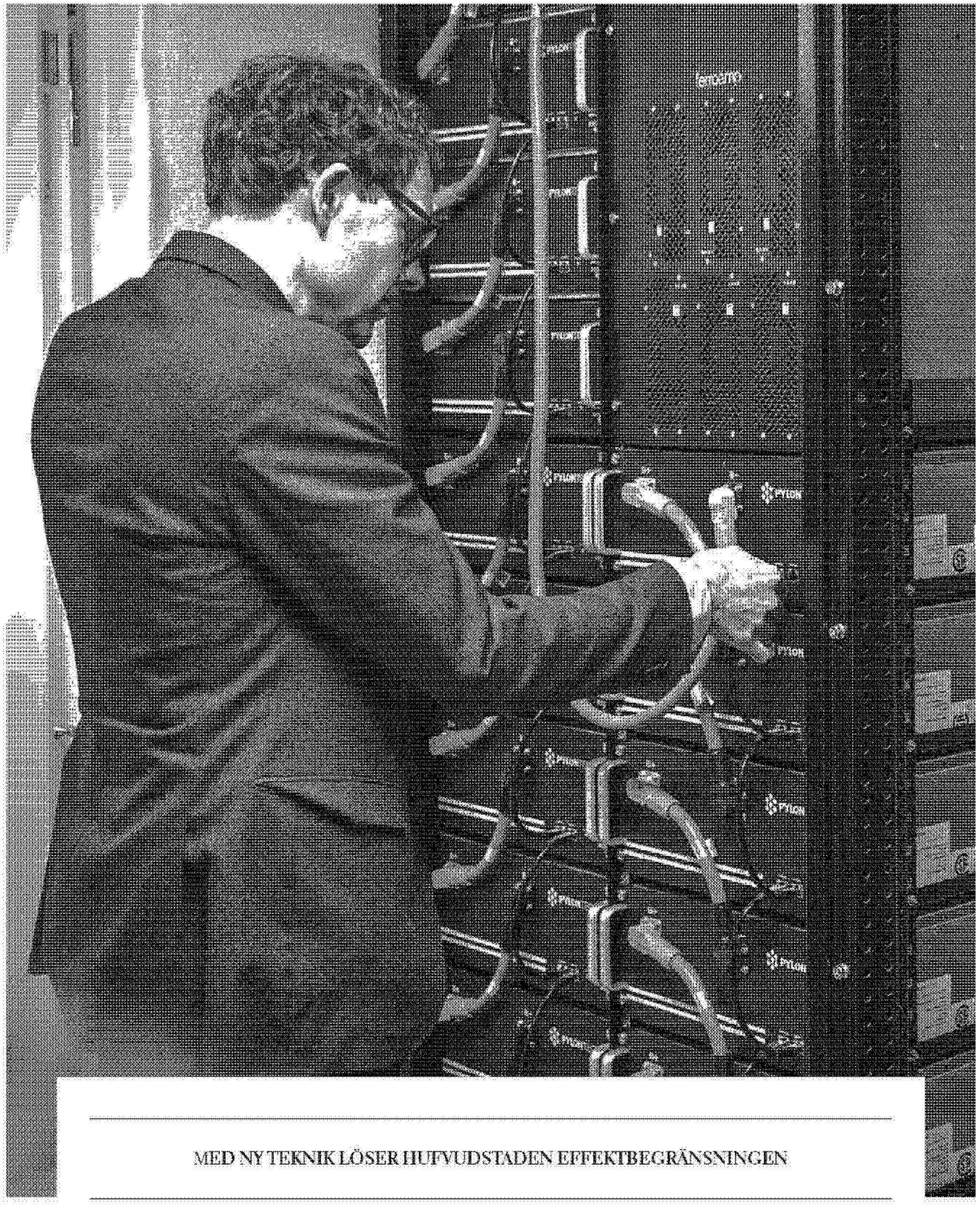
Pre-loved hos NK Retail

Genom att välja kvalitet, vårda samt laga saker som går sönder kan vi förlänga livslängden på redan befintliga produkter och minska belastningen på miljön. Det skapar också goda förutsättningar för att produkter kan få leva vidare och säljas second hand. Med målet om att fler ska upptäcka begagnade produkter, minska avfallet och förlänga livslängden på befintliga produkter har NK Retail under året dedikerat en del av sin avdelningsyta i NK-varuhuset i Stockholm för second hand-produkter, eller så kallat pre-loved.

34% *minskad energianvändning sedan 2010.*

39% *minskat klimatpåverkande utsläpp från fastighetsförvaltningen sedan 2019.*

98% *av vår energianvändning var fossilfri.*



MED NY TEKNIK LÖSER HUFVUDSTADEN EFFEKTBEGRÄNSNINGEN

Under de senaste åren har bristen på effekt och elförsörjning blivit alltmer påtaglig. Hufvudstaden vill inte belasta elnätet mer än vad som är nödvändigt. Genom att använda ny teknik har vi kunnat lösa befintlig effektutmaning utan att öka belastningen på elnätet.

I på- och ombyggnadsprojektet Skaren 9 blev effektbristen en utmaning. Nätägaren kunde inte erbjuda en ökad effekt till fastigheten och Hufvudstaden behövde förhålla sig till det.

Lösningen i projektet blev att använda ny teknologi från Ferroamp som gör att vi på ett bättre sätt kan hushålla och optimera el- och effektanvändningen. Teknologin hanterar el- och effekttoppar inom fastigheten. Det är ett system med intelligent styrning som använder energi lagrade i stora batterier för att kunna hantera tillfälliga effekttoppar. Batterierna laddas via fastighetens solceller på taket.

FRAMTIDSSÄKRA

Vi ska säkra våra fastigheter och verksamheter för ett 100-årigt perspektiv. När morgondagens behov förändras ska Hufvudstaden stå rustat för att möta dessa. Därför ska kärnan i våra beslut vara det långa perspektivet. Genom att skapa goda förutsättningar för en hållbar utveckling ser vi till att vår organisation och fastigheter framtidssäkras.

Utveckling för framtiden

Hufvudstaden utvecklar fastigheter för ett långsiktigt ägande – med minst 100 års perspektiv. Våra fastigheter ska vara konkurrenskraftiga och relevanta även för framtida behov. Det säkerställs genom fokus på att skapa flexibla lösningar.

För att uppnå klimatmålen och vara förberedda för framtida förändringar behöver vi utveckla rätt från början. Genom att välja material med tidlös design, funktionalitet och kvalitet är chansen större att produkten håller över tid. Med flexibla och anpassningsbara lösningar kan fastigheterna förändras utan större påverkan eller resursanvändning. Det är ett sätt att säkerställa fler nyttjandemöjligheter i fastigheterna och använda befintliga resurser.

Att anpassa fastigheterna till framtidens klimat blir också av stor vikt för att vara konkurrenskraftiga över tid. Senaste åren har övergripande skyfalls- och översvämningsanalyser genomförts på samtliga fastigheter. Resultatet utifrån den är att vi i våra större projekt har säkrat upp fastigheterna med till exempel breddavlopp från innergårdar och backventiler på avlopp. Under året påbörjades en mer djupgående analys av respektive fastighet med fortsatta utvecklings- och handlingsplaner och proaktiva åtgärder som behöver genomföras på respektive fastighet. Syftet är att minimera riskerna kopplat till klimatförändringarna och kunna hantera översvämningar på grund av kraftig nederbörd eller stigande vattennivåer.

För mer information om klimatrelaterade risker och möjligheter se sidorna 64–65.

Nyttjandegrad i fastigheter

En av de största resurseffektiviseringarna som kan ske i bygg- och fastighetsbranschen är att använda befintliga lokaler och fastigheter mer effektivt. Hufvudstaden ser stor potential i att både resurseffektivisera och höja nyttjandegraden i fastigheterna, vilket ger möjlighet att spara på planetens resurser men också hitta nya intäktsmöjligheter.

I februari öppnade Cecil Coworking, Hufvudstadens första coworkinganläggning. Cecil Coworking erbjuder flexibla, delade kontorslösningar med plats för cirka 300 medlemmar. Förutom att det är flexibelt och kan skräddarsys efter kundens behov är det även ett bra exempel på hur resurser kan sparas. På Cecil Coworking samnyttjar hyresgäster ytor. De delar allt från mötesrum och kontorsplatser till kaffemaskin och skrivare. När medlemmar flyttar in, växer och behöver större yta eller flyttar ut, finns möjlighet till det utan onödiga resursbyten.

Ett annat exempel på höjd nyttjandegrad av yta är taket på NK Parkering. Taket stod oanvänt under stora delar av året, därför valde Hufvudstaden att använda ytan som en plats för aktivitet och rörelse i Stockholm city. Under våren 2021 slogs dörrarna upp för satsningen och här finns nu fyra padelbanor, aktivitetsplatser i form av gym och en löparbana.

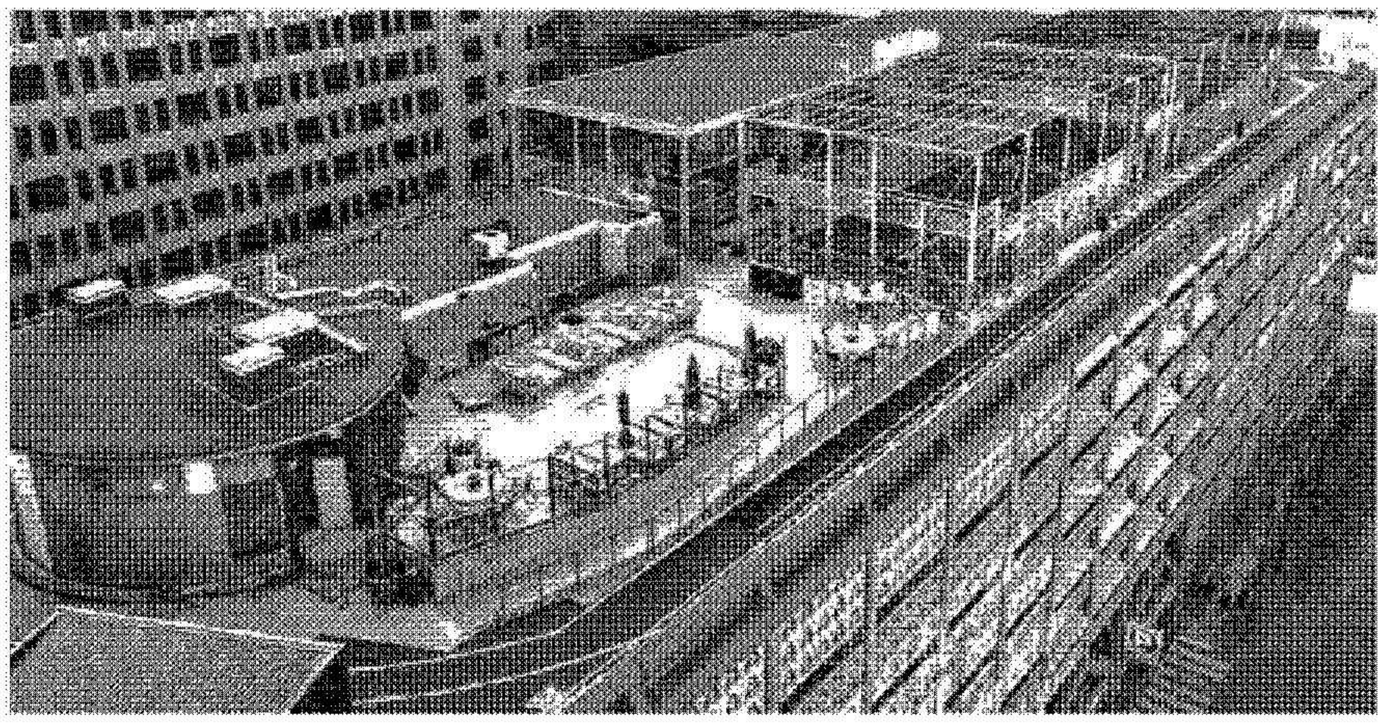
> *”Att analysera och prioritera klimatrelaterade risker och möjligheter är högt prioriterat inom Hufvudstaden.*

Miljöcertifierade fastigheter

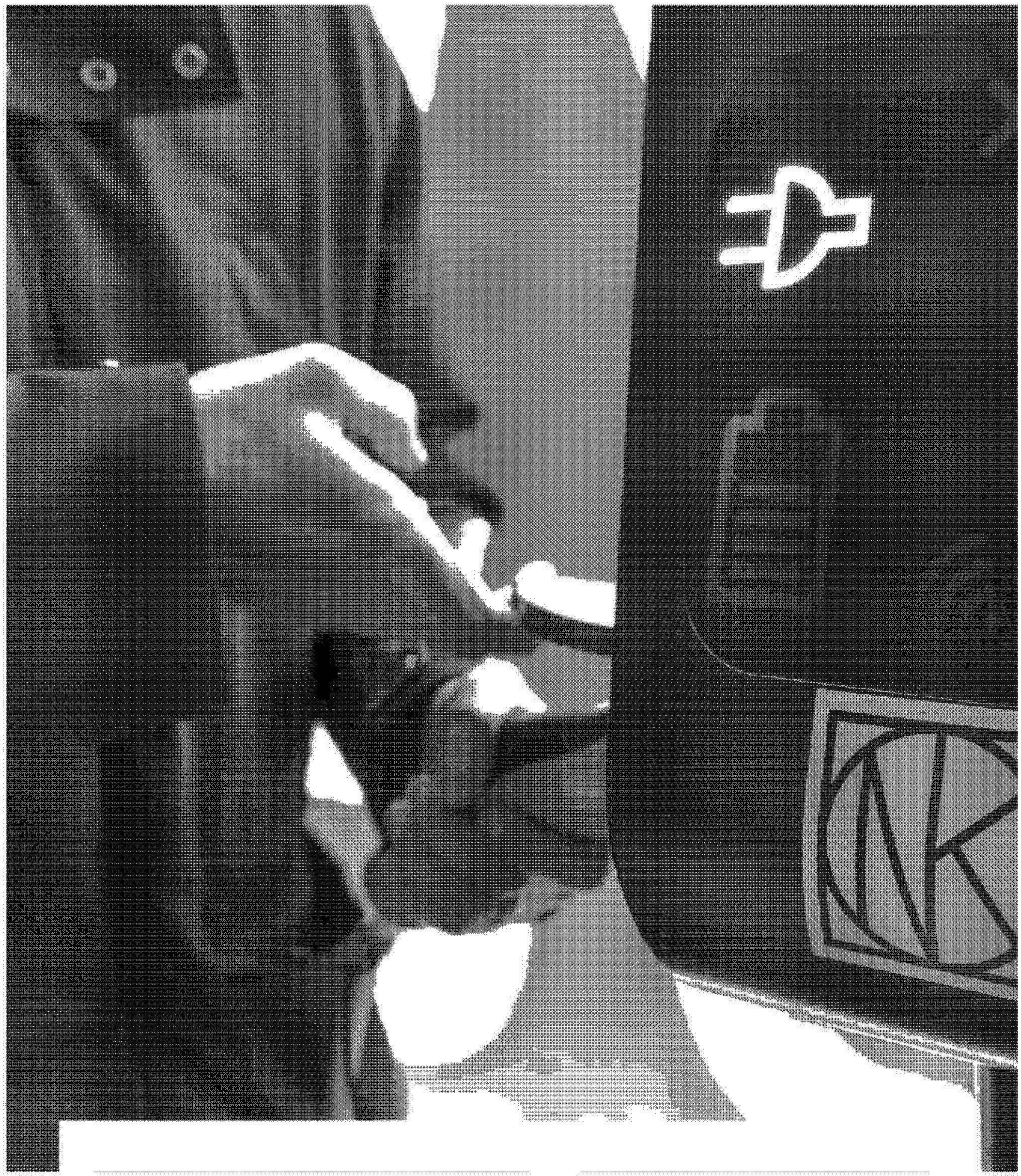
Hufvudstadens mål är att alla fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025. Under 2021 har ytterligare tre fastigheter certifierats, vilket innebär att totalt 72 procent av beståndet är miljöcertifierat.

Hufvudstaden lägger stor vikt vid att erbjuda levande och trygga miljöer för människor. Med hjälp av miljöcertifieringar av byggnader får vi en oberoende bedömning av fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv och en bekräftelse på att byggnaden uppfyller krav inom till exempel energi, inomhusmiljö och byggmaterial.

72%
av beståndet är miljöcertifierat.



Träningsanläggningen NK Padel & Social är en spännande hälso- och träningsdestination. Ett exempel på ny användning av yta.



”

Med 219 laddstolpar är NK Parkering ett av de publika parkeringshus i Sverige som erbjuder flest laddplatser.

Allt fler laddbara bilar parkerar i våra parkeringshus. Efterfrågan på kommersiella laddplatser är hög. I våra egna publika parkeringhus erbjuder vi fler än 260 laddplatser och under 2022 kommer ytterligare cirka 150 laddplatser att tillskapas.

SAMARBETA

Att ställa om branschen för att möta både dagens och framtida utmaningar är ett arbete som kräver gemensamma insatser. Tillsammans med partners, kunder, leverantörer och andra intressenter kan vi skapa goda förutsättningar för en hållbar utveckling.

Hållbarhetsbedömning för att säkra våra krav

Säkerhet är högt prioriterat i allt vi gör. Vi har en vision om noll allvarliga olyckor i Hufvudstadens verksamhet.

Vi ställer höga krav på att våra leverantörer är väl insatta i och efterlever våra krav och arbetssätt. Under året har vi utvecklat vår uppföljning av leverantörer inom bland annat arbetsmiljö, arbetsvillkor, skatt, myndighetskrav, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter samt vidareförmedling av kraven till underleverantörer. Utöver platsrevisioner och ekonomiska analyser, genomgår våra leverantörer också en digital hållbarhetsbedömning, som sedan används för riskbedömning av leverantörer. Målet är att våra huvudleverantörer inom förvaltning och projektutveckling ska hållbarhetsbedömas årligen. Under året hållbarhetsbedömdes 77 procent av våra huvudleverantörer. Mer om vårt arbete med leverantörer finns att läsa på sidan 123.

Attraktiva stadsmiljöer

Hufvudstaden samarbetar med både andra fastighetsägare och organisationer samt med Stockholm stad och Göteborgs stad i flera olika projekt för att skapa säkrare och attraktivare stadsmiljöer. I Göteborgs innerstad deltar Hufvudstaden i ett samverkansprojekt utifrån Purple Flag-modellen, med syfte att skapa en bättre och tryggare stadskärna kvällstid. I Stockholm har vi i många år samarbetat kring att skapa attraktivare miljöer i staden, genom bland annat ny belysning, förbättrade gator och cykelbanor, plantering av växtligheter samt klimatanpassning av staden. Under året har Hufvudstaden tillsammans med Stockholms stad, Ellevio och Fastighetsägarna erhållit statligt bidrag för att ta fram en förstudie för att gemensamt hitta en strategi för att minska översvämningsriskerna vid Norrmalmstorg.

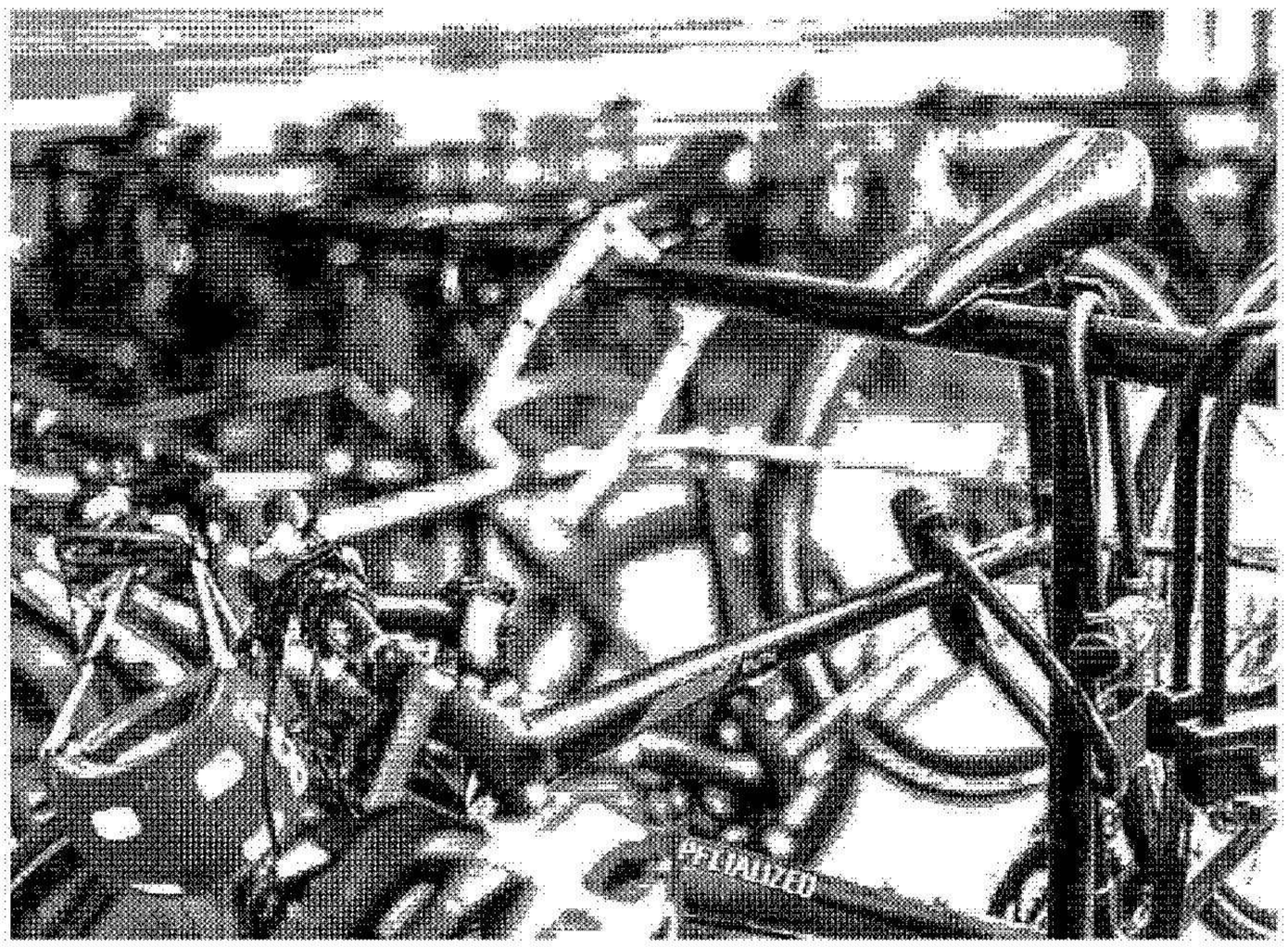
Hyresgäster

Intresset hos våra hyresgäster att samarbeta kring frågor som avfallshantering, inomhusklimat, minskad energianvändning och minskade utsläpp ökar. Hufvudstaden erbjuder hyresgäster att teckna gröna hyresavtal, vilket innebär att vi och hyresgästen tillsammans kommer överens om en handlingsplan med åtgärder som ska bidra till exempelvis minskad eller mer effektiv energianvändning och ökad avfallssortering. Vid årets slut uppgick gröna hyresavtal till 37 procent av total uthyrbar kontorsyta.

Hufvudstaden har fortsatt att erbjuda den uppskattade cykelservicen till hyresgäster i både Stockholm och Göteborg under året, med förhoppningen om att fler ska välja cykeln i städer. Fullbokade tillfällen visade på hög efterfrågan hos våra hyresgäster varav vi utökade med fler extrainsatta tillfällen. Sedan flera år tillbaka erbjuder vi cykelparkering och omklädningsrum i flera av våra fastigheter. Under 2021 har vi utökat med ytterligare cykelplatser för att främja mer hållbart resande.

NK:s sortimentstandard och NK Retails leverantörskrav

Under året har vi utvecklat och uppdaterat vår uppföljning av NK:s sortimentsstandard. NK:s sortimentstandard innehåller de krav vi ställer på det sortiment som säljs på NK. NK:s sortimentstandard innefattar bland annat krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden vid produktion, djurskydd, kemikalier samt en del produktspecifika krav. I samband med förvärvet av NK Retail har vi även utvecklat och uppdaterat bolagets leverantörskrav med syfte att framja och säkerställa mer hållbara leverantörskedjor. Under 2021 har 81 procent av NK Retails leverantörer signerat leverantörskraven.



”
Den uppskattade cykelservicen fortsätter.

Möjlighet till cykelparkering, omklädning och cykelservice efterfrågas av allt fler hyresgäster då många cykelpendlar.

Människor kommer även i framtiden att vilja och behöva mötas, både i arbets- och privatliv. Det personliga mötet skapar möjligheter till utbyte av idéer, innovation och affärer samt kultur och upplevelser.

Långsiktigt ägande

Aktiekapital
Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2021 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestruktur
Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. 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 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C noterades 1998 och avnoterades i januari 2020 efter begäran från Nasdaq Stockholm.

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. Sedan avnoteringen har totalt 3 211 C-aktier omvandlats till A-aktier, varav 33 st under året.

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 202 306 933, varav 194 035 080 utgjorde A-aktier och 8 271 853 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 8 965 000 A-aktier.

Ägarstruktur
Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 40 530. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 46,8 procent av totalt antal utestående aktier och 88,5 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 4,7 procent av antalet utestående aktier och 0,9 procent av rösterna.

Per den 31 december 2021 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 172 270 781 aktier motsvarande 85,2 procent av totalt antal utestående aktier och 96,2 procent av antalet röster. Av dessa var 62 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 125 338 556 aktier motsvarande 62,0 procent av antalet utestående aktier och 91,6 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 51. Deras innehav uppgick till 46 932 225 aktier motsvarande 23,2 procent av antalet utestående aktier och 4,6 procent av antalet röster. Därutöver fanns det elva privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare minskade under året med 4 641. Andelen utländskt ägande minskade under året från 28,0 till 24,9 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköp av aktier
Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2021. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2021 har inga återköp av aktier skett.

Börsvärde och omsättning
Vid utgången av 2021 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 28 564 mnkr baserat på kursen för A-aktien. Direktavkastningen uppgick till 1,9 procent baserat på börskursen för A-aktien per 31 december 2021. Under året omsattes sammanlagt 231 miljoner aktier, vilket motsvarar 114 procent (149) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 215 procent (276). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 930 000 aktier i Hufvudstaden (1 210 000). Handeln i svenska aktier sker i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm. Under 2021 skedde 53 procent (47) av handeln i Hufvudstadens aktie på andra handelsplatser än Stockholmsbörsen, till exempel Cboe 41 procent, LSE 6 procent och Turquoise 1 procent.

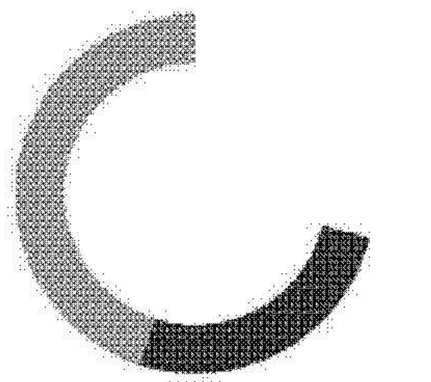
Utdelning
Om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse ska Hufvudstadsaktien ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. För 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 2,60 kronor per aktie (2,50) motsvarande 58 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

ÄGARSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2021

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1–999	35 724	88,1	5 261 290	2,5
1 000–9 999	4 214	10,4	9 403 796	4,5
10 000–99 999	467	1,2	12 058 791	5,7
100 000–	125	0,3	175 583 056	83,1
Utestående aktier	40 530	100,0	202 306 933	95,8
Hufvudstaden			8 965 000	4,2
Samtliga emitterade aktier			211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

ÄGARFÖRDELNING



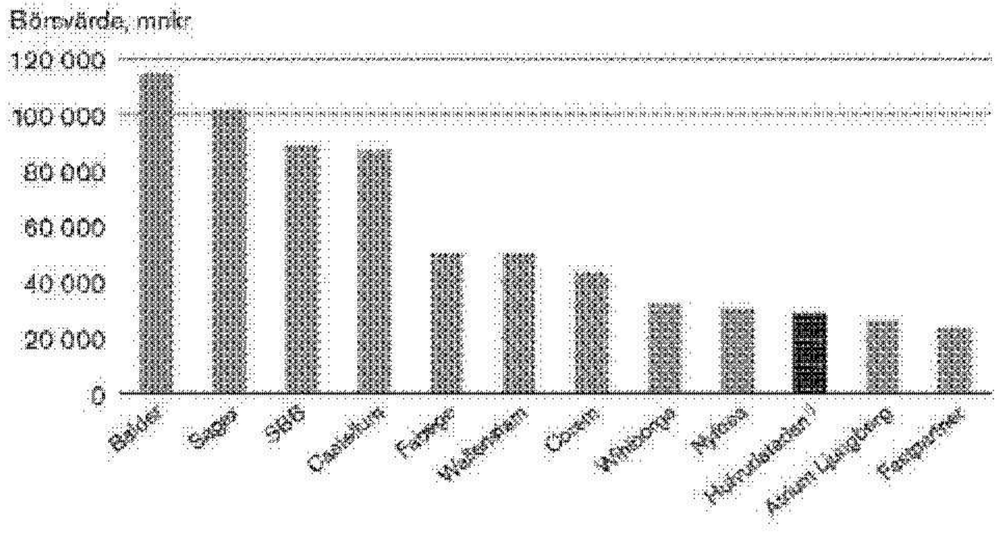
DE STÖRSTA ÄGARGRUPPERNA PER 31 DECEMBER 2021

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, % Kapital	Utestående aktier, % Röster	Emitterade aktier, % Kapital	Emitterade aktier, % Röster
L E Lundbergföretagen	86 414 000	8 177 680	94 591 680	46,8	88,5	44,8	87,8
State Street Bank and Trust	9 571 280	0	9 571 280	4,7	0,9	4,5	0,9
BNY Mellon Fonder	8 834 825	0	8 834 825	4,4	0,9	4,2	0,9
Citi Bank	7 333 235	1	7 333 236	3,6	0,7	3,5	0,7
JP Morgan Fonder	6 279 453	0	6 279 453	3,1	0,6	3,0	0,6
BNP Paribas	4 392 788	0	4 392 788	2,2	0,4	2,1	0,4
Spiltan Aktiefond	2 657 012	0	2 657 012	1,3	0,3	1,3	0,3
SEB Fonder	2 617 116	0	2 617 116	1,3	0,3	1,2	0,2
The Northern Trust Company	2 173 131	0	2 173 131	1,1	0,2	1,0	0,2
Övriga aktieägare	63 762 240	94 172	63 856 412	31,5	7,2	30,2	7,1
Utestående aktier	194 035 080	8 271 853	202 306 933	100,0	100,0	95,8	99,1
Hufvudstaden	8 965 000		8 965 000			4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	203 000 080	8 271 853	211 271 933			100,0	100,0
Röstetal (exkl eget innehav)	194 035 080	827 185 300	1 021 220 380				
Röstetal (inkl eget innehav)	203 000 080	827 185 300	1 030 185 380				

Källa: Euroclear Sweden

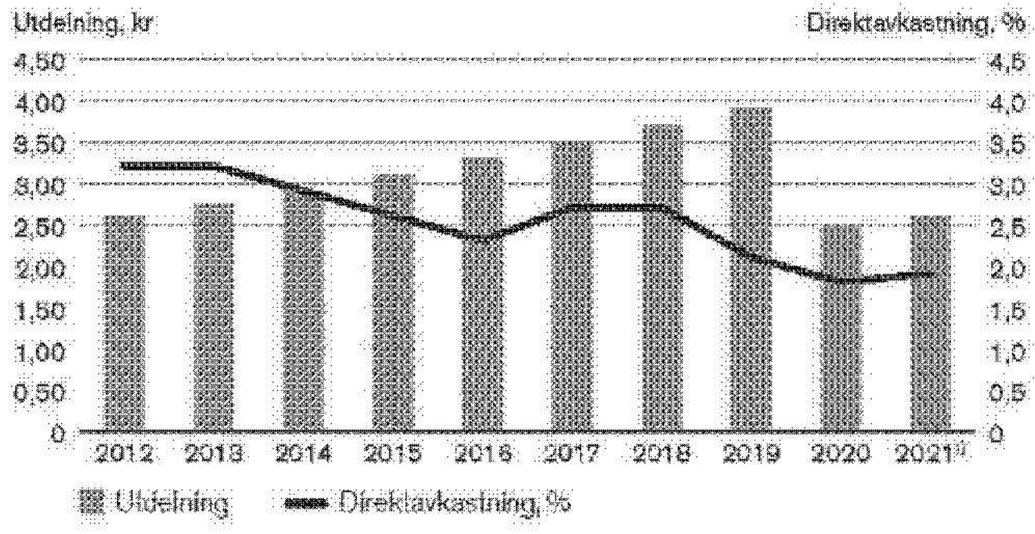
DE STÖRSTA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAGEN

Per 31 december 2021



1) Baserat på kursen för A-aktien. Källa: Nasdaq Stockholm

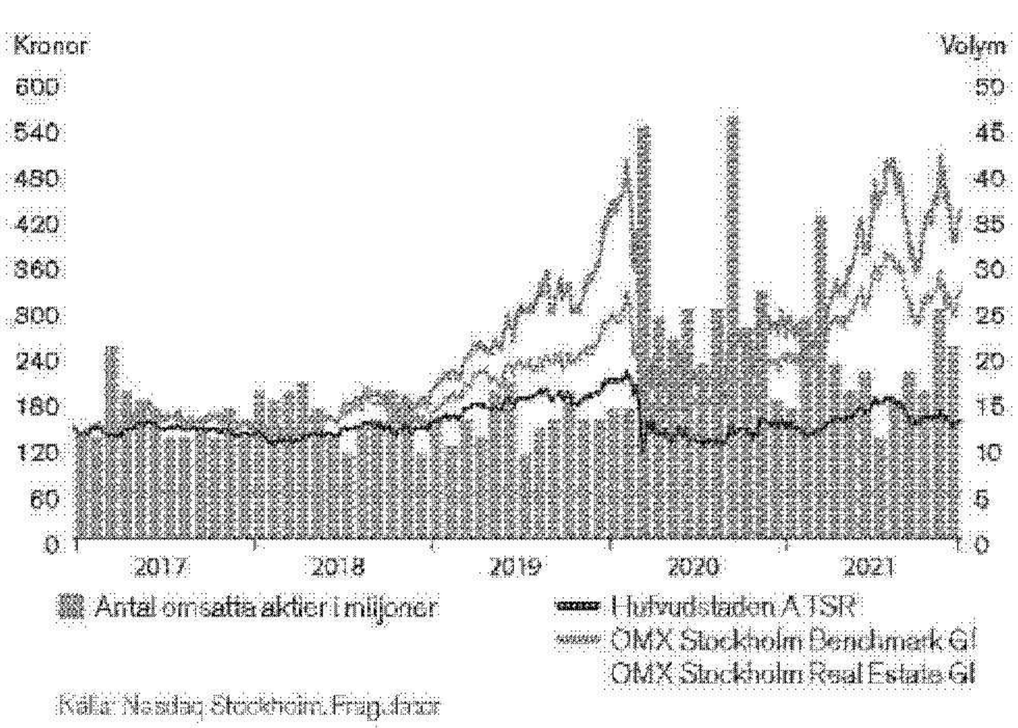
UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING



1) Enligt styrelsens förslag

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

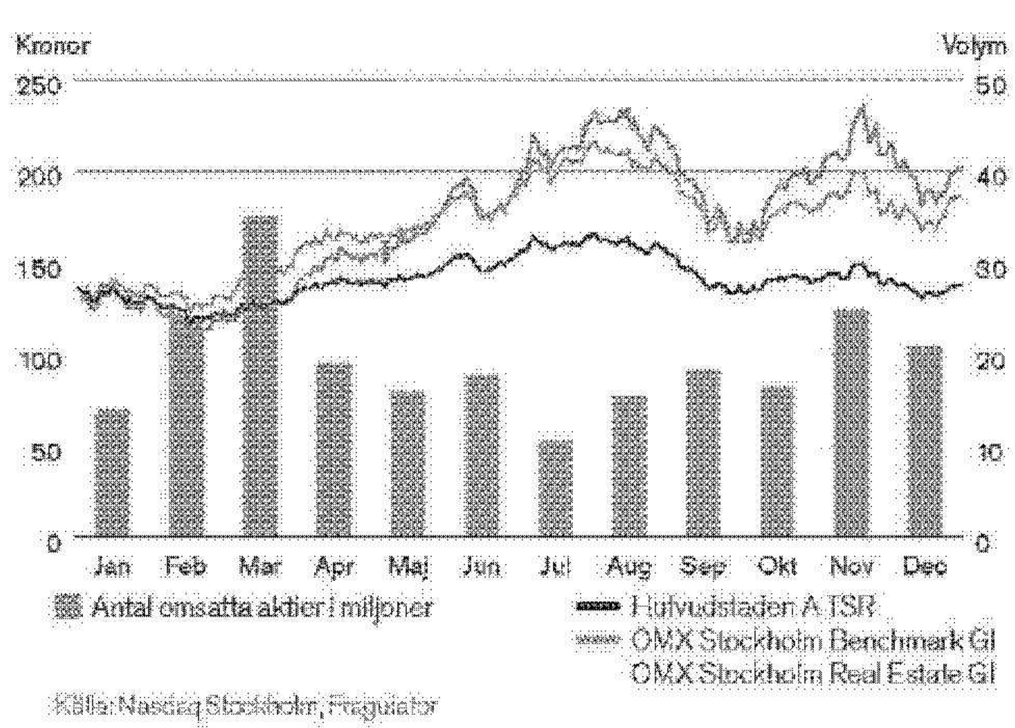
Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm, Fregulator

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING 2021

Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm, Fregulator

Förvaltningsberättelse

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

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

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 24 mars 2022.

Bolagsstyrningsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen och framgår av sidorna 100–105.

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

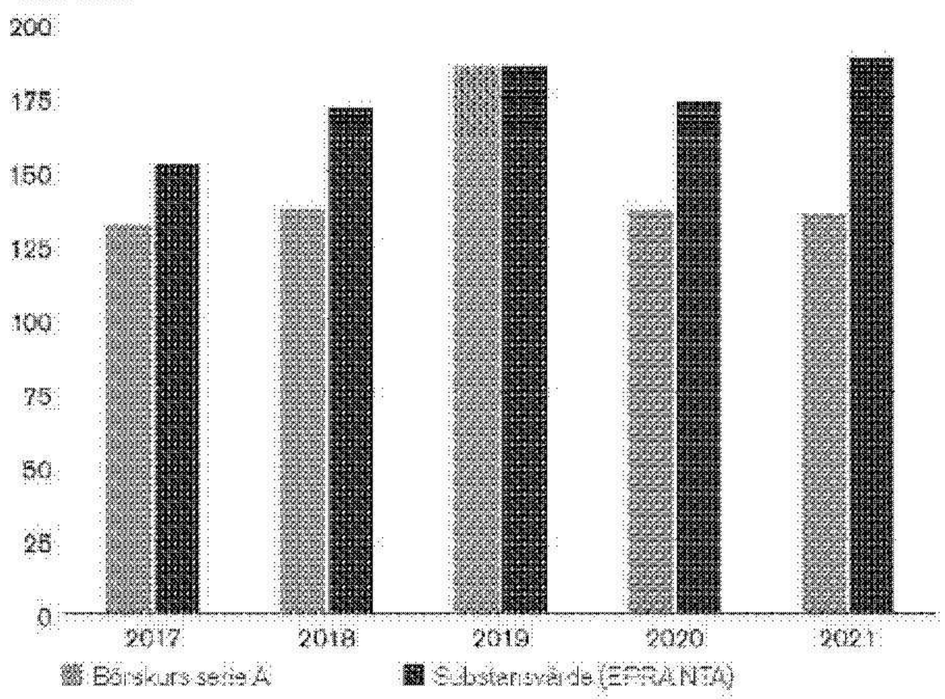
Återhämtningen i ekonomin var stark under 2021. Vaccineringen mot covid-19 hjälpte till att minska hälsoriskerna. Samhället påverkades fortsatt av restriktioner och rekommendationer, vilka successivt lyftes bort. Stadskärnorna i Stockholm och Göteborg upplevde stora negativa effekter av åtgärderna. Inflationen var stigande och centralbankerna fortsatte att stimulera ekonomin med stora tillgångsköp och låga styrräntor. I slutet av året uppkom mutationen omikron av coronaviruset. Smittspridningen ökade men antalet människor med allvarlig sjukdom steg inte som vid tidigare smittspridningsvågor. Myndigheterna återinförde rekommendationer och restriktioner, däribland hemarbete och begränsade öppettider.

Kontorshyresmarknaden var sammantaget positiv. Uthyrningsprocesserna tog något längre tid hänförligt till effekter från covid-19. I slutet av året ökade aktiviteten med fler avslut på marknaden. Vakansgraden steg under året i både Stockholm och Göteborg. Marknadshyrorna var något stigande och i Stockholm CBD var de mellan 6 400–8 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Motsvarande nivåer i Göteborg CBD var 3 000–3 900 kr per kvm. Hemarbetet har medfört ett förändrat arbetssätt, samtidigt har det belyst betydelsen av den fysiska kontorsarbetsplatsen.

Detaljhandeln är i förändring sedan ett par år tillbaka och pandemin har påskyndat den digitala omställningen. Restriktioner och rekommendationer har haft en tudelad effekt på marknaden. Störst negativ påverkan har kläd- och skohandeln upplevt. I takt med borttagna restriktioner och rekommendationer återhämtade sig försäljningen i citylägena. Även restauranger och nöjesliv återhämtade sig relativt snabbt från effekterna av covid-19. Hyresmarknaden för butiker var under första delen av året svårbedömd och avvaktande. Marknadshyrorna bedömdes, i alla fall temporärt, ha påverkats negativt. Efterfrågan på lokaler ökade något framåt hösten och fler hyresavtal tecknades.

Den 3 februari tillträdde NK Retail NK-verksamheten inom Departments & Stores Europé AB. NK Retail driver cirka 40 avdelningar i NK-varuhusen, vilket utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar. I NK Retail arbetar cirka 400 medarbetare motsvarande cirka 280 heltidstjänster. Cecil Coworking öppnade verksamheten i Bibliotekstan i februari. Vid årets slut var uthyrningsgraden cirka 85 procent. I Vildmannen 7 färdigställdes grundläggningen och uppbyggnaden av stommen påbörjades bakom de bevarade stenfasaderna. Ett första hyresavtal om cirka 2 200 kvm tecknades. Den nya byggnaden kommer färdigställas under 2023. I Göteborg pågick projektering och förberedande arbeten inför det omfattande om- och

BÖRSVÄRDE OCH SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER



SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER 2021

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	31 066,0	154
Återläggning		
Uppskjuten skatt[1]	9 274,0	45
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**40 340,0**	**199**
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-967	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 251,0	-11
Substansvärde (EPRA NTA)	**37 992,3**	**188**
Återläggning		
Immateriella tillgångar enligt ovan	967	0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-7 023,0	-34
Substansvärde (EPRA NDV)	**31 066,0**	**154**

[1] Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderätts-tillgångar hänförliga till fomträttsavgälder.

påbyggnadsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Utvecklingsarbetet i NK-varuhusen fortsatte under året med fokus på att förädla damplanen och utöka utbudet inom NK e-handel.

Ivo Stopner valde att gå i pension vid årsskiftet 2021/2022 efter mer än 30 år i Hufvudstadens tjänst och som VD i 22 år. Ny VD är Anders Nygren, tidigare vice VD och chef för affärsområde Stockholm.

Betalningsförmågan för butiker och restauranger var försvagad under större delen av 2021. Rabatter i samband med covid-19 var cirka 107 mnkr före redovisad ersättning från det statliga lokalhyresstödet. Efter redovisad ersättning från staten uppgick rabatterna till cirka 60 mnkr. Effekterna från covid-19 minskade jämfört med 2020 vilket tillsammans med högre bruttohyror bidrog till att resultatet från den löpande verksamheten förbättrades under året. Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt solid. Nettobelåningsgraden var 18 procent, soliditeten 61 procent och räntetäckningsgraden 9,3 gånger.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 281 400 kvm i Stockholm och 105 100 kvm i Göteborg, totalt 386 500 kvm (386 800).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2021 var 7,3 procent (8,2) och ytvakansgraden var 10,2 procent (9,8). Exklusive pågående utvecklingsprojekt var hyresvakansgraden 5,9 procent (6,7). I Stockholm var hyresvakansgraden 5,4 procent och i Göteborg 14,4 procent, exklusive pågående projekt 5,1 procent respektive 9,1 procent.

Under året har 42 600 kvm (38 400) omförhandlats till ett årligt hyresvärde om totalt 231 mnkr och 22 100 kvm (26 700) 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 2021. För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 47 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 50 procent respektive 29 procent vid årets första kvartal.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2021 bedömts till 48,8 mdkr (45,6). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 579,3 mnkr (-2 929,9), ökningen beror på effekten av sjunkande direktavkastningskrav och högre hyror för kontor.

Värderingsmetod

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

I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resulteffekten före skatt därav.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 17.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 40,3 mdkr eller 199 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) var 38,0 mdkr eller 188 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.

Känslighetsanalys resultat

I nedanstående tabell redovisas effekterna på resultat före skatt, exklusive värdeförändringar, på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer. Hyresnivå, vakansgrad, underhålls- och driftkostnader, avskrivningar, fastighetsskatt samt räntenivå avser de effekter som hade uppstått beräknat på aktuell information vid räkenskapsårets utgång.

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1]

	Förändring +/–	Resultateffekt före skatt, mnkr	
Hyresintäkter	100 kr per kvm	+/–	1 120
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	–/+	560
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	–/+	660
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	–/+	3 550

1) Värdetidpunkt 2021-12-31

KÄNSLIGHETSANALYS, RESULTAT

	Förändring +/–	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr	
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/–	89
Vakansgrad[1)]	1 procentenhet	–/+	22
Underhålls-, driftkostnader och avskrivningar	10 procent	–/+	16
Fastighetsskatt[2)]	1 procentenhet	–/+	27
Räntenivå	1 procentenhet	–17	+10

1) Beräknad lyckanalys med 5 800 kr per kvm.
2) Med beaktande av att stor del av kostnaden vidarefaktureras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Vid årsstämman 2020 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2020. Fullständiga riktlinjer finns i not 8.

Hållbarhetsrapport
Ett ansvarsfullt företagande såväl internt som externt är en förutsättning för verksamheten. Hufvudstaden bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Bolaget försäkrar sig om att gällande lagar och avtal följs genom att ställa krav på entreprenörer och underleverantörer. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett värdefullt redskap i det dagliga arbetet. Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport utgörs av hållbarhetsredovisningen och finns intagen i denna årsredovisning på sidorna 10–12, 40–52, 59, 63–65 samt 118–128.

EU:s Taxonomi
Syftet med taxonomin är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara. Taxonomin är ett viktigt verktyg för att nå EU:s klimatmål. Vid genomlysning av verksamheten har Hufvudstaden identifierat att äga, förvalta och utveckla fastigheter omfattas av EU:s taxonomi då de ingående ekonomiska aktiviteterna kunnat hänföras till någon av de aktiviteter som taxonomin tagit fram för fastighetsbranschen. Aktiviteterna finns i punkt 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, 7.2 Renovering av befintliga byggnader och 7.1 Uppförande av nya byggnader. Nedan presenteras hur stor del av totala verksamheten som bedöms hänföras till de olika ekonomiska aktiviteterna.

	Total, mnkr	Andel taxonomi eligble, %	Andel taxonomi icke-eligble, %
Nettoomsättning	2 488	72	28
Investeringar (CapEx)	629	91	9
Driftutgifter (OpEx)	56	100	0

Nettoomsättning, 1 792 mnkr (72 procent), avser hyresintäkter från fastighetsförvaltningen. Interna hyresintäkter har exkluderats i beräkningen. Hyresintäkter från externa parter till övriga verksamheter i dotterbolagen Parkaden AB och Cecil Coworking AB har inkluderats. Beloppen återfinns i not 4. Nettoomsättning som inte omfattas av taxonomin avser främst intäkter från varuförsäljning i NK Retail AB samt serviceintäkter.

Investeringar, 574 mnkr (91 procent), omfattar värdehöjande åtgärder och återfinns i not 17 vid raden Investeringar i fastigheter. Andelen investeringar som inte omfattas av taxonomin avser förvärv av verksamheten inom NK Retail samt investeringar i inventarier och immateriella tillgångar som återfinns i not 16, 18 och 19.

Driftutgifter, 56 mnkr, inkluderar service, reparation, underhåll och fastighetsskötsel som krävs för att upprätthålla fastigheternas grundstandard och funktionalitet. Driftkostnader avseende el, värme, vatten och avfall med mera är exkluderade.

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

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

Framtiden
Hufvudstaden ska fortsatt optimera lönsamheten i den löpande förvaltningen. Våra kunderbjudanden ska även framöver vara relevanta och attraktiva. Bolagets väl inarbetade affärsidé ligger fast men vi kommer vara lyhörda och utveckla verksamheten efter nya beteenden och behov, både för kontor och butiker.

På kontorsmarknaden ökar intresset för hög flexibilitet och servicegrad. För att möta den förändrade efterfrågan har vårt kontorsutbud breddats med Cecil Coworking. Vi erbjuder nu tre koncept: Eget kontor, Redo och Cecil Coworking.

Våra marknadsplatser kommer fortsätta utvecklas för att även i framtiden erbjuda unika miljöer och köpupplevelser. NK Retails förvärv av NK-verksamheten från Departments & Stores ska bidra till att ytterligare vässa NK:s kunderbjudanden, både i våra NK-varuhus och inom NK e-handel. Bibliotekstan är idag en mycket stark marknadsplats inom premium- och lyxsegmenten. Arbetet med att etablera nya svenska och internationella varumärken ska fortsätta för att ytterligare stärka området.

Pågående och planerade utvecklingsprojekt uppgår i dagsläget till cirka 3 mdkr. Vildmannen 7 kommer färdigställas 2023, vilket kommer stärka både Biblioteksta n och Hufvudstadens kassaflöde. Under 2022 startar projekt Johanna i Göteborg, ett av våra största utvecklingsprojekt någonsin. Hufvudstaden ska bidra till att minska människans klimatavtryck och vårt hållbarhetsarbete har ambitiösa mål, vilket genomsyrar hela vår verksamhet.

Pandemin har sannolikt påskyndat samhällsförändringar men vår övertygelse är att människor även i framtiden kommer vilja och behöva mötas, både i arbets- och privatliv. Kontor, butiker och restauranger i centralt belägna fastigheter i Sveriges två största städer bedöms därför fortsatt vara attraktiva och vi är övertygade om att vår affärsmodell över tid skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.

Utdelning och vinstdisposition
Styrelsen föreslår en höjning av utdelning till 2,60 kr per aktie (2,50) motsvarande totalt 526,0 mnkr. Utdelningen motsvarar 58 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 26 samt på sidan 95.

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

Finansiering

Hufvudstaden är en långsiktig fastighetsägare med en solid finansiell ställning och begränsad finansiell risk. Bolagets finansiering utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet samt upplåning. Upplåningsbehovet tillgodoses via lån och faciliteter från flera av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. Bolaget arbetar aktivt med att förvalta de långsiktiga relationerna med finansiärerna. Ambitionen är att ha en låneportfölj bestående av olika finansieringsformer med spridda kreditförfall för att optimera verksamhetens tillväxt och uppfylla aktieägarnas förväntningar om en god resultatutveckling och utdelningstillväxt över tid.

Finanspolicy

Hufvudstadens finansiering styrs utifrån en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med policyn är att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Policyn innehåller även tydliga riktlinjer vad gäller befogenheter och behörigheter inom ramen för arbetet med finansieringen.

All finansiering hanteras av moderbolaget. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om den finansiella utvecklingen och planeringen.

Kapitalstruktur

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder, uppskjuten skatteskuld och övriga skulder.

Räntebärande skulder

Koncernens totala upplåning uppgick per den 31 december 2021 till 9 200 mnkr (8 650). Av den totala upplåningen uppgick finansiering via kapitalmarknaden genom obligationer till 7 700 mnkr (6 200) och företagscertifikat till 500 mnkr (1 450). Säkerställda banklån inom ramen för bolagets lånelöften var 1 000 mnkr (1 000) och outnyttjade lånelöften uppgick till 3 500 mnkr (3 500). Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående företagscertifikat.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2021

Lån-/facilitetstyp	Ram-/ facilitetsvolym	Utnyttjat
MTN-program	12 000	7 700
Certifikatsprogram	3 000	500
Banklån inkl. lånelöften	4 500	1 000

Grön finansiering

Hufvudstaden lanserade under året ett ramverk för gröna obligationer. Syftet är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Ramverket har genomgått en oberoende granskning av Cicero som utfärdat en second opinion med betyget "Medium Green" avseende de gröna villkoren samt "Excellent" för styrningen. Ramverket bygger på Green Bond Principles. Inom ramverket emitterades i oktober bolagets första gröna obligation om 1 mdkr.

Finansiella nyckeltal

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 år (1,8) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (2,6). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,3 procent (1,3) inklusive och 1,2 procent (1,1) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. För att uppnå önskad räntefförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 6 500 mnkr med fast ränta.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2021

Förfallotidpunkt, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %[1),2)]	Andel, %
2022	2 700	1,4	29
2023	2 000	1,3	22
2024	1 000	1,4	11
2025	1 000	1,0	11
2026	2 500	1,2	27
Totalt	9 200	1,3	100

[1)] Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.
[2)] Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 1,2 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2021

Förfallotid-punkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat: Banklån	Obligationer/ Certifikat	Summa	Outnyttjat
2022	2 200	500	1 700	2 200	-
2023	3 000	500	2 000	2 500	500
2024	3 000	-	1 000	1 000	2 000
2025	2 000	-	1 000	1 000	1 000
2026	2 500	-	2 500	2 500	-
Totalt	12 700	1 000	8 200	9 200	3 500

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 8 018 mnkr (7 866). Därtill tillkommer leasingskuld enligt IFRS 16 om 716 mnkr (720) och total nettoskuld uppgick till 8 734 mnkr (8 586). Nettobelåningsgraden var 17,9 procent (18,8), soliditeten som över tid ska uppgå till minst 40 procent uppgick till 61 procent (60) och räntetäckningsgraden var 9,3 gånger (9,1).

Finansiella risker

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen har en begränsad

exponering för valutakursrisk. Upplåning sker både med kort och lång räntebindning.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. För att minimera risken arbetar bolaget aktivt med en kapitalstruktur med spridda förfall och differentierad fördelning gentemot kapital- och bankmarknaden. Utöver det har bolaget lånelöften som säkerställer finansieringsbehovet vid omsättning av lån och löpande investeringar. Målet är att ha finansiering från minst tre av de större bankerna och betryggande marginaler till kreditgivarnas covenanter avseende låneavtalen. Hufvudstadens åtaganden gällande covenanter består av börsnotering, räntetäckningsgrad över 2 och belåningsgrad under 65 procent.

Ränterisk

Den räntebärande upplåningen medför att koncernen exponeras för ränterisk. Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. För att begränsa risken struktureras räntebindning utifrån utvecklingen på den finansiella marknaden. Differentiering av räntebindningstiden med kort, normalt 3–6 månader, och lång, normalt 5–7 år, löptid sker med utgångspunkt i omvärldsanalys och kriterierna i finanspolicyn. Bolaget arbetar aktivt med att begränsa exponeringen av ränterisken genom att majoriteten av upplåningen sker med fast ränta. Av långfristig upplåning löper 6 500 mnkr med fast ränta.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. För att minimera kreditrisken sker i huvudsak förskottsfakturering av hyror och kreditaffärer genomförs endast med större finansieringsinstitut.

Kontorslösningar som erbjuder full service, stor utsträckning över tid och hög flexibilitet.

Risker och riskhantering

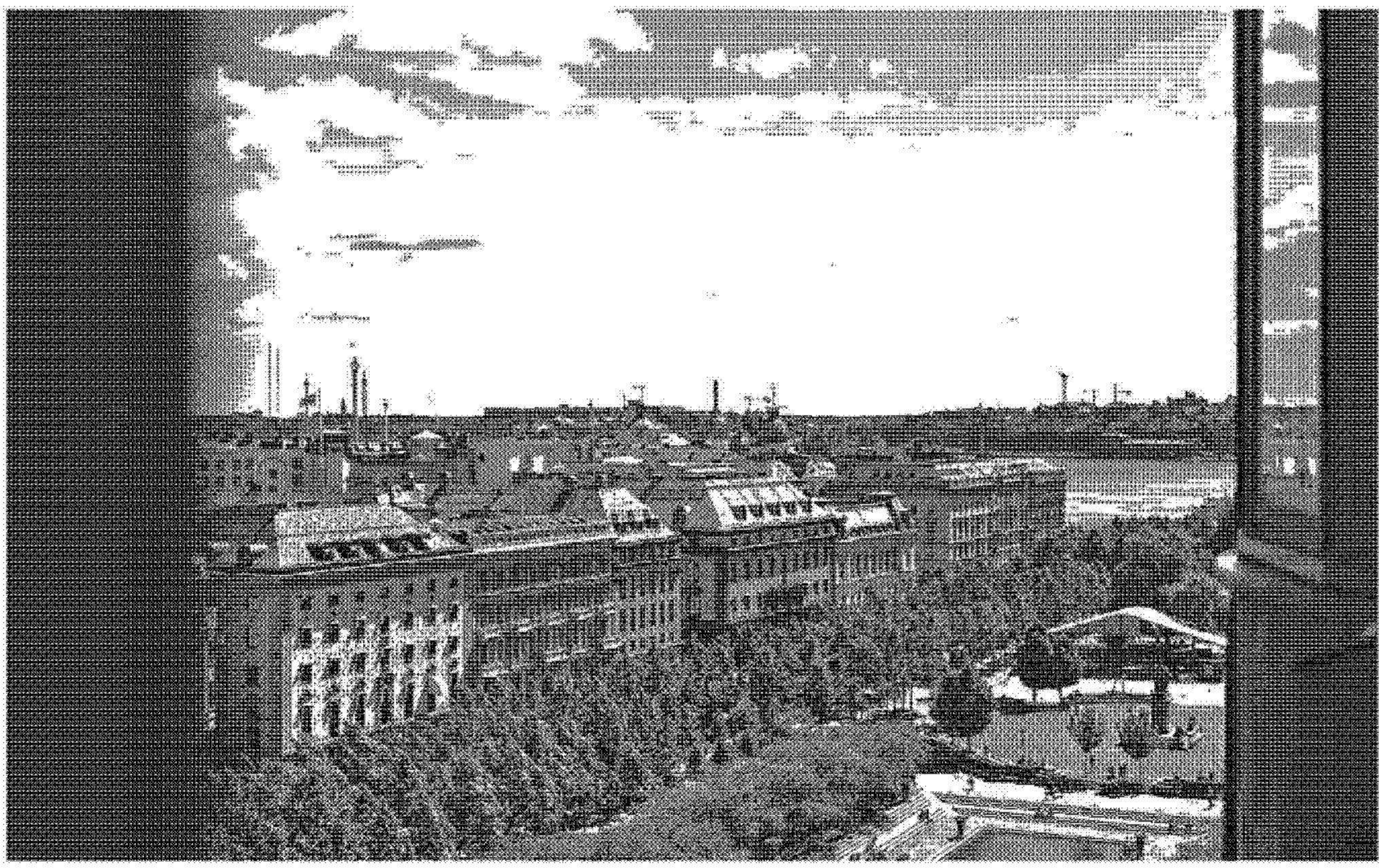
Vår värderingsstyrda företagskultur medför att vi identifierar både möjligheter och riskområden i verksamheten samt att vi kontinuerligt bedömer bolagets finansiella risker. Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet från fastighetsförvaltningen är begränsad. Intäkterna är reglerade i förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem år, och rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs därför långsiktighet och tydliga strategier.

Riskområde	Beskrivning av risk	Beskrivning av möjlighet	Hantering
Marknads- och affärsrisker			
Värdeförändringar på fastigheter	Höjda direktavkastningskrav, lägre marknadshyror, ökade vakanser och högre fastighetskostnader leder till minskade fastighetsvärden.	Lägre fastighetsvärden på marknaden leder till gynnsammare förvärvsmöjligheter.	Hufvudstaden har inriktat sitt fastighetsbestånd till de mest attraktiva kommersiella lägena i Sveriges största städer, Stockholm och Göteborg, något som över tid bedöms begränsa risken.
Politiska beslut	Beslut om en höjning av fastighetsskatt utgör en risk. Andra politiska beslut som påverkar är till exempel energi och bolagsskatt.	Sänkt fastighets- och bolagsskatt eller gynnsammare förutsättningar för Hufvudstadens energiförsörjning.	Kostnaden för fastighetsskatt vidaredebiteras i huvudsak till Hufvudstadens hyresgäster. Även del av kostnader för energi vidaredebiteras. Hufvudstaden arbetar målmedvetet och långsiktigt med att minska energiförbrukningen.
Konjunkturförändring kan påverka konsumenternas köpkraft	Hufvudstadens kommersiella fastigheter inrymmer främst kontor och butiker. Butiker påverkas av hur konsumenternas köpkraft utvecklas, därmed påverkas även Hufvudstadens lönsamhet både beträffande hyresinbetalningar och omsättning för NK Retail.	Ökad köpkraft för konsumenter resulterar i högre omsättning för butiker vilket möjliggör hyreshöjningar för butikslokaler och högre omsättning för NK Retail.	Hufvudstaden strävar efter att ha långa hyresavtal för butiker med en hög garanterad minimihyra, som begränsar risken för hyrestapp, kompletterat med en intäktspotential från omsättningshyrestillägg.
E-handel	E-handeln skapar förändrade konsumentbeteenden vilket kan påverka efterfrågan och betalningsförmågan för butikslokaler.	E-handelsaktörer ser fördelar med att komplettera sin försäljning i fysiska butiker, särskilt på starka marknadsplatser. NK Retail bedriver e-handel på nk.se.	Kontinuerlig utveckling för att kunna erbjuda konsumenterna attraktiva mötes- och marknadsplatser med unika köpupplevelser. Förstärka närvaron i digitala kanaler och fortsätta utveckla NK e-handel.
Hälsa och samhälle	Ett snabbföränderligt samhälle i en integrerad värld där händelser kan få lokala, nationella och globala effekter. Exempelvis sjukdomar, geopolitisk oro, IT, ekonomi och energi.	Solid ekonomisk grund ger möjlighet att anpassa bolagets verksamhet till förändringar på både kort och lång sikt.	Avsatta resurser för omvärldsbevakning, god företagskultur, geografisk koncentration och långsiktighet skapar förutsättningar för att snabbt hantera och ställa om i syfte att bemöta uppkomna händelser.
Operativa risker			
Utveckling av fastigheter	Felaktiga bedömningar i kalkyler. Ökad komplexitet leder till höjda kostnader. Ansträngda tidplaner.	Högre avkastning i fastighetsbeståndet.	Hufvudstaden driver ombyggnads- och utvecklingsprojekt i egen regi. Egna projektledare upphandlar och styr genomförandet tillsammans med samarbetspartners.
Hyresutveckling	Minskade hyresintäkter till följd av sjunkande marknadshyror leder till försämrat resultat och kassaflöde vilket även påverkar fastighetsvärdena negativt.	Positiv utveckling av hyresintäkterna till följd av stigande marknadshyror leder till ökat resultat och kassaflöde vilket även påverkar fastighetsvärdena positivt.	Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena begränsar hyresrisken. Hyran för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex och många avtal har även minimiindexering. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas eller nytecknas.
Hyresförluster för vakanta lokaler	En ökad vakansgrad till följd av minskad efterfrågan leder till försämrat resultat och kassaflöde vilket även påverkar fastighetsvärdena negativt.	En minskad vakansgrad till följd av högre efterfrågan leder till ökat resultat och kassaflöde vilket även påverkar fastighetsvärdena positivt.	En viss vakans för kontorslokaler bör alltid finnas för att erbjuda kunder expansionsmöjligheter, möjliggöra ombyggnationer och pröva marknadens villighet att acceptera högre hyresnivåer. Hufvudstaden arbetar kontinuerligt i nära dialog med hyresgästerna för att kunna möta deras behov.
Fastighetskostnader	Stigande fastighetskostnader till följd av högre priser och skatter samt effekter från klimatförändringar med mera.	Effektivisering och bra upphandling möjliggör oförändrade eller lägre fastighetskostnader.	Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera driften av fastigheterna. Upphandling av elkraft görs på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna. Fastighetsbeståndet är väl underhållet vilket minskar risken för oförutsedda kostnadsökningar.
Personal	Att inte uppfattas som, eller inte vara en attraktiv och modern arbetsgivare och därigenom inte kunna behålla och rekrytera rätt kompetens.	Ta tillvara på den stolthet och engagemang som medarbetarna har för fastigheterna, Hufvudstaden som bolag och varumärket NK.	Hufvudstaden är ett värderingsstyrt bolag som bland annat arbetar med kompetensutveckling och jämställdhet. Vi erbjuder en arbetsmiljö att trivas i med satsning på friskvård och hälsa i centralt belägna arbetsplatser.

Riskområde	Beskrivning av risk	Beskrivning av möjlighet	Hantering
Skatter	Hufvudstadens verksamhet påverkas främst av inkomst-, fastighets- och mervärdesskatt. Förändringar av skattelagstiftningar kan få effekter på verksamhet och påverka resultatet. Brister i efterlevnaden av skattelagstiftningen kan innebära påföljder.	Korrekt och ansvarsfullt hanterat ger en positiv effekt på varumärket.	Tydliga processer och en god kontrollmiljö tillsammans med kompetenta medarbetare med erfarenhet inom skattelagstiftning minimerar risken för brister i efterlevnaden. Hufvudstaden följer löpande utvecklingen inom skatteområdet och agerar proaktivt för att vidta åtgärder och genomföra förändringar när detta krävs.
IT-risk	Externt angrepp som gör IT tjänster otillgängliga eller på något sätt skadar informationen.	Skapar möjligheter att utmana vår infrastruktur och kompetens genom tester.	Hufvudstaden har installerade brandväggar, antivirustjänster, spam och webfilter samt molnbaserade säkerhetstjänster, vilket försvårar attacker. Vidare genomförs sårbarhetstester, kontinuerligt förbättringsarbete samt förbättrat säkerhetsmedvetande i organisationen för att öka säkerheten. Vi har implementerat riskbaserad spridning av tjänster mellan molntjänster och lokalt driftade tjänster med omfattande backuprutiner.
Finansiella risker och regelefterlevnad			
Valutarisk	Risken att intäkterna blir lägre eller kostnaderna högre om exponering sker i annan valuta än svenska kronor.	Möjlighet till högre intäkter och lägre kostnader om valutakurser säkras i gynnsamt marknadsläge.	I den nystartade verksamheten inom NK Retail sker stora delar av varuinköpen i utländsk valuta, främst euro (EUR). Under året har ingen valutasäkring skett men huvudinriktningen framåt är att större delen av det förväntade nettoflödet av utländsk valuta ska kurssäkras med valutaterminer.
Finansiell rapportering	Hufvudstadens finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.	Transparens i rapportering inger förtroende och förutsättning för goda affärsrelationer.	Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen.
Informationsläckage	Extern part kommer åt känslig information i syfte att skada bolaget	Skapar höjd medvetenhet hos personalen i dessa frågor och nya processer tas fram för att arbeta mer medvetet med information.	Hufvudstaden har tekniskt skydd av känsliga informationstillgångar i flera lager. Implementerade accesskontroller kontrollerar både kontobehörigheter och IT-utrustning kombinerat med multifaktorautentisering. Vi jobbar också med utbildning om informationssäkerhet och hantering av personuppgifter.
Hufvudstaden är även exponerade mot finansierings-, ränte- och kreditrisk. För information om dessa, se finansieringsavsnittet på sidorna 60–61.			
Hållbarhetsrisker			
Byggnation och förvaltning av fastigheter	Risk för arbetsplatsolyckor både internt och hos externa leverantörer i våra fastigheter. Ökad risk för skador på byggnad under pågående projekt.	En arbetsplats utan personskador ger positiv effekt på varumärket.	Hufvudstaden arbetar systematiskt utefter vår arbetsmiljöplan och gör kontinuerligt arbetsmiljö- och miljörevisioner. Egna projektledare upphandlar och styr genomförandet tillsammans med våra samarbetspartners. Vi har processer för arbets- och ansvarsfördelning genom hela projekten.
Socialt ansvar	I bygg- och fastighetsbranschen förekommer risk för korruption, osund konkurrens, skattebrott (arbetslivskriminalitet), och brott mot mänskliga rättigheter (arbetskraftsexploatering) i leverantörsledet.	Att vara en ansvarsfull och attraktiv samarbetspartner och samhällsaktör ger en positiv effekt på vårt varumärke. Det skapar också bättre förutsättningar för god arbetsmiljö och kvalitet i utförande på våra byggarbetsplatser.	Hufvudstaden arbetar efter en uppförandekod. Vi är tydliga med vilka förväntningar och krav vi ställer på entreprenörer. Upphandling sker enligt tydliga processer. Vi genomför bakgrundskontroller av entreprenörer samt interna och externa kontroller på byggarbetsplatser genom bland annat oannonserade platsbesök. Missförhållanden kan rapporteras anonymt via vår visselblåsartjänst. Oegentligheter som berör Hufvudstaden uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt.
Negativ miljöpåverkan	Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets energianvändning och klimatpåverkande utsläpp, samt genererar mycket avfall.	Fastigheter utan negativt klimatavtryck och hög miljöprestanda.	Hufvudstaden har strategier och mål för att minimera energianvändning och klimatpåverkande utsläpp. Ett miljöprogram beskriver våra mål och krav för att säkerställa att miljöpåverkan minimeras i våra byggprojekt. Även entreprenörer och leverantörer som arbetar åt Hufvudstaden följer miljöprogrammet. Samtliga fastigheter ska miljöcertifieras.
Klimatförändringar	Risk för förändrade nederbörds- och temperaturmönster med exempelvis skyfall och torka.	Långsiktigt fastighetsägande och kunskap om våra byggnader ger möjlighet att planera och förebygga.	Hufvudstaden utför riskanalyser i fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar, såsom extrema nederbördemängder och ändrade vattennivåer. Det för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker. Läs mer på sidorna 64–65.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Hufvudstadens arbete med att identifiera och analysera klimatrelaterade risker och möjligheter har fortsatt under året. Arbetet hjälper oss att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker och minimera eventuell negativ finansiell påverkan samt framtidssäkra vår verksamhet. Att identifiera och vidareutveckla möjligheter är även ett sätt för Hufvudstaden att genom vårt hållbarhetsarbete uppnå konkurrensfördelar.



Hufvudstaden stödjer rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Se även sidan 127 för ett index över var TCFD-relaterad information finns.

Klimatriskanalys

Hufvudstaden gör kontinuerligt bedömningar av fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar. Under 2021 har vi genomfört en scenarioanalys utifrån TCFD:s rekommendationer. Analysen baseras på två olika klimatscenarion – ett scenario där utsläppen i det närmaste fortsätter i dagens nivåer (RCP 8.5) och ett scenario där vi klarar att uppfylla Parisavtalet (RCP 2.6). De klimatrelaterade riskerna innefattar både omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker är teknikrelaterade risker, regleringar och legala risker, marknadsrisker och anseenderisker. Fysiska risker kan vara av akuta slag som extremväder och kroniska fysiska risker som hänger ihop med förändrat återkommande väder eller höjda vatten- och temperaturnivåer.

Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter

Det vi kan säga om framtiden är att vi inte vet exakt hur den kommer bli. Sannolikt kommer flera inslag från båda scenarierna att inträffa, och även händelser som vi idag inte kan förutspå. För att säkerställa att vi har en affärsmodell som på lång sikt är lönsam och attraktiv, oberoende av vad vi möter i framtiden, följer vi utvecklingen noggrant och arbetar löpande med att utvärdera om behovet förändras.

Som ett komplement till scenarioanalysen har vi genomfört en större skyfalls- och översvämningsanalys av samtliga våra fastigheter, med tillhörande handlingsplaner. Analyserna utgår ifrån scenario "Utsläppen fortsätter i dagens nivåer" (RCP 8.5). Läs mer på sidan 50.

SCENARIO:
I LINJE MED PARISAVTALET

Medeltemperaturen i Sverige har stigit med cirka 2 grader fram till 2100. Detta är resultatet av ett fungerande globalt samarbete mellan politiker, företag, branscher och samhällen som driver fram kraftiga regleringar och snabb teknikutveckling. Efterfrågan och krav på klimatanpassade produkter och tjänster från kunder och investerare är hög. Koldioxidutsläppen halveras fram till 2050 och koldioxidskatt utökas. Väderhändelserna blir fler och kraftfullare. Energiintensiteten är låg och storskalig ny förnybar energiteknik införs. Regleringar med hållbarhetskrav påverkar byggnation och ställer ökade krav på rapportering.

Källa: smhi.se/klimat/framtidens-klimat

RISKER:

- Höjda skatter och avgifter samt ökade regleringar för koldioxidutsläpp och byggnation.
- Äldre och/eller kulturskyddade fastigheter är svåra att få energieffektiva, vilket gör dem mindre attraktiva.
- Krav på att minimera utsläpp i värdekedjan ställer höga krav på förändringar i affären och företaget.
- Högre priser på energi, material och transporter på grund av hårdare krav.
- Ökat behov av investering för att energieffektivisera och klimatanpassa fastigheter.

MÖJLIGHETER:

- Ökad urbanisering och förtätning i stadskärnorna samt närhet till redan uppbyggd service och infrastruktur gör Hufvudstadens bestånd attraktivt.
- Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik som Hufvudstaden erbjuder.
- Ökad efterfrågan på hög nyttjandegrad av fastigheter.
- Minskat behov av energi på grund av effektivare användning av resurser ger lägre energikostnader.
- Kunder och investerares ökade hållbarhetskrav gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare och investering.

MÖJLIG FINANSIELL PÅVERKAN:

- Fler investeringar i omställningen.
- Ökade kostnader för klimatanpassningar.
- Möjlighet till högre hyror för väl klimatanpassade fastigheter.
- Högre värdering på klimatanpassade fastigheter.
- Ökad nyttjandegrad av fastigheter ger nya intäktsmöjligheter.
- Ökade driftkostnader.
- Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader.

SCENARIO:
UTSLÄPPEN FORTSÄTTER I DAGENS NIVÅER

Klimat- och omställningspolitiken har misslyckats och klimatkrav från investerare och kunder uteblir. Medeltemperaturen i Sverige ökar med cirka 5 grader fram till 2100. Nederbördsnivåerna ökar kraftigt med cirka 20–40 procent och både havsnivåerna och havstemperaturerna fortsätter att stiga. Extremväder kommer allt oftare vilket gör att verksamheter kommer styras mer utifrån plötsliga händelser. Energiintensiteten är hög och fossila bränslen används fortsatt frekvent. Klimatförändringarna leder till fler obeboeliga platser i världen, människor tvingas att fly, vilket leder till ökad befolkningsmängd i Sverige.

Källa: smhi.se/klimat/framtidens-klimat

RISKER:

- Skador på fastigheter från extremväder, exempelvis stormar och värmeböljor.
- Vattenskador på fastigheter som blivit översvämmade på grund av ökad kraftig nederbörd och/eller vattennivåhöjningar.
- Ökad el- och energibrist på grund av att behovet av el (elektrifieringen) och energi i samhället ökar.
- Misslyckad klimatanpassning av fastigheter gör att byggnader periodvis kan behöva stängas och blir oanvändbara.
- Misslyckad eller låg nivå av klimatanpassning gör fastigheter mindre attraktiva.
- Stort behov av ökat underhåll och reparationer på grund av varmare och fuktigare klimat som påverkar teknik och byggmaterial negativt.
- Ökade kostnader som inte betalas av försäkringar.

MÖJLIGHETER:

- Ökat behov av klimatanpassning i stora städer ökar viljan hos staden och andra aktörer för gemensamma insatser och samarbeten till exempel att bygga vallar för att styra vattenflöden.
- Ökad betalningsvilja för klimatanpassning i städer då många aktörer och personer drabbas.
- Klimatanpassade fastigheter gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare.

MÖJLIG FINANSIELL PÅVERKAN:

- Ökade investeringar i hantering av klimatförändringar.
- Ökade kostnader för klimatanpassningar.
- Ökade energikostnader.
- Ökade drift- och underhållskostnader.
- Höjda försäkringspremier/kostnader.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade.
- Ökat värde på fastigheter som är klimatanpassade.
- Minskade hyresintäkter till exempel källarplan som inte går att hyra ut.

Rapport över resultat – koncernen

Mnkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3-5		
Fastighetsförvaltning, brutto		1 936,5	1 767,9
Hyresintäkter, koncerninternt		-153,0	-43,9
Fastighetsförvaltning, netto		1 783,5	1 724,0
Övriga segment		704,4	71,7
		2 487,9	**1 795,7**
Fastighetsförvaltningens kostnader			
– Underhåll		-26,3	-27,0
– Drift och administration		-326,1	-298,1
– Fastighetsskatt		-204,2	-200,3
– Avskrivningar	6	-5,8	-5,1
Fastighetsförvaltningens kostnader		**-562,4**	**-530,5**
Övriga segment, kostnader brutto		-734,9	-69,2
Hyreskostnader, koncerninternt		153,0	43,9
Övriga segment, kostnader netto		-581,9	-25,3
Verksamhetens kostnader	6-10	**-1 144,3**	**-555,8**
Bruttoresultat		**1 343,6**	**1 239,9**
– varav Fastighetsförvaltning		1 221,1	1 193,5
– varav Övriga segment		122,5	46,4
Central administration	6-10	-57,9	-47,4
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar		**1 285,7**	**1 192,5**
Jämförelsestörande poster	11	–	35,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17	2 679,3	-2 929,9
Rörelseresultat		**3 965,0**	**-1 701,5**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och finansiella intäkter	12	0,0	0,0
Ränte- och finansiella kostnader	13	-138,9	-131,7
		-138,9	**-131,7**
Resultat före skatt		**3 726,1**	**-1 833,2**
Skatt	15	-770,8	371,5
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		**2 955,3**	**-1 461,7**
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**2 955,3**	**-1 461,7**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	26	14,61	-7,13
Utdelning per aktie, kronor		2,60[1]	2,50

[1] Enligt styrelsens förslag.

KOMMENTARER

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning efter eliminering av koncerninterna hyror uppgick under året till 1 783,5 mnkr (1 724,0), en ökning om 3 procent. Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19 samt högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräkning. Resultatet belastades av hyresrabatter hänförligt till covid-19 med cirka 107 mnkr (163). Redovisad ersättning från det statliga lokalhyresstödet uppgick till cirka 47 mnkr (40), vilket gav en nettoeffekt om cirka 60 mnkr (123).

Under året omförhandlade Hufvudstaden hyresavtal motsvarande cirka 231 mnkr i årliga hyresintäkter. För butikslokaler var utfallet av omförhandlingarna negativt och för kontor positivt. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 5 procent.

Hyresvakansgraden uppgick till 7,3 procent (8,2). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick den till 5,9 procent (6,7).

Omsättningshyrestillägget var 8,8 mnkr (4,6) varav NK-varuhusen stod för 6,3 mnkr (3,3). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt 2 267 mnkr (1 908). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till -26,3 mnkr (-27,0). Driftkostnaderna var -219,8 mnkr (-196,8). Administrationskostnaderna uppgick till -106,8 mnkr (-101,3). Fastighetsskatten uppgick till -204,2 mnkr (-200,3) och har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Avskrivningar, vilket främst avser avskrivningar av nyttjanderättstillgångar, uppgick till -5,8 mnkr (-5,1). Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till -562,4 mnkr (-530,5).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 221,1 mnkr (1 193,5) efter eliminering av koncerninterna hyror om 153,0 mnkr (43,9).

Övriga segment

Övriga segment innefattar NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet består av Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021. Nettoomsättningen uppgick till 604,0 mnkr (-). Intäkterna inom NK Retail uppvisar säsongsvariationer. Under räkenskapsåret är vanligen första kvartalet det svagaste och sista kvartalet det starkaste. Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -98,6 mnkr (-), var -507,9 mnkr (-). Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 96,1 mnkr (-).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 100,4 mnkr (71,7). Ökningen förklaras av de nystartade verksamheterna Cecil Coworking och NK e-handel samt ökade parkeringsintäkter. Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -54,4 mnkr (-43,9), var -74,0 mnkr (-25,3). Ökningen är hänförlig till Cecil Coworking och NK e-handel. Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 26,4 mnkr (46,4).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 579,3 mnkr (-2 929,9). Den orealiserade värdeökningen beror på effekten av sjunkande direktavkastningskrav och högre hyror för kontor. Det genomsnittliga avkastningskravet har minskat med i snitt 19 punkter och uppgick vid ovanstående värdering till 3,5 procent (3,7).

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 0,0 mnkr (0,0). Finansiella kostnader uppgick till -138,9 mnkr (-131,7), varav -116,4 mnkr (-109,3) avser kostnader för upplåning och -22,5 mnkr (-22,4) leasingkostnader avseende främst tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av ökad upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -770,8 mnkr (371,5), varav -110,2 mnkr (-99,3) utgjorde aktuell skatt och -660,6 mnkr (470,8) uppskjuten skatt.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 955,3 mnkr (-1 461,7). Förbättringen förklaras av positiva orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	96,7	110,0
Förvaltningsfastigheter	17	48 789,6	46 636,5
Inventarier	19	25,9	25,9
Nyttjanderättstillgångar	20	715,4	716,6
Långfristiga fordringar	21	24,9	21,0
Summa anläggningstillgångar		**49 652,5**	**46 510,0**
Omsättningstillgångar			
Varulager	22	154,7	–
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	26,9	36,6
Skattefordran		0,3	0,3
Övriga fordringar		6,0	15,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	76,4	51,1
Likvida medel	25	1 182,0	783,6
Summa omsättningstillgångar		**1 446,3**	**887,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 098,8**	**47 397,1**

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		29 381,5	26 932,0
Summa eget kapital		**31 066,0**	**28 616,5**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	27	7 000,0	6 200,0
Uppskjutna skatteskulder	28	9 162,1	8 501,5
Långfristiga leasingskulder	27	706,9	709,6
Övriga långfristiga skulder		87,7	84,3
Övriga avsättningar	29	31,9	26,2
Summa långfristiga skulder		**16 988,6**	**15 521,6**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	2 200,0	2 450,0
Kortfristiga leasingskulder	27	9,4	10,2
Leverantörsskulder		236,7	165,0
Övriga skulder	30	140,0	92,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	458,1	541,4
Summa kortfristiga skulder		**3 044,2**	**3 259,0**
Summa skulder		**20 032,8**	**18 780,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 098,8**	**47 397,1**

KOMMENTARER

Förvaltningsfastigheter
Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 48 789,6 mnkr (45 636,5). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av positiva orealiserade värdeförändringar om 2 579,3 mnkr (-2 929,9). Under året uppgick investeringar i projekt i fastighetsbeståndet till 573,8 mnkr (885,9). 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 3,4 mdkr (3,2).

Nyttjanderättstillgångar
Nyttjanderättstillgångar uppgick till 715,4 mnkr (716,6) och består främst av tomträttsavtal värderade till verkligt värde med motsvarande leasingskuld. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal varvid ingen avskrivning sker.

Varulager
I februari 2021 tillträdde NK Retail AB NK-verksamheten inom Departments & Stores Europé AB. I och med tillträdet hanterar koncernen varulager bestående av handelsvaror. Varulagret uppgick till 0,3 procent (-) av koncernens balansomslutning och 6,2 procent (-) av koncernens nettoomsättning.

Likvida medel
Summan av likvida medel uppgick till 1 182,0 mnkr (783,6). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel.

Leasingskulder
Leasingskulder var 716,3 mnkr (719,8) bestående främst av tomträttsavtal som värderats till verkligt värde.

Räntebärande skulder
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 000,0 mnkr (1 000,0). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 500,0 mnkr (1 450,0) och obligationslån till 7 700,0 mnkr (6 200,0). Total upplåning uppgick till 9 200 mnkr (8 650,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 år (1,8), kapitalbindningstiden var 2,6 år (2,6) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 1,3 procent (1,3) inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Leasingskulder betraktas som räntebärande skulder men särredovisas i balansräkningen. Räntebärande nettoskuld uppgick till 8 018,0 mnkr (7 866,4) och nettoskulden, vilket inkluderar leasingskulden, uppgick till 8 734,3 mnkr (8 586,2).

Uppskjutna skatteskulder
Uppskjutna skatteskulder uppgick till 9 162,1 mnkr (8 501,5). Ökningen förklaras av positiva orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2020-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**29 698,2**	**31 382,7**
Årets resultat			-1 461,7	-1 461,7
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			**-1 461,7**	**-1 461,7**
Återköp av egna aktier			-500,0	-500,0
Utdelning			-804,4	-804,4
Utgående eget kapital 2020-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**26 932,0**	**28 616,5**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**26 932,0**	**28 616,5**
Årets resultat			2 955,3	2 955,3
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			**2 955,3**	**2 955,3**
Utdelning			-505,8	-505,8
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**29 381,5**	**31 066,0**

Vid årsstämman den 25 mars 2021 fick styrelsen förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier. Syftet är 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. Hufvudstadens totala egna innehav av aktier uppgår därefter till 8 965 000 A-aktier, vilket motsvarar 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under året eller efter rapportperiodens utgång.

Under 2021 lämnades en utdelning om 2,50 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 505 767 333 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 526,0 mnkr.

Takterass på Vinges nya kontor vid Norrmalmstorg

Rapport över kassaflöden – koncernen

Mnkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		3 726,1	-1 883,2
Av- och nedskrivningar av tillgångar		28,9	78,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-2 579,3	2 929,9
Övriga förändringar		5,3	0,5
Betald inkomstskatt		-110,3	-99,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 080,7**	**1 076,5**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av varulager		-93,5	–
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		-4,5	-36,8
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		11,6	32,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**994,3**	**1 072,2**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av verksamhet	19	-39,8	–
Investering i immateriella tillgångar		-8,9	-43,2
Investering i förvaltningsfastigheter		-573,8	-885,9
Investering i inventarier		-6,6	-19,8
Avyttring av inventarier		0,8	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-628,3**	**-948,9**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	27	4 250,0	3 450,0
Amortering av låneskuld	27	-3 700,0	-3 150,0
Amortering av leasingskuld	27	-11,8	-41,4
Återköp av egna aktier	26	–	-500,0
Utbetald utdelning	26	-606,8	-804,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**32,4**	**-1 045,8**
Årets kassaflöde		**398,4**	**-922,5**
Likvida medel vid årets början		**783,6**	**1 706,1**
Likvida medel vid årets slut	25	**1 182,0**	**783,6**
TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER			
Erhållen ränta		0,3	0,7
Erlagd ränta		-131,8	-125,2

KOMMENTARER

Kassaflöde från den löpande verksamheten
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 4,2 mnkr till 1 080,7 mnkr (1 076,5). Förändringar i rörelsekapital minskade kassaflödet med -86,4 mnkr (-4,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 994,3 mnkr (1 072,2).

Kassaflöde från investeringsverksamheten
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -628,3 mnkr (-948,9) och avser främst investeringar i befintligt fastighetsbestånd, immateriella tillgångar och inventarier samt förvärv av verksamheten inom NK Retail. För ytterligare information om förvärvet, se not 19.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 32,4 mnkr (-1 045,8).

Upplåningen ökade netto med 550 mnkr jämfört med 300,0 mnkr föregående år.

Årets kassaflöde uppgick till 398,4 mnkr (-922,5).

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick till 1 182,0 mnkr (783,6) och bestod av kassa och bankmedel. Hufvudstaden har per 31 december 2021 lånelöften om 4 500,0 mnkr. Vid årsskiftet var 3 500,0 mnkr outnyttjat varav 500,0 mnkr var reserverade för att täcka utestående certifikatslån. Certifikatprogrammet uppgick till 3 000,0 mnkr varav 500,0 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgick till 2 500,0 mnkr. I Hufvudstadens MTN-program utökades från 8 000,0 mnkr till 12 000,0 mnkr varav 7 700,0 mnkr var emitterade. Outnyttjad ram uppgick till 4 300,0 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Mnkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	5	1 366,3	1 267,9
Verksamhetens kostnader	6-10	-692,3	-857,7
Bruttoresultat		**674,0**	**410,2**
Central administration	6-10	-57,8	-47,4
Jämförelsestörande poster	11	–	35,9
Rörelseresultat		**616,2**	**398,7**
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-51,3	-10,8
Ränte- och finansiella intäkter	12	128,7	2 453,7
Ränte- och finansiella kostnader	13	-116,3	-109,2
		-38,9	**2 333,7**
Resultat efter finansiella poster		**577,3**	**2 732,4**
Bokslutsdispositioner	14	-110,3	69,3
Resultat före skatt		**467,0**	**2 801,7**
Skatt	15	-105,8	-102,2
ÅRETS RESULTAT		**361,2**	**2 699,5**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mnkr	Not	2021	2020
Årets resultat		361,2	2 699,5
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**361,2**	**2 699,5**

BALANSRÄKNING

Mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	3,2	4,1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	8 262,2	8 263,8
Inventarier	18	15,4	21,4
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 277,6**	**8 285,2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	2 598,4	2 649,7
Fordringar hos koncernföretag		3 448,0	–
Långfristiga fordringar	21	24,7	20,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 071,1**	**2 670,6**
Summa anläggningstillgångar		**14 351,9**	**10 959,9**

Mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	5,5	9,2
Fordringar hos koncernföretag		206,7	3 233,4
Skattefordran		6,5	16,6
Övriga fordringar		2,1	3,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	28,5	24,8
Summa kortfristiga fordringar		**249,3**	**3 287,7**
Kassa och bank	25	1 137,0	749,6
Summa omsättningstillgångar		**1 386,3**	**4 037,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 738,2**	**14 997,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		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**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 249,2	55,5
Årets resultat		361,2	2 699,5
Summa fritt eget kapital		**2 610,4**	**2 755,0**
Summa eget kapital		**4 589,1**	**4 733,7**
Obeskattade reserver	31	**52,8**	**38,7**
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	29	31,7	26,0
Avsättningar för skatter	28	876,1	874,2
Summa avsättningar		**907,8**	**900,2**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	27	7 000,0	6 200,0
Skulder till koncernföretag		5,0	0,7
Övriga skulder		77,0	76,5
Summa långfristiga skulder		**7 082,0**	**6 277,2**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	2 200,0	2 450,0
Leverantörsskulder		107,2	109,0
Skulder till koncernföretag		427,4	15,5
Övriga skulder	30	33,6	17,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	338,3	455,7
Summa kortfristiga skulder		**3 106,5**	**3 047,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 738,2**	**14 997,2**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mnkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade-vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2020-01-01	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**1 359,9**	**3 338,6**
Årets resultat				2 699,5	2 699,5
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				**2 699,5**	**2 699,5**
Utdelning				-804,4	-804,4
Återköp av egna aktier				-500,0	-500,0
Utgående eget kapital 2020-12-31	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 755,0**	**4 733,7**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 755,0**	**4 733,7**
Årets resultat				361,2	361,2
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				**361,2**	**361,2**
Utdelning				-505,8	-505,8
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 610,4**	**4 589,1**

KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		577,3	2 732,4
Anteciperad utdelning från dotterföretag		–	-2 350,0
Av- och nedskrivningar av tillgångar		241,3	182,7
Koncernbidrag		-128,4	-103,7
Övriga förändringar		5,7	0,5
Betald inkomstskatt		-104,0	-99,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**591,9**	**362,8**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		-284,8	-168,8
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		219,7	31,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**526,8**	**225,3**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		–	-0,1
Lämnade aktieägartillskott		–	-5,0
Försäljning av dotterföretag		–	231,5
Investering i immateriella tillgångar		–	-1,6
Investering i förvaltningsfastigheter		-185,1	-358,2
Investering i inventarier		–	-19,1
Avyttring av inventarier		1,5	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-183,6**	**-152,5**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	27	4 250,0	3 450,0
Amortering av låneskuld	27	-3 700,0	-3 150,0
Återköp av egna aktier	26	–	-500,0
Utbetald utdelning	26	-505,8	-804,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**44,2**	**-1 004,4**
Årets kassaflöde		**387,4**	**-931,6**
Likvida medel vid årets början		**749,6**	**1 681,2**
Likvida medel vid periodens slut	25	**1 137,0**	**749,6**

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	2021	2020
Erhållen ränta	0,2	0,2
Erlagd ränta	-109,2	-102,7

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 366,3 mnkr (1 267,9). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräkning samt minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19. Hyresintäkter utgjorde 1 322,6 mnkr (1 224,1) och serviceintäkter uppgick till 43,7 mnkr (43,8).

Kostnaden för underhåll var -162,1 mnkr (-365,5). Minskningen förklaras av lägre kostnader till följd av minskad omfattning i större pågående utvecklingsprojekt. Verksamhetens kostnader uppgick till -692,3 mnkr (-857,7). Bruttoresultatet blev 674,0 mnkr (410,2).

Resultatet från finansiella poster uppgick till -38,9 mnkr (2 383,7). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 128,4 mnkr (103,7) samt anteciperad utdelning från dotterbolag om 0,0 mnkr (2 350,0).

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 185,1 mnkr (384,0).

Likvida medel vid periodens utgång var 1 137,0 mnkr (749,6).

Noter

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012–8240, är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Hufvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter koncentrerat till centrala Stockholm och Göteborg. Adressen till bolagets huvudkontor är Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm. Besöksadress: Regeringsgatan 38. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056–8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2021 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 17 februari 2022. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 24 mars 2022.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de har antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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 sambandet mellan redovisning och beskattning.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för koncernen. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter 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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av koncernledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drift- och underhållskostnader. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanvägning av ortsprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploatören samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden. Koncernens interna fastighetsvärdering avstäms med oberoende externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om cirka +/– 5 procent anges kring det bedömda marknadsvärdet.

Om koncernens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet ges en förklaring till orsaken till avvikelsen. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av koncernledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 17.

Nya redovisningsprinciper

Nya eller ändrade, av EU godkända, standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Hufvudstadens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder som träder i kraft 2022 och framåt

Nya och ändrade IFRS standarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificering mm

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet. Obeskattade

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

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyres- och serviceintäkter

Nettoomsättningen innefattar hyres- samt serviceintäkter. Hyresintäkter avser utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för fastighetsskatt samt investeringar. Serviceintäkter består av all övrig tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Intäkter NK Retail

Intäkter genereras i huvudsak av försäljning av kläder, accessoarer, skönhet och juveler till konsumenter. Koncernens prestationsåtagande är därmed att till kund tillhandahålla varor, antingen till konsument i koncernens egna butiker eller till e-handelskonsumenter när varor lämnas till självständig fraktförare. Samtliga intäkter redovisas enligt IFRS 15-kategorin "vid en tidpunkt", det vill säga vid leverans. Intäkter från försäljningen av varor till ett fastställt pris redovisas när bolaget har överfört kontrollen av varan till kund vilket normalt sker vid försäljningstillfället när kunden tar med sig varan ut ur butiken eller vid leverans till e-handelskonsument i enlighet med försäljningsvillkoren.

Den huvudsakliga butiksförsäljningen sker med 30 dagars öppet köp (full returrätt), vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade returer. Den beräknade återbetalningen för returnerade varor redovisas som en återbetalningsskuld (det bolaget förväntas vara skyldig kunden). Rätten att återfå den vara som returneras redovisas som varulager. Intäkterna minskas även med rörliga ersättningar i form av rabatter och kundlojalitetsprogram. Försäljningsintäkterna redovisas med avdrag för mervärdesskatt, returer och rabatter, som nettoomsättning i resultaträkningen, under övriga segment.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

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

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Vid leasingavtalets början eller vid omprövning av ett leasingavtal som innehåller flera komponenter – leasing- och icke-leasingkomponenter – fördelar koncernen ersättningen enligt avtalet till varje komponent baserat på det fristående priset.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnitt Hyres- och serviceintäkter.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för koncernen är leasingperiodens slut. Leasingskulden, som delas upp i lång- och kortfristig del, värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan. Koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta uppgår per 2021-12-31 till 1,50 procent vilket den även gjort under hela räkenskapsåret.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris, initialt värderade med hjälp av det index eller pris som gällde vid inledningsdatumet.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Leasingskulden för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker utav leasingperioden.

Vissa leasingavtal innehåller förlängningsoptioner respektive uppsägningsoptioner som koncernen kan utnyttja respektive inte utnyttja upp till ett år innan utgången av den icke-uppsägningsbara leasingperioden. Huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas fastställs på leasingavtalets inledningsdatum. Koncernen omprövar huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas om det sker betydande förändringar i omständigheter som ligger inom koncernens kontroll.

Koncernens avtal för lokaler och mark, ej tomträtter, består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om ett flertal år, som förlängs med ytterligare år om koncernen eller leasegivaren inte säger upp avtalet med 9–24 månaders uppsägningstid. För majoriteten av dessa avtal bedömer koncernen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden, det vill säga leasingperioden bedöms vanligen till en period.

Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leasingskulden per 31 december 2021 uppgick till 716 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 676 mnkr. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 000 kr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt bonusprogram redovisas vid årets slut, se riktlinjer för rörlig ersättning i not 8.

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 2021 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. 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

Finansiella tillgångar klassificeras och värderas med utgångspunkt i koncernens affärsmodell för finansiella instrument. Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. De finansiella skulderna klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet.

Finansiella instrument värderas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader förutom tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde via resultatet som initialt värderas utan tillägg för 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 realiseras, 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.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Denna kategori består av finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. I denna kategori ingår räntederivat.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som innehas i syfte att erhålla de avtalsenliga kassaflödena och de avtalsenliga kassaflödena endast avser betalningar av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp redovisas till upplupet anskaffningsvärde. 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.

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, kassa och bank, lånefordringar samt övriga fordringar.

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. Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. När det gäller fordringar på banker där koncernen lånat in likviditetsöverskott, redovisas dock inte några sådana belopp eftersom inlåningen är återbetalningsbar på anfordran och att inlåning endast sker på banker med god kreditvärdighet.

För hyres- och kundfordringar värderas de förväntade kreditförlusterna utifrån fordringarnas hela återstående avtalsenliga löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av dessa förväntade kreditförluster med olika förväntade förlustgrader utifrån hur länge fordringarna är sena i sina betalningar. Förlustgraderna har beräknats utifrån historiska erfarenheter som sedan kompletterats med justeringar för de specifika förhållanden som råder per balansdagen samt förväntade förändringar i kundernas betalningskapacitet.

För långfristiga fordringar redovisas en förlustreserv vid den initiala redovisningen med ett belopp som motsvarar den statistiskt förväntade kreditförlusten under de kommande 12 månaderna. Om en betydande ökning av kreditrisk har ägt rum, övergår värderingen av de förväntade kreditförlusterna till att beräknas för hela den återstående löptiden.

Koncernen betraktar en 90 dagars försening av avtalsenliga betalningar som en betydande ökning av kreditrisk och vid detta tillfälle så anses fordran vara kreditförsämrad och förlustreserven beräknas såsom nuvärdet av de förväntade kassaflödena diskonterade med fordrans ursprungliga effektivränta.

Förlustreserverna redovisas i balansräkningen som en reduktion av fordringarnas nettoredovisade värde och förändringarna i förlustreserven redovisas på samma rad i resultaträkningen som motsvarande intäkt.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats av koncernen utgörs av e-handelsplattform samt övriga IT-system och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella tillgångar redovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning endast då de ökar de framtida ekonomiska fördelarna för den specifika tillgången till vilka de hänför sig. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder. Nyttjandeperioderna omprövas minst årligen. Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder skrivs av från den tidpunkt då de är tillgängliga för användning. Den beräknade nyttjandeperioden är 5 år för de immateriella anläggningstillgångarna.

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 övriga verksamheter

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader för övriga verksamheter.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara 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 kvalitetssäkra värderingen inhämtas, minst en gång per år, oberoende externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Koncernen undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

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

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

Låneutgifter som är hänförbara 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 separat avsnitt ovan.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, minskat med beräknade försäljningskostnader.

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 efter skatt i koncernen och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare och inga utspädningseffekter föreligger.

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
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 tre segment, Fastighetsförvaltning, NK Retail och Övriga verksamheter. Övriga verksamheter består av parkeringsrörelsen i Parkaden AB, NK e-handel och Cecil Coworking. 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 bokslutsdispositioner.

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

Ändrade redovisningsprinciper
Moderbolagets redovisningsprinciper har inte förändrats jämfört med årsredovisningen för föregående år.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer förutom vid tillgångsförvärv då transaktionsutgifter redovisas i den förvärvade tillgången.

Anticiperad utdelning
Anticiperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat sådant beslut innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Obeskattade reserver
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar
Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar prövas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet.

Nettoförsäljningsvärdet fastställs genom jämförelse med försäljningar av likartade objekt. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktuella uppskattning av tidsvärdet och de risker som förknippas med tillgången.

För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassainflöden 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. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 17.

Leasade tillgångar
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och

leasingskulder i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing- och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. I stället redovisas leasing- och icke leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar.

NOT 2. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen har en begränsad exponering för valutakursrisk. Upplåning sker både med kort och lång räntebindning.

Hufvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs utifrån 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 ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiell utveckling och planering.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk. Information om upplåning, låneramar och villkor finns i not 27.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och säkerställa att finansiering kan erhållas har bolaget 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. Rullande prognoser upprättas för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 9 200 mnkr (8 650 mnkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 år (1,8), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (2,6) och den genomsnittliga effektiva räntan inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften 1,3 procent (1,3). Räntebärande nettoskuld var 8 018 mnkr (7 866). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 716 mnkr (720), total nettoskuld var 8 734 mnkr jämfört med 8 586 mnkr vid utgången av 2020. Koncernen hade per 2021-12-31 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr, varav 3,5 mdkr var outnyttjat. Därutöver fanns certifikatprogram om 3 mdkr, varav 2,5 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 12 mdkr, varav 4,3 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas covenanter avseende låneavtalen.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR OCH KAPITAL, 2021-12-31

Förfalloår	Ränte-betalningar, mnkr	Nominellt belopp, mnkr [1]	Andel, %
2022, kv 1	37,8	400	4
2022, kv 2	28,7	500	6
2022, kv 3	33,9	300	3
2022, kv 4	7,5	500	6
2023	67,6	2 500	27
2024	56,6	1 000	11
2025	42,7	1 500	16
2026	21,1	2 500	27
Totalt	**325,9**	**9 200**	**100**

[1] Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöfte

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar.

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 samt upplåning.

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 1–4 år. Upplåning sker både med kort räntebindning, normalt 3–6 månader, och lång räntebindning, normalt 5–7 år. Per 2021-12-31 är koncernens räntebindningstid 2,2 år. Av långfristig upplåning löper 6 500 mnkr med fast ränta. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle öka Hufvudstadens räntekostnad 2021 med 17 mnkr (23), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle Hufvudstadens räntekostnad minska med 10 mnkr (16). Skillnaden mellan räntekostnaden beror på att vissa avtal löper med räntegolv.

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 förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar och likvida medel vilka per årsskiftet hade ett bokfört värde om cirka 27 mnkr respektive cirka 1 182 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. Hufvudstaden begränsar kreditriskexponeringen från kund- och hyresfordringar genom att medvetet väljer kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna ytterligare kreditkontrolleras koncernens kunders finansiella ställning genom innhämtande av information från olika kreditupplysningsföretag. I enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy krävs normalt säkerhet i form av deposition, bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskottsaviseras.

KONCENTRATION AV KREDITRISK, 2021-12-31[1][2]

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0–99	71	2 281	0,1
100–499	67	17 154	1,0
500–999	69	48 068	2,9
1 000–2 499	169	283 762	14,9
2 500–4 999	85	310 325	16,6
5 000–9 999	57	400 603	22,3
10 000–	34	800 558	42,3
Totalt	**536**	**1 862 751**	**100,0**

[1] Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.
[2] Årshyra per 2021-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 25 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 7 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad.

Verkligt värde

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 och liknande, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med redovisat värde.

UPPLYSNINGAR OM VERKLIGA VÄRDEN, FINANSIELLA INSTRUMENT

	Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Upplysning om verkligt värde	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
KONCERNEN				
Långfristiga fordringar	24,9	21,0	24,9	21,0
Kortfristiga fordringar	41,9	61,1	41,9	61,1
Likvida medel	1 182,0	783,6	1 182,0	783,6
Långfristiga skulder	7 031,9	6 226,2	7 031,9	6 164,0
Kortfristiga skulder	2 493,6	2 664,8	2 493,6	2 663,5
MODERBOLAGET				
Långfristiga fordringar	24,7	20,9	24,7	20,9
Kortfristiga fordringar	16,6	21,9	16,6	21,9
Likvida medel	1 137,0	749,5	1 137,0	749,6
Långfristiga skulder	7 031,7	6 226,0	7 031,7	6 163,8
Kortfristiga skulder	2 364,1	2 608,8	2 364,1	2 607,5

För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 13,0 mnkr (-63,5). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

NOT 3. SEGMENTINFORMATION

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, fastighetsförvaltning, NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet avser Cecil Coworking (Affärsområde Stockholm), NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB (Affärsområde NK). Segmenten är indelade 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 2021 och jämförelseåret 2020.

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
Mnkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
KONCERNEN										
Fastighetsförvaltning										
Intäkter och kostnader [1]										
Hyresintäkter	1 141,8	1 028,1	402,2	328,1	304,1	319,2	-153,0	-43,9	1 695,1	1 641,5
(varav omsättningshyrestillägg)	(1,4)	(1,2)	(6,3)	(3,3)	(1,1)	(0,1)			(8,8)	(4,6)
Serviceintäkter	25,7	24,5	43,9	37,9	18,8	20,1			88,4	82,5
Underhåll	-14,7	-14,4	-6,4	-6,7	-5,2	-5,9			-26,3	-27,0
Drift och administration	-116,7	-109,0	-150,4	-120,7	-59,0	-58,4			-326,1	-298,1
Fastighetsskatt	-120,3	-116,8	-47,1	-46,7	-36,8	-36,8			-204,2	-200,3
Avskrivningar	-0,8	-0,3	-4,6	-4,5	-0,4	-0,3			-5,8	-5,1
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	**915,0**	**812,1**	**237,6**	**187,4**	**221,5**	**237,9**	**-153,0**	**-43,9**	**1 221,1**	**1 193,5**
NK Retail										
Nettoomsättning			604,0						604,0	
Kostnader			-606,5				98,6		-507,9	
Bruttoresultat NK Retail			**-2,5**				**98,6**		**96,1**	
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	18,2	–	82,2	71,7					100,4	71,7
Kostnader	-25,7	-3,9	-102,7	-65,3			54,4	43,9	-74,0	-25,3
Bruttoresultat övrig verksamhet	**-7,5**	**-3,9**	**-20,5**	**6,4**			**54,4**	**43,9**	**26,4**	**46,4**
Central administration									-57,9	-47,4
Jämförelsestörande poster									0,0	35,9
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter									2 579,3	-2 929,9
Rörelseresultat									**3 865,0**	**-1 701,5**
Finansiella intäkter och kostnader									-138,9	-131,7
Resultat före skatt									**3 726,1**	**-1 833,2**
Tillgångar										
Förvaltningsfastigheter	32 904,2	30 204,5	9 215,9	9 008,0	6 669,5	6 424,0			48 789,6	45 636,5
Investeringar										
Förvaltningsfastigheter och inventarier	220,3	640,1	163,6	120,8	196,4	144,8			580,3	905,7

[1] För jämförbart bestånd se Affärsområden på sidan 112.

NOT 4. RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

	Jan – mar		Apr – jun		Jul – sep		Okt – dec		Jan – dec	
Mnkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
KONCERNEN										
Fastighetsförvaltning										
Hyresintäkter	437,9	458,5	467,2	380,6	475,0	406,1	468,0	440,2	1 848,1	1 685,4
Serviceintäkter	21,1	23,7	27,5	23,2	19,4	21,9	20,4	13,7	88,4	82,5
Fastighetsförvaltningens intäkter, brutto	459,0	482,2	494,7	403,8	494,4	428,0	488,4	453,9	1 936,5	1 767,9
Hyresintäkter, koncerninterna	-33,7	-11,0	-29,3	-11,0	-45,7	-10,9	-44,3	-11,0	-153,0	-43,9
Fastighetsförvaltningens intäkter, netto	425,3	471,2	465,4	392,8	448,7	417,1	444,1	442,9	1 783,5	1 724,0
Övriga segment										
Hyresintäkter	17,4	19,2	20,6	15,7	26,8	17,2	32,0	19,3	96,8	71,4
Serviceintäkter	0,5	–	0,5	–	0,5	0,0	2,1	0,3	3,6	0,3
Försäljning av varor	74,4	–	148,4	–	156,4	–	224,8	–	604,0	–
Intäkter övriga segment	92,3	19,2	169,5	15,7	183,7	17,2	258,9	19,6	704,4	71,7
Nettoomsättning	**517,6**	**490,4**	**634,9**	**408,5**	**632,4**	**434,3**	**703,0**	**462,5**	**2 487,9**	**1 795,7**
Fastighetsförvaltning										
Underhåll	-5,7	-5,4	-4,7	-6,2	-6,2	-6,8	-9,7	-7,6	-26,3	-27,0
Drift och administration	-83,4	-74,3	-77,8	-70,2	-72,0	-65,9	-92,9	-87,7	-326,1	-298,1
Övriga kostnader	-52,4	-51,4	-52,1	-51,4	-53,0	-51,4	-52,5	-51,2	-210,0	-205,4
Fastighetsförvaltningens kostnader	-141,5	-132,1	-134,6	-127,8	-131,2	-124,1	-155,1	-146,5	-562,4	-530,5
Övriga segment										
Kostnader övriga segment, brutto	-110,1	-13,0	-175,8	-13,2	-199,2	-14,8	-249,8	-28,2	-734,9	-69,2
Hyreskostnader, koncerninterna	33,7	11,0	29,3	11,0	45,7	10,9	44,3	11,0	153,0	43,9
Kostnader övriga segment, netto	-76,4	-2,0	-146,5	-2,2	-153,5	-3,9	-205,5	-17,2	-581,9	-25,3
Verksamhetens kostnader	-217,9	-134,1	-281,1	-130,0	-284,7	-128,0	-360,6	-163,7	-1 144,3	-555,8
Bruttoresultat	**299,7**	**356,3**	**353,8**	**278,5**	**347,7**	**306,3**	**342,4**	**298,8**	**1 343,6**	**1 239,9**
– varav Fastighetsförvaltningen	283,8	339,1	330,8	265,0	317,5	293,0	289,0	296,4	1 221,1	1 193,5
– varav Övriga segment	15,9	17,2	23,0	13,5	30,2	13,3	53,4	2,4	122,5	46,4
Central administration	-12,2	-11,5	-12,3	-11,9	-12,2	-11,1	-21,2	-12,9	-57,9	-47,4
Jämförelsestörande poster	–	–	–	34,7	–	–	–	1,2	–	35,9
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-285,6	-929,4	642,4	-985,3	328,4	-155,5	1 844,1	-859,7	2 579,3	-2 929,9
Finansiella intäkter och kostnader	-33,6	-32,0	-33,2	-34,0	-34,5	-32,9	-37,6	-32,8	-138,9	-131,7
Skatt	-4,6	119,1	-195,0	135,0	-127,7	-28,1	-443,5	146,5	-770,8	371,5
Periodens resultat efter skatt	**13,7**	**-498,5**	**755,7**	**-583,0**	**501,7**	**78,7**	**1 684,2**	**-458,9**	**2 955,3**	**-1 461,7**

NOT 5. LEASINGAVTAL – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. För löptidsanalys av leasingavgifter se tabell nedan där återstående löptid är mellan 1 och 15 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR [1) 2) 3)]

	2022	2023	2024	2025	2026	2027-	Totalt
Antal avtal							
Kontor	57	60	55	38	25	26	261
Butiker	73	61	70	40	23	12	279
Övrigt	456	208	141	81	36	43	965
Totalt koncernen	**586**	**329**	**266**	**159**	**84**	**81**	**1 505**
Andel, %	38,9	21,9	17,7	10,6	5,6	5,3	100,0
Totalt moderbolaget	**477**	**259**	**186**	**124**	**68**	**71**	**1 185**
Årshyra, mnkr							
Kontor	126,0	192,7	265,2	121,8	124,7	249,8	1 080,2
Butiker	105,6	123,9	143,7	97,2	82,1	54,4	606,9
Övrigt	28,2	21,8	22,4	13,5	11,4	28,7	126,0
Totalt koncernen	**259,8**	**338,4**	**431,3**	**232,5**	**218,2**	**332,9**	**1 813,1**
Andel, %	14,3	18,7	23,8	12,8	12,0	18,4	100,0
Totalt moderbolaget	**204,4**	**270,3**	**275,9**	**193,5**	**149,7**	**290,8**	**1 384,6**

1) Inklusive kontraktstecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.
2) Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Huvudstaden för eget bruk.
3) Exklusive bostadskontrakt.

NOT 6. AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar per tillgångsslag				
Balanserade utgifter för program	22,2	3,7	0,9	0,1
Förvaltningsfastigheter	– [1]	– [1]	186,7	161,2
Inventarier	6,4	3,9	4,6	2,3
Nyttjanderättstillgångar	7,2	5,4	–	–
Totalt	**35,7**	**13,0**	**192,2**	**163,6**
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltningen				
Drift och administration	5,9	3,3	4,9	2,3
Avskrivningar	5,8	5,1	187,3	161,3
Övriga segment				
Övriga segment, kostnader	23,4	4,2	–	–
Central administration	0,6	0,4	–	–
Totalt	**35,7**	**13,0**	**192,2**	**163,6**

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

NOT 7. MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2021 [1]		2020	
Medelantal anställda		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	**141**	**50**	**136**	**54**
varav ledande befattningshavare	8	75	8	75
Helägda dotterbolag				
Parkaden AB	3	67	3	67
Cecil Coworking AB	3	33	1	0
NK Retail AB	269	15	–	–
Totalt koncernen	**416**	**28**	**140**	**54**
varav ledande befattningshavare	8	75	8	75

Av koncernens 56 chefer (33) är 32 kvinnor (11) eller 57 procent (33). I moderbolagets styrelse ingick 6 män (6) och 3 kvinnor (3). Inom koncernen finns ytterligare en manlig styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

1) Beräkningen baseras på Full Time Equivalent (FTE).

NOT 8. LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen				Moderbolaget			
Tkr	2021	Varav bonus	2020	Varav bonus	2021	Varav bonus	2020	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	500		498		500		498	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 780		1 771		1 750		1 741	
Ersättning och förmåner till:								
– VD [1]	6 458	1 194	4 375	172	6 458	1 194	4 375	172
– Vice VD, AO NK [2]	3 537	668	4 111	252	3 537	668	4 111	252
– Vice VD, AO Stockholm [3]	3 163	584	563	35	3 163	584	563	35
– Övriga ledande befattningshavare	10 482	1 940	10 663	726	10 482	1 940	10 663	726
– Övriga anställda [4]	192 251	7 960	78 633	1 939	89 631	7 779	77 690	1 820
Totalt	**218 171**	**12 346**	**100 614**	**3 024**	**115 521** [5]	**12 165**	**99 641** [5]	**3 005**
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	51		51		51		51	
Övriga styrelseledamöter	500		497		497		494	
VD [1]	2 958		2 006		2 958		2 006	
Vice VD, AO NK [2]	1 342		1 487		1 342		1 487	
Vice VD, AO Stockholm [3]	1 241		213		1 241		213	
Övriga ledande befattningshavare	4 002		4 140		4 002		4 140	
Övriga anställda [4]	64 332		26 768		31 419		26 502	
Totalt	**74 426**		**35 162**		**41 510**		**34 893**	
Pensionskostnader								
VD [1]	4 132		2 336		4 132		2 336	
Vice VD, AO NK [2]	950		805		950		805	
Vice VD, AO Stockholm [3]	746		150		746		150	
Övriga ledande befattningshavare	3 934		3 341		3 934		3 341	
Övriga anställda [4]	19 600		11 504		12 495		11 433	
Totalt	**29 362**		**18 136**		**22 257**		**18 065**	

[1] VD har varit sjukskriven mellan 2019-10-01 – 2020-06-30.
[2] Bo Wikare har varit tf VD mellan 2019-10-01 – 2020-06-30. Löner, ersättningar och övriga kostnader redovisas i sin helhet i posten Vice VD, AO NK.
[3] Anders Nygren utsågs till vice VD 2020-10-01. Löner, ersättningar och övriga kostnader redovisas fram till 2020-09-30 i posten Övriga ledande befattningshavare.
[4] Inkluderar NK Retail från 2021-02-05.
[5] Löner och andra ersättningar inkluderar även icke monetära förmåner.

I februari 2021 förvärvade det helägda dotterbolaget NK Retail AB NK-verksamheten inom Departments & Stores Europé AB. I verksamheten arbetar cirka 400 medarbetare motsvarande cirka 280 heltidstjänster. Löner och ersättningar ingår i koncernen från och med februari 2021.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolaget har följt de riktlinjer som antagits av årsstämman 2020, se separat avsnitt nedan, och styrelsen har utnyttjat möjligheten att frångå riktlinjerna vad gäller pensionsåldern för verkställande direktören. Styrelsen beslutade att bevilja verkställande direktören Ivo Stopner att gå i pension vid utgången av 2021 vid en ålder av 59 år och åtta månader, vilket innebär ett mindre avsteg från riktlinjerna avseende pensionsåldern om 60 år för verkställande direktören.

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen, inklusive koncernledningen, omfattades under året av ett bonusprogram, med undantag av medarbetare i Hufvudstadens dotterbolag, NK Retail vilka inte omfattades av bonusprogrammet. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet, samt personlig bedömning för chefer. Bonus för koncernledningen följer det som presenteras under riktlinjer nedan. För övriga chefer utgår bonus med maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare utgår bonus med maximalt en månadslön. För bonusprogrammet 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 och andra jämförelsestörande poster. I bokslutet 2021 har bonus reserverats för resultatmål, kundnöjdhet och personliga mål.

Pensioner för koncernens anställda regleras av respektive kollektivavtal, ITP-plan för tjänstemän och avtalspension SAF-LO för kollektivanställda. ITP-planen innebär både förmånsbestämd och avgiftsbestämd pension. Knappt 100 anställda omfattas av förmånsbestämd pension. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas preliminära konsolideringsnivå uppgick per 2021-12-31 till 172 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Styrelsearvoden

Kostnadsförda styrelsearvoden avseende 2021 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 500 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Persson, Sten Peterson och Anna-Greta Sjöberg till 250 000 kronor vardera. Verkställande direktören Ivo Stopner uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete. Inom koncernen ingår även Arne Lundin som styrelseledamot i Parkaden AB. Arne Lundin erhöll ett styrelsearvode om 30 000 kronor.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2020 fastställdes nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2020.

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Ett av bolagets verksamhetsmål för att uppfylla visionen är att ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet. För ytterligare information om bolagets affärsidé och strategier hänvisas till bolagets hemsida.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsidé och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Dessa riktlinjer omfattar verkställande direktör och andra personer i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättning som beslutas av bolagsstämman.

Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå av en fast grundlön, pensionsförmåner, möjlighet till rörlig ersättning i form av en bonus samt andra förmåner. Ersättningen ska utformas efter marknadsmässiga grunder jämte ett inslag av incitament i form av bonus som utgår endast om bolaget uppvisar positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Sådan bonus ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier vars uppfyllelse ska mätas årligen. Bonus får för verkställande direktören maximalt utgå med tre fasta månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre fasta månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Bonusdelen syftar till att ge koncernledningen ett särskilt incitament att verka för bolagets positiva resultat och därmed stödja aktieägarintresset. Kriterierna för bonus ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsidé och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Kriterierna ska till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål. Verksamhetsresultat definieras som rörelseresultat exklusive särskilda projekt, lokalanpassningar, övriga segment förutom parkeringsrörelsen i Parkaden, värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt andra jämförelsestörande poster. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda årsredovisningen.

Pensionsåldern för verkställande direktören ska vara 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Pensionsåldern för övriga personer i koncernledningen ska följa av lag eller kollektivavtal. Koncernledningens pensioner, inklusive verkställande direktörens, ska omfattas av ITP-planen. I de fall ITP-planen innebär att en ledande befattningshavares pension är premiebestämd ska pensionspremierna uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga lönen. Rörlig ersättning (bonus) ska vara pensionsgrundande.

Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören och vice verkställande direktörerna för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Sådana pensionspremier ska uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga lönen.

Till verkställande direktören kan vidare, inom ramen för en marknadsmässig ersättning, direktpension (ålders- och efterlevandepension) säkerställd via en kapitalförsäkring komma att utgå, varvid premier till kapitalförsäkringen ska investeras i aktier i Hufvudstaden. Premierna för sådan direktpension ska uppgå till högst 25 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bland annat förmåner enligt kollektivavtal, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år för verkställande direktören och vice 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.

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Styrelsen ska ha rätt att tillfälligt frångå riktlinjerna, helt eller delvis, om det i enskilt fall finns särskilda skäl för detta och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen, förutom verkställande direktören, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i koncernledningen, i den mån de berörs av frågorna. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och ska lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman.

NOT 9. ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
PWC				
Revisionsuppdrag	1,7	–	1,2	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	–	0,4	–
Andra uppdrag	0,9	–	0,9	–
Totalt	**3,0**	**–**	**2,5**	**–**
KPMG				
Revisionsuppdrag	–	1,5	–	1,5
Andra uppdrag	–	0,0	–	0,0
Totalt	**–**	**1,5**	**–**	**1,5**

NOT 10. RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Råvaror och förnödenheter	313,0	–	–	–
Underhåll	25,9	26,7	162,1	365,5
Drift och administration	306,4	202,8	53,2	63,9
Tomträttsavgälder	0,0	–	13,0	13,0
Fastighetsskatt	204,2	200,3	143,9	140,3
Av- och nedskrivningar	35,7	13,0	191,9	163,6
Personalkostnader	317,1	160,4	186,0	158,8
Totalt	**1 202,2**	**603,2**	**750,1**	**905,1**

NOT 11. JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Försäkringsersättning	–	35,9	–	35,9
Totalt	**–**	**35,9**	**–**	**35,9**

Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7.

NOT 12. RÄNTE- OCH FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag			0,3	–
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag			128,4	103,7
Anticiperad utdelning, dotterbolag			–	2 350,0
Totalt	**0,0**	**0,0**	**128,7**	**2 453,7**

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

NOT 13. RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader				
– kreditinstitut	101,7	97,3	101,7	97,3
– leasingskulder	22,5	22,4	–	–
– övriga	0,1	0,1	0,0	0,0
Övriga finansiella kostnader	14,6	11,9	14,6	11,9
Totalt	**138,9**	**131,7**	**116,3**	**109,2**

Av de finansiella kostnaderna avser 116,5 mnkr (109,3) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

NOT 14. BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-14,1	6,9
Förändring av periodiseringsfond	–	116,0
Lämnade koncernbidrag	-96,2	-53,6
Totalt	**-110,3**	**69,3**

NOT 15. SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-110,1	-98,2	-104,0	-98,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-1,1	0,0	-1,0
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-3,1	-2,8	-3,5	-3,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-665,1	457,6	–	–
Effekt avsättning obeskattade reserver	-4,1	15,3	–	–
Effekt avsättning pensioner	1,2	0,1	1,2	0,1
Nyttjanderättstillgångar	0,2	9,8	–	–
Leasingskuld	-0,7	-8,7	–	–
Övrigt	1,0	–	0,5	–
Total skatt	**-770,8**	**371,5**	**-105,8**	**-102,2**
Redovisat resultat före skatt	**3 726,1**	**-1 833,2**	**467,0**	**2 801,8**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-767,6	392,3	-96,2	-599,6
Effekt av ändrade skattesatser	–	-18,0	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-1,1	0,0	-1,0
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1	0,1	503,0
Ej avdragsgilla kostnader	-5,5	-1,8	-11,4	-4,8
Schablonintäkt periodiseringsfond	–	-0,1	–	-0,1
Övrigt	2,3	0,1	1,7	0,3
Total skatt	**-770,8**	**371,5**	**-105,8**	**-102,2**

I koncernen finns inga underskottsavdrag.

NOT 16. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	113,7	70,5	4,2	2,6
Årets investeringar	8,9	43,2	–	1,6
Utgående anskaffningsvärde	**122,6**	**113,7**	**4,2**	**4,2**
Ingående avskrivningar	-3,7	–	-0,1	–
Årets avskrivningar	-22 2	-3,7	-0,9	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25,9**	**-3,7**	**-1,0**	**-0,1**
Utgående planenligt restvärde	**96,7**	**110,0**	**3,2**	**4,1**

Avser förvärvade immateriella tillgångar för e-handelsplattform och andra IT-system.

NOT 17. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	Koncernen	
Mnkr	**2021**	**2020**
Förvaltningsfastigheter, koncernen	48 789,6	45 636,5

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter.

Mnkr	**2021**	**2020**
Ingående verkligt värde	45 636,5	47 680,6
Investering i fastigheter	573,8	885,9
Orealiserad värdeförändring	2 579,3	-2 929,9
Utgående verkligt värde	**48 789,6**	**45 636,5**

För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13. Fastighetsbeståndet innefattar enbart kommersiella fastigheter med kontor och butiker vilka behandlats som en klass av tillgångar. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömning har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har en bedömning av värdet gjorts enligt en sammanvägning av ortprismetoden och en exploateringskalkyl där nettokapitaliseringsmetoden används för en färdigbyggd fastighet med avdrag för byggkostnader, marknadsmässig vinst för exploatören samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förväntningskrav 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 2016-12-31 varierat från 3,5 procent till 3,9 procent och uppgick 2021-12-31 till 3,5 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre.

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

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad exklusive utvecklingsprojekt har under perioden 2012–2021 varierat mellan 1 och 7 procent och uppgick per 2021-12-31 till 5,9 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 450–550 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2021-12-31 låg på motsvarande nivå.

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

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 47 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 50 procent respektive 29 procent vid årets första kvartal. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Järnplåten 28, Kvasten 2, Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av) och Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 24,1 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 23,1 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 48,8 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,4 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

VID VÄRDERINGEN HAR FÖLJANDE UPPGIFTER ANVÄNTS:

	Intervall (vägt snitt)			
Kontor och butik	**2021-12-31**		**2020-12-31**	
Driftnetto (kr/kvm)	1 430–7 570	(4 600)	1 430–7 180	(4 540)
Vakans (%)	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav, Stockholm (%)	3,1–3,5	(3,3)	3,3–3,7	(3,4)
Direktavkastningskrav, Göteborg (%)	4,0–4,8	(4,3)	4,2–4,8	(4,5)
Direktavkastningskrav, totalt (%)	3,5		3,7	

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1]

	Förändring, +/–	Resultateffekt före skatt, +/–
Hyresintäkter	100 kr per kvm	1 120 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	560 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 550 mnkr

1) Värdetidpunkt 2021-12-31.

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KONCERNEN

Mnkr	2021	2020
Taxeringsvärden byggnader	9 596,0	9 392,0
Taxeringsvärden mark	11 275,6	11 107,6
	20 871,6	**20 499,6**

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	8 262,2	8 263,8

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE MARK

Mnkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	4 890,5	4 532,3
Årets investeringar	185,1	358,2
Utgående anskaffningsvärden	**5 075,6**	**4 890,5**
Ingående avskrivningar	-1 860,5	-1 713,0
Årets avskrivningar	-173,0	-147,5
Utgående avskrivningar	**-2 033,5**	**-1 860,5**
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	985,0	998,6
Årets avskrivningar	-13,7	-13,6
Utgående uppskrivningar	**971,3**	**985,0**
Utgående planenligt restvärde	**4 013,4**	**4 015,0**

MARK

Mnkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 207,4	1 207,4
Utgående anskaffningsvärde	**1 207,4**	**1 207,4**
Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående värde uppskrivningar	**3 041,4**	**3 041,4**
Utgående planenligt restvärde	**4 248,8**	**4 248,8**

Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skrivs av enligt nedan:
– Byggnader: Kontor 1 procent
– Byggnader: Varuhus, parkeringshus, hotell, restaurang 2 procent
– Byggnadsinventarier: 5–20 procent
– Markanläggningar: 3,75–5 procent

INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mnkr	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	35 888,5	33 191,9

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

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MODERBOLAGET

Mnkr	2021	2020
Taxeringsvärden byggnader	6 589,0	6 385,0
Taxeringsvärden mark	7 958,5	7 790,5
	14 547,5	**14 175,5**

NOT 18. INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	57,1	40,0	33,3	17,0
Årets investeringar	6,6	19,8	–	19,1
Försäljning och utrangeringar	-2,9	-2,7	-3,5	-2,8
Utgående anskaffningsvärde	**60,8**	**57,1**	**29,8**	**33,3**
Ingående avskrivningar	-31,2	-30,0	-11,9	-12,3
Årets avskrivningar	-6,4	-3,9	-4,6	-2,3
Försäljning och utrangeringar	2,7	2,7	2,1	2,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34,9**	**-31,2**	**-14,4**	**-11,9**
Utgående planenligt restvärde	**25,9**	**25,9**	**15,4**	**21,4**

NOT 19. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2021, mnkr
MODERBOLAGET						
Aktier i dotterbolag						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	323
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Gbg Inom Vallgraven 3–2 AB	556724-2531	Stockholm	100	1 000	100	0,0
Cecil Coworking AB	559242-1506	Stockholm	100	1 000	100	5,1
						2 598,1
Aktier i vilande bolag						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	–
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						**2 598,4**
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
Ägda av AB Citypalatset						
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
Ägda av Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr 1						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4353	Stockholm	100	7 776	7 776	2 800,0
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City						
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
NK Retail AB	559268-4103	Stockholm	100	10 000 000	10 000	10,0
						10,5
Övriga koncernföretag totalt						**3 045,4**

I koncernen finns inga utländska dotterbolag. Koncernintern omsättning avser hyror och uppgick under året till 205,7 mnkr (74,4), ökningen förklaras av förvärvet av NK Retail AB.

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS INNEHAV AV KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Mnkr	**2021**	**2020**
Ingående redovisat värde	2 649,7	2 886,9
Inköp dotterbolag	–	0,1
Lämnat aktieägartillskott	–	5,0
Försäljning dotterbolag	–	-231,5
Nedskrivning av dotterbolag	-51,3	-10,8
Utgående redovisat värde	**2 598,4**	**2 649,7**

Den 27 januari 2021 träffade AB Nordiska Kompaniet en överenskommelse med RNB Retail and Brands om att förvärva NK-verksamheten inom deras dotterbolag Departments & Stores Europe AB. Verksamheten förvärvades av ett till NK helägt dotterbolag NK Retail AB. Tillträde ägde rum den 3 februari 2021.

NK Retail driver cirka 40 avdelningar inom mode, kosmetik och juvel i NK Stockholm och NK Göteborg, vilket utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar i varuhusen. Alla anställda inom verksamheten, cirka 400 medarbetare, erbjöds anställning inom koncernen och den absoluta merparten tackade ja till erbjudandet. Omsättningen för verksamheten uppgick till cirka 770 mnkr för räkenskapsår 2019/2020. Köpeskillingen uppgick till 58 mnkr vilket motsvarande varulagervärdet. Förvärvet har finansierats med befintliga likvida medel.

NOT 20. NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen				
Mnkr	**Tomträtter**	**Lokaler**	**Övrigt**	**Totalt**
Ingående balans 2021	**675,8**	**35,5**	**5,3**	**716,6**
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	–	5,4	–	5,4
Avskrivningar under året	–	-6,6	-2,9	-9,5
Omvärdering	–	2,8	0,1	2,9
Utgående balans 2021	**675,8**	**37,1**	**2,5**	**715,4**
Ingående balans 2020	**675,8**	**76,0**	**8,2**	**760,0**
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	–	–	–	–
Avskrivningar under året	–	-41,3	-2,9	-44,2
Omvärdering	–	0,8	–	0,8
Utgående balans 2020	**675,8**	**35,5**	**5,3**	**716,6**

Tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2021 uppgick till 5,4 mnkr. I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omvärdering av leasingskulder.

För löptidsanalys av leasingskulderna och effekterna av IFRS 16 på kassautflödet, se not 27 Räntebärande skulder.

Effekter av IFRS 16

Koncernen	2021			2020		
Mnkr	Resultat	Balans	Totalt	Resultat	Balans	Totalt
Av- och nedskrivningar nyttjanderättstillgångar	-7,2	-2,3	-9,5	-5,4	-38,8	-44,2
Ränta på leasingskulder	-22,5	-0,1	-22,6	-22,4	-0,7	-23,1
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	-1,1	–	-1,1	-0,7	-5,0	-5,7
Intäkter från nyttjanderättstillgångar	5,5	–	5,5	4,5	28,6	33,1
Korttidsleasing/leasar av lågt värde	-2,9	–	-2,9	-3,1	–	-3,1
Nettoeffekt	**-28,2**	**-2,4**	**-30,6**	**-27,1**	**-15,9**	**-43,0**

NOT 21. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Ingående bokfört värde	21,0	20,6	20,9	20,5
Årets förändring	3,9	0,4	3,8	0,4
Utgående bokfört värde	**24,9**	**21,0**	**24,7**	**20,9**

NOT 22. VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna inklusive tull och frakt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, minskat med beräknade försäljningskostnader. Verkligt utfall av framtida försäljningspriser kan komma att avvika från gjorda bedömningar. Den valda metoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Varulagret utgjorde 0,3 procent (-) av koncernens balansomslutning och 6,2 procent (-) av koncernens nettoomsättning.

Varulagrets värde i redovisningen avser enbart egenägda varor. Koncernen tillhandahåller även lagerhållning till partnerleverantörer där koncernen inte äger varorna och betraktas inte som en tillgång.

Inkurans

Lagret genomgår en inkuransbedömning två gånger årligen i samband med halvårs- och helårsbokslut. Varulagret värderas utifrån ålder och nedskrivning görs för varor tillhörande äldre säsonger eller där nettoförsäljningsvärdet understiger anskaffningsvärdet. Per bokslutsdagen bedöms varulagret inneha god sammansättning.

NOT 23. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Kundfordringar	21,9	4,6	1,3	0,4
Hyresfordringar	5,0	32,0	4,2	8,8
Totalt	**26,9**	**36,6**	**5,5**	**9,2**

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

Hyresfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,2 mnkr (40,4). Nedskrivning görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar uppgick till 12,0 mnkr (35,0).

NOT 24. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Upplupna hyresintäkter	19,6	15,5	18,7	15,2
Upplupna intäkter	15,0	7,2	0,6	0,5
Förutbetalda kostnader	41,6	27,0	9,0	7,7
Förutbetalda räntekostnader	0,2	1,4	0,2	1,4
Totalt	**76,4**	**51,1**	**28,5**	**24,8**

NOT 25. LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Likvida medel	1 182,0	783,6	1 137,0	749,6
Totalt	**1 182,0**	**783,6**	**1 137,0**	**749,6**

På likvida medel beräknas ränta enligt en rörlig räntesats, som baseras på aktuell placeringsränta.

NOT 26. EGET KAPITAL

KONCERNEN

AKTIEKAPITAL

Mnkr	2021-12-31
Fördelning på aktieserier	
A 203 000 080 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0
C 8 271 853 aktier à nominellt 5 kr	41,4
Totalt	**1 056,4**

Mnkr	2020-12-31
Fördelning på aktieserier	
A 203 000 047 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0
C 8 271 886 aktier à nominellt 5 kr	41,4
Totalt	**1 056,4**

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. 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. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C noterades 1998 och avnoterades i slutet av januari 2020 efter begäran från Nasdaq Stockholm. Aktieägare har rätt att begära omvandling av C-aktier till A-aktier. Under året har 33 st C-aktier omvandlats till A-aktier. Hufvudstadens eget innehav uppgår till 8 965 000 A-aktier. Återköp genomfördes 2003 och 2020. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 202 306 933 (205 130 742). Inga instrument finns som innebär att utspädning av antalet aktier kan ske.

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 2021 lämnades en utdelning om 2,50 kronor per aktie eller totalt 505 767 333 kronor. För 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 2,60 kronor per aktie eller totalt 525 998 026 kronor.

Kapitalhantering
Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital.

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

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

	2021	2020
Årets resultat, mnkr	2 955,3	-1 461,7
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	205 130 742
Resultat per aktie, kr	14,61	-7,13

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 27. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Långfristiga skulder				
Banklån	500	1 000	500	1 000
Obligationslån	6 500	5 200	6 500	5 200
Leasingskuld	707	710	–	–
Totalt	**7 707**	**6 910**	**7 000**	**6 200**
Kortfristiga skulder				
Banklån	500	–	500	–
Obligationslån	1 200	1 000	1 200	1 000
Certifikatslån	500	1 450	500	1 450
Leasingskuld	9	10	–	–
Totalt	**2 209**	**2 460**	**2 200**	**2 450**
Lånelöften	4 500	4 500	4 500	4 500

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.

KAPITALBINDNING, LÅNEVILLKOR OCH EFFEKTIV RÄNTA 2021-12-31 KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

	Genomsnittlig effektiv ränta, % [1) 2)]	Nominellt belopp, mnkr		
Förfalloår		Banklån [3)]	Obligationer [4)]	Certifikat [5)]
2022	1,3	500	1 200	500
2023	1,3	500	2 000	–
2024	1,4	–	1 000	–
2025	0,8	–	1 000	–
2026	1,2	–	2 500	–
Totalt		**1 000**	**7 700**	**500**

1) Samtliga lån är denominerade i SEK.
2) Exklusive kostnader för outnyttjade låneloften.
3) Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker kvartalsvis.
4) Fast ränta med årsvis kupong.
5) Räntevillkor är 3– 12 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker vid emissionstillfället.

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Mnkr	IB 2020	Upptagna lån	Amortering	UB 2021
Banklån	1 000	–	–	1 000
Obligationslån	6 200	2 500	-1 000	7 700
Certifikatslån	1 450	1 750	-2 700	500
Totalt	**8 650**	**4 250**	**-3 700**	**9 200**

Leasetagare
Koncernen leasar flera typer av tillgångar, främst tomträtter, lokaler, maskiner och IT-utrustning. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Leasingskulder	Koncernen	
Mnkr	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga	9,4	10,2
Långfristiga	706,9	709,6
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	**716,3**	**719,8**

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden	Koncernen	
Mnkr	2021-12-31	2020-12-31
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	37,3	67,6

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, belopp som betalas för variabla leasingavgifter, korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Löptidsanalys leasingavgifter	Koncernen	
Mnkr	2021-12-31	2020-12-31
< 1 år	9,4	10,2
1 år–2 år	7,2	6,7
2 år–3 år	5,0	4,4
3 år–4 år	1,4	4,2
4 år–5 år	0,9	1,4
> 5 år [1)]	692,4	692,9
Summa diskonterade leasingavgifter	**716,3**	**719,8**

1) Utav diskonterade leasingavgifter som förfaller efter 5 år ingår diskonterade tomträttsavgälder om 676,3 mnkr. Totalt innehar koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 21,9 mnkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 0–4 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

	Moderbolaget	
Mnkr	2021-12-31	2020-12-31
< 1 år	15,8	19,0
1 år–5 år	24,6	40,3
> 5 år	–	–
Summa odiskontrade leasingavgifter	**40,4**	**59,3**

NOT 28. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	9 134,8	8 476,6	883,2	879,6
Obeskattade reserver	35,1	31,0	–	–
Pensionsavsättning	-6,6	-5,4	-6,6	-5,4
Nyttjanderättstillgångar	147,4	147,6	–	–
Leasingskuld	-147,5	-148,3	–	–
Inventarier	-1,1	–	-0,5	–
Totalt	**9 162,1**	**8 501,5**	**876,1**	**874,2**

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultat-räkningen	Balans per 31 december
KONCERNEN			
2021			
Förvaltningsfastigheter	8 476,6	658,2	9 134,8
Obeskattade reserver	31,0	4,1	35,1
Pensionsavsättning	-5,4	-1,2	-6,6
Nyttjanderättstillgångar	147,6	-0,2	147,4
Leasingskuld	-148,3	0,8	-147,5
Inventarier	–	-1,1	-1,1
	8 501,5	**660,6**	**9 162,1**
2020			
Förvaltningsfastigheter	8 931,4	-454,8	8 476,6
Obeskattade reserver	46,2	-15,2	31,0
Pensionsavsättning	-5,2	-0,2	-5,4
Nyttjanderättstillgångar	166,9	-9,3	147,6
Leasingskuld	-167,0	8,7	-148,3
	8 972,3	**-470,8**	**8 501,5**

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultat-räkningen	Balans per 31 december
MODERBOLAGET			
2021			
Förvaltningsfastigheter	879,6	3,6	883,2
Pensionsavsättning	-5,4	-1,2	-6,6
Inventarier	–	-0,5	-0,5
	874,2	**1,9**	**876,1**
2020			
Förvaltningsfastigheter	876,3	3,3	879,6
Pensionsavsättning	-5,2	-0,2	-5,4
	871,1	**3,1**	**874,2**

NOT 29. ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring för vice verkställande direktör och tidigare verkställande direktör.

NOT 30. ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Mervärdesskatt	21,2	–	20,4	–
Övrigt	118,8	92,4	13,2	17,2
Totalt	**140,0**	**92,4**	**33,6**	**17,2**

NOT 31. OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	38,7	45,6
Årets avskrivningar	14,1	-6,9
Utgående balans	**52,8**	**38,7**
Totalt	**52,8**	**38,7**

NOT 32. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	281,4	227,7	206,7	174,1
Upplupna räntekostnader	56,9	49,8	56,9	49,8
Övriga upplupna kostnader	119,8	263,9	74,7	231,8
Totalt	**458,1**	**541,4**	**338,3**	**455,7**

NOT 33. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	2 252,1	1 251,6	2 252,1	1 251,6
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(863,5)	(–)
Andra långfristiga fordringar	24,9	20,9	24,7	20,9
Totalt	**2 277,0**	**1 272,5**	**2 276,8**	**1 272,5**

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 eventualförpliktelser finns.

NOT 34. NÄRSTÅENDE

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundbergföretagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2021 uppgick till 500 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

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

NOT 35. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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	2 249 174 050 kr
Årets resultat	361 181 752 kr
	2 610 355 802 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,60 kronor per aktie	525 998 026 kr[1)]
Balanseras i ny räkning	2 084 357 776 kr
	2 610 355 802 kr

1) Se Definitioner, sidan 131 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 17 februari 2022

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Anders Nygren
Verkställande direktör

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2022

PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Den omkringliggande miljön är av stor betydelse för kontorshyresgästerna.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 100–105 respektive 10–12, 40–52, 59, 63-65 samt 118–128. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–12, 40–52, 57–95, 100–105, 108, 110 samt 118–128 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 100–105 respektive 10–12, 40–52, 59, 63-65 samt 118–128. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 februari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga fel i de finansiella rapporterna. Vi beaktade de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort betydelsefulla redovisningsmässiga uppskattningar om framtida händelser eller utfall vilka till sin natur är osäkra. I revisionen beaktade vi också risken för att styrelsen och verkställande direktören kan ha åsidosatt intern kontroll bland annat genom att överväga om det finns belägg för systematiska avvikelser som kan tyda på oegentlighet.

Vi utformade vår revision för att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet med hänsyn tagen till hur verksamheten organiserats, processer för finansiell rapportering och den bransch som verksamheten är en del av.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga fel. Fel kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om de, enskilt eller tillsammans, rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi kvantitativa väsentlighetstal för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning samt karaktären och tidpunkten för våra granskningsåtgärder. Väsentlighetstal används också att bedöma effekten av eventuella fel, enskilt och sammantaget, i de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen uppgår till 2 488 MSEK och är en väsentlig post i resultaträkningen.

Koncernen har olika intäktsslag som består av hyresintäkter och närliggande intäktsflöden samt från detta år även intäkter från butiksverksamheten från Nordiska Kompaniet.

De olika intäktsströmmarna har olika karaktär vilket leder till olika processer för intäktsredovisning.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av nedan aktiviteter.

Vi har:

- Utvärderat koncernens processer för intäktsredovisning.
- Stickprovsvis testat ett urval kontroller i processen för hyresintäkter.
- Utfört dataanalyser för att säkerställa att alla hyresavtal har aviserats.
- Testat att ett urval av hyresaviseringar stämmer mot hyresavtal.
- Testat att ett urval av kassatransaktioner mot köpebevis och huvudbok.
- Utvärderat rutiner och processer för kassahantering i butiksverksamheten.
- Granskat informationen som presenteras i årsredovisningen och bedömt att det ger en tillräcklig information enligt regelverkens krav.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde och uppgår till 48 790 MSEK per 31 december 2021. Värdet av fastigheterna fastställs på basis av interna värderingar.

Viktiga antaganden i värderingarna är bland annat marknadens avkastningskrav, långsiktig vakansgrad och hyresnivåer.

För att säkerställa att värderingen inte skiljer sig från marknadens bedömningar har företagsledningen även inhämtat oberoende externa värderingar för en delmängd av fastighetsbeståndet.

I alla värderingar som baseras på uppskattningar om framtida utfall finns en inneboende osäkerhet i värdebedömningen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av nedan aktiviteter.
Vi har:
- Utvärderat den interna värderingsprocessen.
- Stickprovsvis testat indata i ett urval interna värderingar.
- Kontrollberäknat ett urval fastighetsvärderingar.
- Utvärderat väsentliga antaganden inklusive direktavkastningskrav, hyresnivåer och långsiktig vakansgrad.
- Stämt av de interna värderingarna mot de externa värderingar som bolaget inhämtat. Därutöver har avstämning gjorts av de interna värderingarna mot vår egen uppfattning av marknadens prissättning av liknande tillgångar.
- Granskat informationen som presenteras i årsredovisningen och bedömt att det ger en tillräcklig information enligt regelverkens krav.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–9, 13–39, 53–56, 106–107, 109, 111–117 samt 130–133. Ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för annan information.

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

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

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis

REVISIONSBERÄTTELSE

för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Hufvudstaden AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten ad9688ff21f4445c182bbb4c22b5d8a8e615016c918981c48f959c7439af47e8 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hufvudstaden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, det vill säga om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

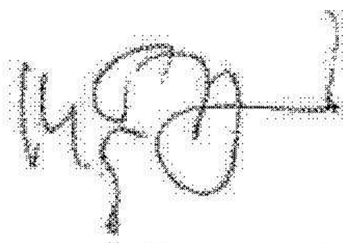
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100-105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Hufvudstaden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 25 mars 2021 och har varit bolagets revisor sedan 25 mars 2021.

Stockholm den 21 februari 2022
PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

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

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

Aktien och ägarna

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie avnoterades, efter begäran av Nasdaq Stockholm, i januari 2020. Aktiekapitalet i bolaget 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 203 000 080 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 271 853 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 46,8 procent av utestående aktier och 88,5 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. Under året har omvandling skett av 33 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.

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 2021. 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 2021 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga aktier. Inga återköp av aktier har skett under 2021 eller efter rapporttidens utgång (till och med den 17 februari 2022).

Årsstämma

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

Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på årsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till årsstämman. Vidare framgår av bolagets bolagsordning att styrelsen inför en bolagsstämma får besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt på förhand (poströstning) enligt det förfarande som anges i aktiebolagslagen. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda och avgivna rösterna.

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

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

Årsstämman 2021 hölls den 25 mars 2021 och genomfördes utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående till följd av covid-19-pandemin. Aktieägarna hade möjlighet att utöva sin rösträtt endast på förhand genom så kallad poströstning i enlighet med 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Totalt 212 aktieägare som företrädde 119 869 687 A-aktier och 8 263 131 C-aktier var företrädda och de representerade totalt 946 282 787 röster, motsvarande 93 procent av det totala antalet utestående röster. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 2,50 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare valdes ny revisor och samtliga styrelseledamöter omvaldes för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Stämman beslutade även om vissa ändringar av bolagsordningen i syfte att styrelsen ska kunna möjliggöra för aktieägarna att utöva sin rösträtt på förhand (poströstning) inför kommande bolagsstämmor. Slutligen beslutade stämman om godkännande av ersättningsrapporten för 2020 samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2022 genomförs genom poströstning den 24 mars 2022.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten 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. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelse från Koden. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid årsstämma, styrelse, styrelseordförande, och styrelsearvoden. Förslag på revisor samt revisionsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på hemsidan. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

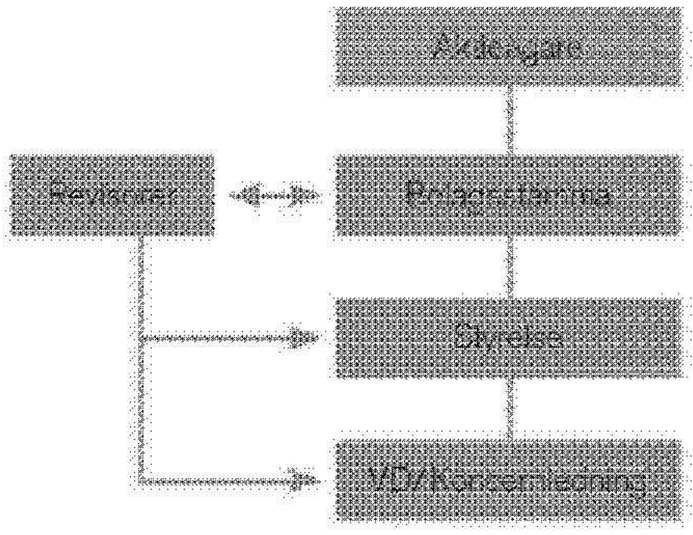
Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Årsstämman 2021 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2022 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Hufvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Från företagsledningen har endast VD ingått i styrelsen och han är den enda som är att betrakta som beroende av bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har 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 104–105. En utomstående advokat anlitas som styrelsens sekreterare.

HUFVUDSTADENS STYRNINGSSTRUKTUR



Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

Namn	Funktion	Närvaro [1]	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	9	Ja	Nej
Claes Boustedt		9	Ja	Nej
Peter Egardt		9	Ja	Ja
Liv Forhaug		9	Ja	Ja
Louise Lindh		9	Ja	Nej
Fredrik Persson		8	Ja	Ja
Sten Peterson		8	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		9	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	9	Nej (anställd)	Ja

[1] Under året har nio styrelsemöten hållits, varav sex efter årsstämman.

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

Styrelsens arbete
Under 2021 hade styrelsen nio 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 förvärv och investeringar. Diskussion har även förts kring VDs begäran om att gå i pension, utnämnande av ny VD samt ny vice VD. Några övriga ärenden som behandlats under året är större pågående projekt, bland annat återuppbyggnaden av Vildmannen 7, det stora utvecklingsprojektet Johanna och hantering av coronapandemin. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets tidigare revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2020 godkändes, och bolagets nyvalda revisor deltog vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

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

Koncernledning
VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, Fastighetsutveckling och Personal. Under året har Ivo Stopner varit VD, med Bo Wikare och Anders Nygren som vice VD. Den 31 december 2021 gick Ivo Stopner i pension efter att ha arbetat mer än 30 år i bolaget och den 1 januari 2022 tillträdde Anders Nygren som ny VD för bolaget, med Bo Wikare och Åsa Roslund som vice VD. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 106–107.

Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor samt strategikonferens två gånger per år.

Revision
Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2021 nyvaldes PricewaterhouseCoopers AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Magnus Svensson Henryson är huvudansvarig revisor. Bland Magnus Svensson Henrysons större uppdrag kan nämnas Bure Equity, Holmen, L E Lundbergföretagen och Sandvik Materials Technology.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav minst en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion förs om revisionens inriktning och iakttagelser. Interna rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Slutlig granskning av årsbokslut och årsredovisning görs i januari–februari. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 9.

Ersättningar
Styrelsen
Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2021 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 250 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 500 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 250 000 kronor vardera.

Koncernledningen
Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Årsstämman 2020 fastställde riktlinjer innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts under 2021 och styrelsen har utnyttjat möjligheten att frångå riktlinjerna. Styrelsen beslutade att bevilja VD Ivo Stopner att gå i pension vid utgången av 2021 vid en ålder av 59 år och åtta månader, vilket innebär ett mindre avsteg från riktlinjerna avseende pensionsåldern om 60 år för VD. Riktlinjerna kommer fortsätta gälla även 2022 då styrelsen inte kommer föreslå årsstämman 2022 några ändringar av riktlinjerna.

Styrelsen har upprättat en ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2021 för godkännande av årsstämman 2022. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2020, har följts, finns på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna.

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 2020, se not 8.

Bonus

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen, inklusive koncernledningen, omfattades under året av ett bonusprogram, med undantag av medarbetare i Hufvudstadens dotterbolag, NK Retail vilka inte omfattades av bonusprogrammet. Kriterierna för bonus för koncernledningen ska enligt riktlinjerna till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål.

För såväl koncernledningens som övriga anställdas bonusprogram 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. Under 2021 uppgick redovisad bonus för samtliga anställda till 12,3 mnkr (3,0) eller med i genomsnitt 548 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 62 000 kronor för övriga medarbetare.

Intern kontroll och riskhantering

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

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

Kontrollåtgärder

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

Information och kommunikation

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen till och från styrelse och ledning sker bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela företaget och för enskilda enheter. En annan viktig kommunikationskanal är Hufvudstadens intranät. Genom detta har samtliga medarbetare tillgång till aktuell information.

På intranätet publiceras interna policyer, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med intern kontroll görs vid kvartals-, ledningsgrupps- och styrelsemöten.

Uppföljning

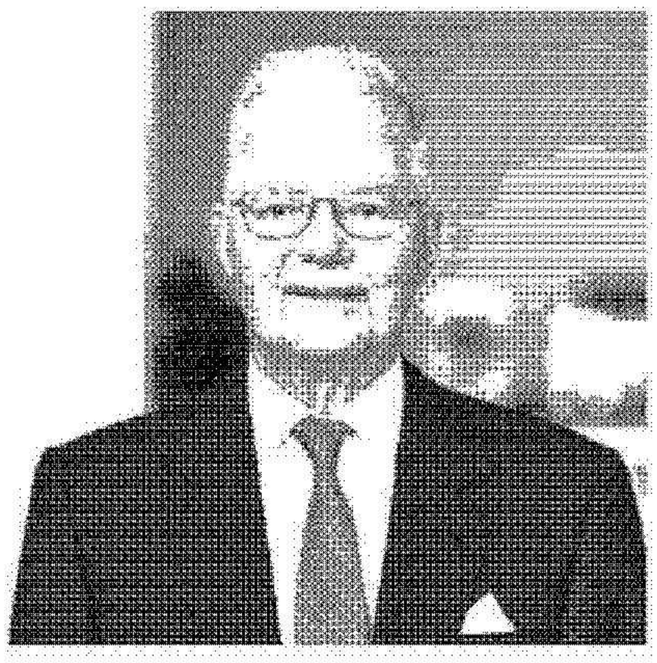
Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa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

Uttalande om internrevision

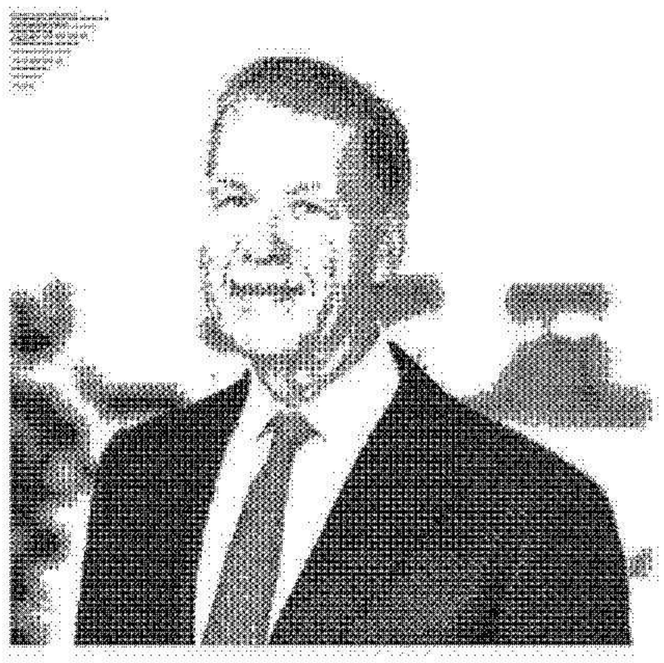
Hufvudstadens ledning har systematiskt gått igenom och strukturerat den interna dokumentationen av det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har därför beslutat att inte inrätta en internrevisionsfunktion.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

Styrelse och revisorer

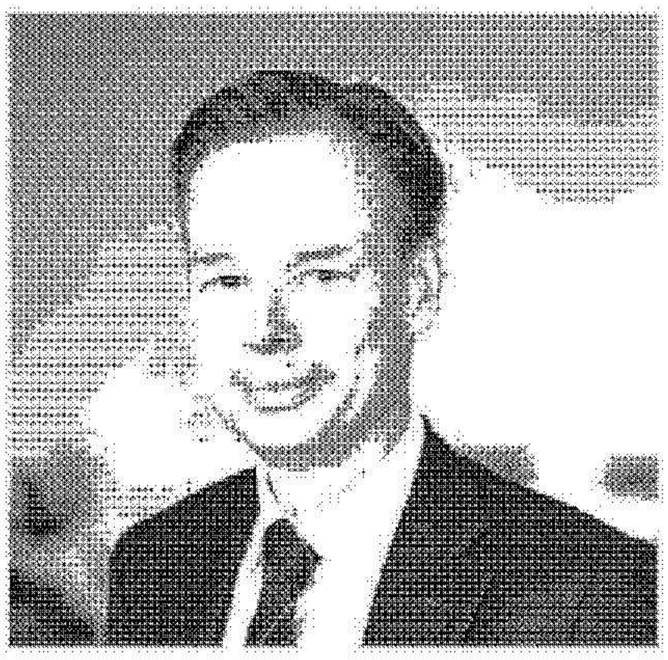
Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare L E Lundbergföretagen AB. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2021 hade styrelsen nio 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.



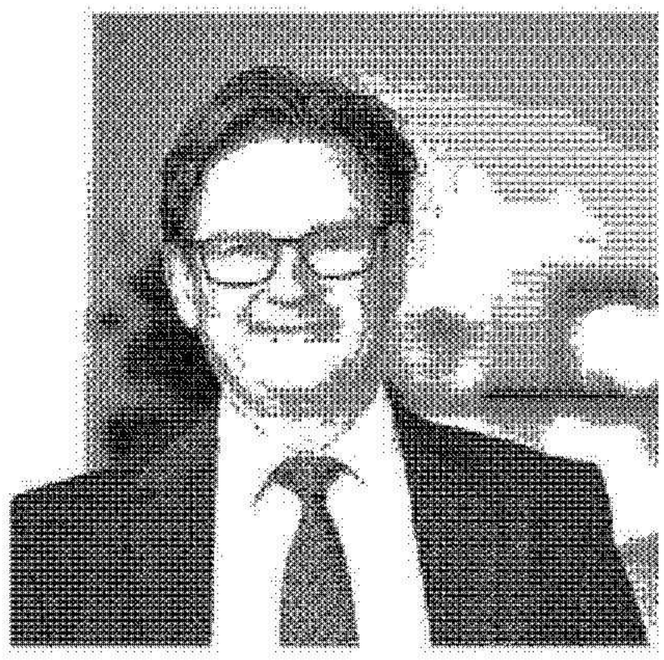
Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c, tekn dr h c.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och AB Industrivärden. Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 2 350 412 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 Förvaltnings AB Lunden, Sandvik AB och Sandvik Materials Technology Holding AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.



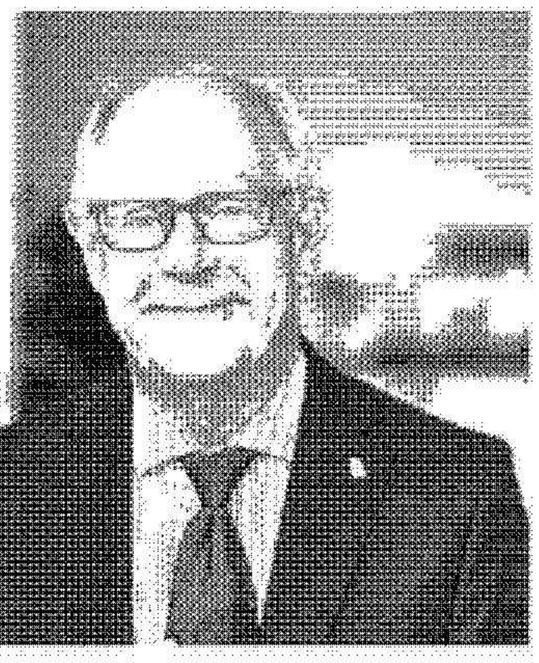
Fredrik Persson
f 1968. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Styrelseordförande i Ellevio AB, JM AB och Svenskt Näringsliv.
Styrelseledamot i AB Electrolux, Ahlström Capital Oy, ICA Gruppen AB och Interogo Holding AG.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef på Axel Johnson AB.
Innehav i Hufvudstaden: 5 000 aktier.



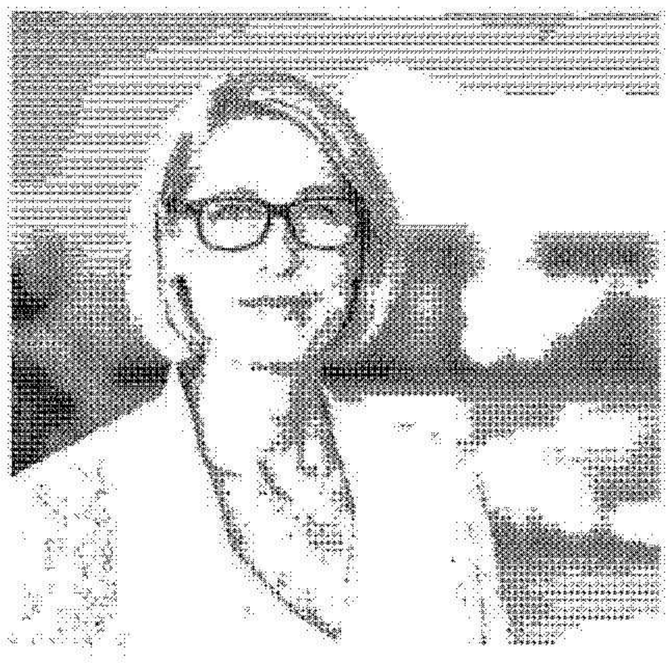
Sten Peterson
f 1956. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Förvaltnings AB Lunden, J2L Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör i Förvaltnings AB Lunden.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

[1] L E Lundbergföretagen AB innehar vidare 94 591 680 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.

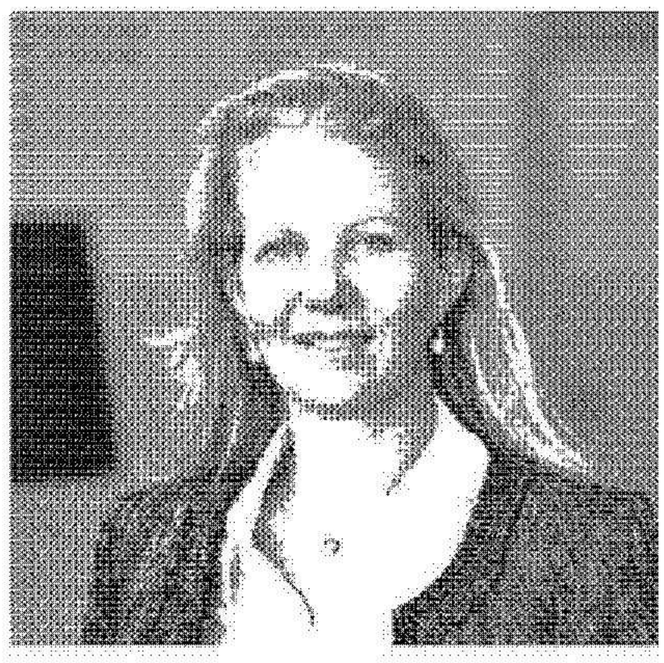
STYRELSE OCH REVISORER



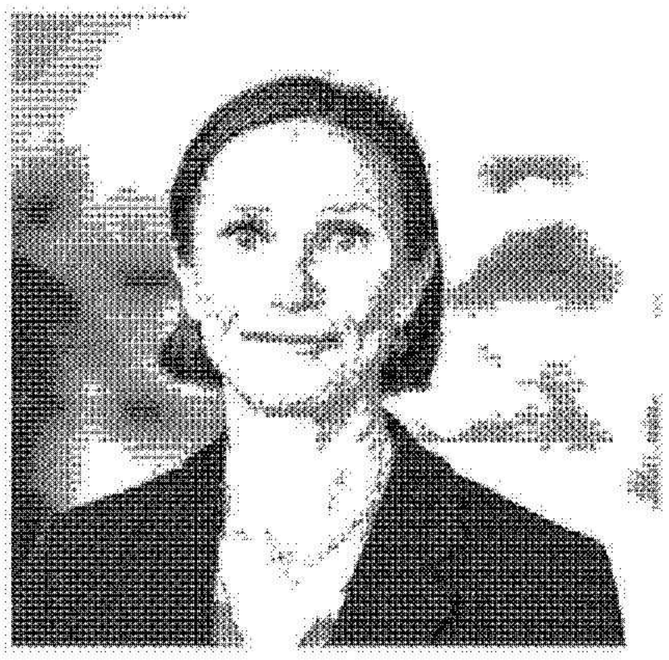
Peter Egardt
f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.
Ledamot i Riksdagens arvodesnämnd.
Tidigare erfarenhet bland annat som landshövding i Uppsala Län, verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskammarförbundet.
Innehav i Hufvudstaden: 20 000 aktier.



Liv Forhaug
f 1970. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Verkställande direktör i Martin & Servera AB.
Styrelseordförande i Martin & Serveras dotterbolag.
Styrelseledamot i Loomis AB och Svensk Handel.
Tidigare erfarenhet bland annat som strategichef på ICA Gruppen AB och som partner på McKinsey & Company.
Innehav i Hufvudstaden: 1 800 aktier.



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



Anna-Greta Sjöberg
f 1967. Civilekonom, MBA.
Ledamot sedan 2006.
CFO Bluefish Pharmaceuticals AB och verkställande direktör i Olivetta AB.
Styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag. Tidigare erfarenhet bland annat som Managing Director i Royal Bank of Scotland, Nordic Branch.
Innehav i Hufvudstaden: 5 500 aktier samt 15 000 aktier inom ramen för en kapitalförsäkring som avser säkerställd direktpension.

Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Ledamot sedan 1999.
Tidigare erfarenhet som verkställande direktör i Hufvudstaden AB fram till 31 december 2021.
Innehav i Hufvudstaden: 8 000 aktier (eget och via närstående), samt 67 729 aktier inom ramen för en kapitalförsäkring som avser säkerställd direktpension.

REVISORER

PricewaterhouseCoopers AB med Magnus Svensson Henryson
f 1969, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.

SEKRETERARE

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

Koncernledning

Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör. Verkställande direktör till och med 31 december 2021, anställd 1990.
Innehav i Hufvudstaden: 8 000 aktier (eget och via närstående), samt 67 729 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.

Anders Nygren
f 1970. Civilingenjör. Verkställande direktör från och med 1 januari 2022, dessförinnan Vice verkställande direktör och Chef Affärsområde Stockholm, anställd 2006.
Innehav i Hufvudstaden: 4 000 aktier.

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

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

Fredrik Ottosson
f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg, anställd 2016.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

Åsa Roslund
f 1966. Civilekonom. Vice verkställande direktör från och med 1 januari 2022, Chef Ekonomi och Finans, anställd 2005.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.

Bo Wikare
f 1963. Civilingenjör. Vice verkställande direktör, Chef Affärsområde NK, anställd 1994.
Innehav i Hufvudstaden: 3 062 aktier.

Ingår i koncernledningen från 1 januari 2022

Karl Palm
f 1984. Högskoleingenjör. Chef Affärsutveckling, anställd 2014.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

Frida Wijkström
f 1976. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm, anställd 2018, tidigare anställd 2008–2015.
Innehav i Hufvudstaden: –.

Från vänster: John Lethenström, Åsa Roslund, Christine Lindgren, Anders Nygren, Bo Wikare, Ivo Stopner, Fredrik Ottosson.

KONCERNLEDNING

Flerårsöversikt – koncernen

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkningar, mnkr					
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning, brutto	1 936	1 768	1 896	1 797	1 751
Hyresintäkter, koncerninternt	-153	-44	-43	-42	-41
Fastighetsförvaltning, netto	1 783	1 724	1 853	1 755	1 710
Övriga segment	705	72	85	86	90
	2 488	**1 796**	**1 938**	**1 841**	**1 800**
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-352	-325	-316	-307	-299
Tomträttsavgälder	–	–	–	-22	-23
Fastighetsskatt	-204	-201	-201	-166	-167
Avskrivningar	-6	-5	-6	–	–
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-562**	**-531**	**-523**	**-495**	**-489**
Övriga segment, brutto	-735	-69	-53	-51	-51
Hyreskostnader, koncerninternt	153	44	43	42	41
Övriga segment, netto	-582	-25	-10	-9	-10
	-1 144	**-556**	**-533**	**-504**	**-499**
Bruttoresultat	1 344	1 240	1 405	1 337	1 301
– varav Fastighetsförvaltning	1 221	1 193	1 330	1 260	1 221
– varav Övriga segment	123	47	75	77	80
Central administration	-58	-47	-49	-44	-41
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 286	1 193	1 356	1 293	1 260
Jämförelsestörande poster	–	86	–	–	-139
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 579	-2 930	2 727	3 621	2 848
Värdeförändringar räntederivat	–	–	4	26	62
Rörelseresultat	**3 865**	**-1 702**	**4 087**	**4 940**	**4 031**
Finansiella intäkter och kostnader	-139	-132	-119	-120	-136
Resultat före skatt	**3 726**	**-1 833**	**3 968**	**4 820**	**3 895**
Skatt	-771	371	-822	-500	-860
Årets resultat	**2 955**	**-1 462**	**3 146**	**4 320**	**3 035**
Balansräkningar, mnkr					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	48 790	45 636	47 681	44 089	39 730
Övriga anläggningstillgångar	863	874	861	37	20
Omsättningstillgångar	1 446	887	1 800	1 249	545
Summa tillgångar	**51 099**	**47 397**	**50 342**	**45 375**	**40 295**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	31 066	28 617	31 283	29 000	25 402
Räntebärande skulder	9 916	9 370	9 110	7 350	6 200
Övriga skulder och avsättningar	10 117	9 410	9 849	9 025	8 693
Summa eget kapital och skulder	**51 099**	**47 397**	**50 342**	**45 375**	**40 295**
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	48,8	45,6	47,7	44,1	39,7
Taxeringsvärde, mdkr	20,9	20,5	20,5	16,7	16,8
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	386,5	386,8	384,2	384,5	384,7
Hyresvakansgrad, %	7,3	8,2	5,0	2,6	3,9
Ytvakansgrad, %	10,2	9,8	6,7	4,3	5,6
Investeringar i fastigheter, mnkr	574	886	865	738	584
Överskottsgrad, %	71	70	72	72	72
Driftnetto, kr per kvm [1]	3 556	3 199	3 574	3 386	3 279

[1] Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Anskaffade fastigheter justeras upp till årsvärde. Före intern hyresutjämning.

FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

	2021	2020	2019	2018	2017
Finansiella nyckeltal [1]					
Avkastning på eget kapital, %	9,9	-4,9	10,4	14,1	12,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,8	-4,3	10,7	14,7	13,2
Soliditet, %	61	60	62	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	9,1	11,4	10,5	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,9	18,8	15,5	14,2	14,6
Bruttomarginal, %	54,0	69,0	72,5	72,6	72,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	994	1 072	1 367	1 003	999
Årets kassaflöde, mnkr	398	-923	635	676	-719
Medelantal anställda i koncernen	416	140	135	127	118
Data per aktie (ingen utspädningseffekt finns) [1]					
Årets resultat, kr	14,61	-7,13	15,25	20,94	14,71
Utdelning, kr	2,60[2]	2,60	3,90	3,70	3,50
Utdelningsandel, %	58[2]	61	83	83	82
Eget kapital, kr	153,56	141,45	152,15	140,59	123,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	241,17	225,58	231,16	213,75	192,62
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,91	5,23	6,63	4,86	4,84
Årets kassaflöde, kr	1,97	-4,50	3,08	3,28	-3,49
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	135,20	136,20	185,10	136,90	131,40
P/E-tal, ggr	9,3	-19,1	12,1	6,5	8,9
Börskurs serie A/eget kapital, %	88,0	96,3	121,7	97,4	106,7
Direktavkastning, %	1,9[2]	1,8	2,1	2,7	2,7
Antal utestående aktier vid årets slut	202 306 933	202 306 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	202 306 933	205 130 742	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
EPRA nyckeltal [3]					
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	1 033	984	1 132	1 064	998
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	5,10	4,80	5,49	5,16	4,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr	40 340,0	37 232,3	40 453,3	37 216,0	33 255,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	199	184	196	181	161
Substansvärde (EPRA NTA), mnkr	37 992,3	35 014,4	38 181,2	35 210,7	31 447,3
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	188	173	185	171	153
Substansvärde (EPRA NDV), mnkr	31 066,0	28 616,5	31 382,7	28 999,5	25 401,7
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	154	141	152	141	123
EPRA vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	5,9	6,7	1,7	1,3	2,4

[1] Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Anskaffade fastigheter justeras upp till årsvärde.
[2] Enligt styrelsens förslag.
[3] Hufvudstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Syftet med dessa är att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. De nyckeltal som klassificerats som alternativa nyckeltal har definierats på sidan 131 och härledning återfinns på sidan 110–111.

Alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras ovan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner till nyckeltal återfinns i Definitioner och ordlista, se sida 131. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	7 000	6 200	6 700	5 700	3 700
Långfristiga leasingskulder	707	710	719	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	2 200	2 450	1 650	1 650	2 500
Kortfristiga leasingskulder	9	10	41	–	–
Likvida medel	-1 182	-784	-1 706	-1 071	-395
Nettoskuld	**8 734**	**8 586**	**7 404**	**6 279**	**5 805**
Soliditet					
Eget kapital	31 066	28 617	31 383	29 000	25 402
Balansomslutning	51 099	47 397	50 342	45 375	40 296
Soliditet, %	**61**	**60**	**62**	**64**	**63**
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder	9 200	8 650	8 350	7 350	6 200
Leasingskulder	716	720	760	–	–
Räntebärande tillgångar	-1 182	-784	-1 706	-1 071	-395
Summa	8 734	8 586	7 404	6 279	5 805
Redovisat värde fastigheter	48 790	45 637	47 681	44 089	39 730
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**17,9**	**18,8**	**15,5**	**14,2**	**14,6**
Räntetäckningsgrad					
Resultat före skatt	3 726	-1 833	3 968	4 820	3 895
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-2 579	2 894	-2 731	-3 647	-2 771
Räntekostnader	139	132	119	123	136
Summa	1 286	1 193	1 356	1 296	1 260
Räntekostnader	139	132	119	123	136
Räntetäckningsgrad, ggr	**9,3**	**9,1**	**11,4**	**10,5**	**9,3**

EPRA-nyckeltal

Mnkr	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)					
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 286	1 193	1 356	1 293	1 259
Finansiella intäkter och kostnader	-139	-132	-119	-120	-136
Förvaltningsresultat	**1 147**	**1 061**	**1 237**	**1 173**	**1 123**
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-115	-77	-105	-109	-125
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	**1 032**	**984**	**1 132**	**1 064**	**998**
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	205,1	206,3	206,3	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS), kr	**5,10**	**4,80**	**5,49**	**5,16**	**4,84**
Substansvärde (EPRA NRV/NTA/NDV)					
Eget kapital enligt balansräkning	31 066	28 617	31 383	29 000	25 402
Återläggning					
Derivat enligt balansräkningen	–	–	–	4	30
Uppskjuten skatt[1]	9 274	8 616	9 071	8 213	7 823
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**40 340**	**37 232**	**40 453**	**37 216**	**33 255**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	206,3	206,3	206,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	**199**	**184**	**196**	**181**	**161**
Avdrag					
Immateriella tillgångar	-97	-127	-71	-12	–
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 251	-2 091	-2 202	-1 993	-1 778
Substansvärde (EPRA NTA)	**37 992**	**35 014**	**38 181**	**35 211**	**31 477**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	206,3	206,3	206,3
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	**188**	**173**	**185**	**171**	**153**
Återläggning					
Derivat enligt ovan	–	–	–	-4	-30
Immateriella tillgångar enligt ovan	97	127	71	12	–
Uppskjuten skatt i sin helhet	-7 028	-6 525	-6 869	-6 219	-6 045
Substansvärde (EPRA NDV)	**31 066**	**28 617**	**31 383**	**29 000**	**25 402**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	206,3	206,3	206,3
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	**154**	**141**	**152**	**141**	**123**
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad)					
Hyresvärde vakant yta, totalt	154	167	102	48	70
Hyresvärde vakant yta, projekt	29	29	67	23	26
Hyresvärde totalt	2 095	2 020	2 024	1 846	1 782
Hyresvakansgrad totalt, %	7,3	8,2	5,0	2,6	3,9
Hyresvakansgrad projekt, %	1,4	1,5	3,3	1,3	1,5
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	**5,9**	**6,7**	**1,7**	**1,3**	**2,4**

[1] Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

Affärsområden i siffror

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2021		2020		2021		2020		2021		2020		2021		2020	
Fastighetsbeståndet[1]	**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	1 229,8	5 963	1 145,2	5 553	497,9	5 436	441,1	4 803	379,7	4 285	372,1	4 196	2 107,4	5 453	1 958,4	5 064
(varav fastighetsskattetillägg)	111,8	542	105,1	510	37,6	410	37,4	407	27,6	311	29,1	328	177,0	458	171,6	444
Hyresförluster vakanta lokaler	-65,7	-319	-83,6	-405	-51,6	-563	-38,8	-423	-55,4	-625	-30,7	-348	-172,7	-447	-153,1	-396
Kundförluster	-3,4	-16	-9,0	-44	-0,2	-2	-26,3	-286	-1,4	-16	-2,1	-24	-1,8	-5	-37,4	-97
Nettoomsättning	**1 167,5**	**5 660**	**1 052,6**	**5 104**	**446,1**	**4 871**	**376,0**	**4 094**	**322,9**	**3 644**	**339,3**	**3 825**	**1 936,5**	**5 011**	**1 767,9**	**4 571**
Underhåll	-14,7	-71	-14,4	-70	-6,4	-70	-6,7	-73	-5,2	-59	-5,9	-67	-26,3	-68	-27,0	-70
Drift	-68,9	-334	-62,5	-303	-111,3	-1 215	-95,1	-1 036	-39,6	-447	-39,2	-442	-219,8	-569	-196,8	-509
Administration	-47,8	-232	-46,5	-225	-39,1	-427	-35,6	-388	-19,4	-219	-19,2	-216	-106,3	-275	-101,3	-262
Fastighetsskatt	-120,3	-583	-116,8	-566	-47,1	-514	-46,7	-509	-36,8	-415	-36,8	-415	-204,2	-528	-200,3	-518
Avskrivningar	-0,8	-4	-0,3	-1	-4,6	-50	-4,5	-49	-0,4	-5	-0,3	-3	-5,8	-15	-5,1	-13
Summa fastighetskostnader	**-252,5**	**-1 224**	**-240,5**	**-1 165**	**-208,5**	**-2 276**	**-188,6**	**-2 055**	**-101,4**	**-1 145**	**-101,4**	**-1 143**	**-562,4**	**-1 455**	**-530,5**	**-1 372**
Bruttoresultat	**915,0**	**4 436**	**812,1**	**3 939**	**237,6**	**2 595**	**187,4**	**2 039**	**221,5**	**2 499**	**237,9**	**2 682**	**1 374,1**	**3 556**	**1 237,4**	**3 199**

[1] Anges före koncerninternt hyreselimination och avser jämförbart bestånd

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Antal fastigheter	22	22	3	3	4	4	29	29
Uthyrbar yta, kvm	206 251	206 227	91 597	91 829	88 619	88 703	386 467	386 759
– varav kontor	133 043	133 077	16 010	16 200	50 356	50 518	199 409	199 795
– varav butik och restaurang	42 107	42 254	37 714	37 767	31 094	31 261	110 915	111 302
Årshyra, mnkr	1 245	1 203	487	472	363	345	2 095	2 020
Hyresvakansgrad, %	5,0	5,8	7,1	10,5	15,9	13,7	7,3	8,2
Ytvakansgrad, %	6,8	6,8	6,7	9,0	21,9	17,9	10,2	9,8
Antal uthyrbara garageplatser	619	619	665	660	51	51	1 335	1 330

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2021	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**
Kontor	133 043	884	16 010	88	50 356	168	199 409	1 140
Butik och restaurang	42 107	316	37 714	339	31 094	181	110 915	836
Lager och övrigt	12 138	21	16 359	32	5 115	11	33 612	64
Garage	18 468	23	21 514	28	1 275	2	41 257	53
Bostäder	495	1	0	0	779	1	1 274	2
Totalt	**206 251**	**1 245**	**91 597**	**487**	**88 619**	**363**	**386 467**	**2 095**

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2021	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**
Kontor	8 703	49,3	274	0,7	13 819	38,9	22 796	88,9
Butik och restaurang	1 302	7,2	4 410	29,5	3 243	14,5	8 955	51,2
Lager och övrigt	3 158	4,1	1 455	4,1	1 821	3,4	6 434	11,6
Garage	848	1,1	0	0,0	125	0,4	973	1,5
Bostäder	0	0,0	0	0,0	423	0,5	423	0,5
Totalt	**14 011**	**61,7**	**6 139**	**34,3**	**19 431**	**57,7**	**39 581**	**153,7**

Löptidsanalys [1] [2] [3]
31 december 2021

Antal kontrakt	2022	2023	2024	2025	2026	2027–	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	49	51	49	34	21	13	217
Butiker	16	23	24	21	15	6	105
Övrigt	354	151	89	63	28	29	714
Summa	**419**	**225**	**162**	**118**	**64**	**48**	**1 036**
Andel, %	40,4	21,7	15,7	11,4	6,2	4,6	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	5	3	1	2	2	3	16
Butiker	31	27	29	12	4	1	104
Övrigt	60	33	30	11	4	4	142
Summa	**96**	**63**	**60**	**25**	**10**	**8**	**262**
Andel, %	36,6	24,1	22,9	9,5	3,8	3,1	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	3	6	5	2	2	10	28
Butiker	26	11	17	7	4	5	70
Övrigt	42	24	22	7	4	10	109
Summa	**71**	**41**	**44**	**16**	**10**	**25**	**207**
Andel, %	34,3	19,8	21,3	7,7	4,8	12,1	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	57	60	55	38	25	26	261
Butiker	73	61	70	40	23	12	279
Övrigt	456	208	141	81	36	43	965
Summa	**586**	**329**	**266**	**159**	**84**	**81**	**1 505**
Andel, %	38,9	21,9	17,7	10,6	5,6	5,3	100,0

Årshyra, mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	2027–	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	116,2	165,6	232,7	109,0	104,3	145,6	873,4
Butiker	27,8	51,7	55,5	57,9	53,6	21,7	268,2
Övrigt	15,9	8,6	7,7	10,2	8,8	26,9	78,1
Summa	**159,9**	**225,9**	**295,9**	**177,1**	**166,7**	**194,2**	**1 219,7**
Andel, %	13,1	18,5	24,3	14,5	13,7	15,9	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	6,2	8,1	18,5	8,3	13,8	32,5	87,4
Butiker	35,8	49,9	46,0	22,7	21,4	6,0	181,8
Övrigt	5,4	7,8	9,0	3,0	1,9	0,2	27,3
Summa	**47,4**	**65,8**	**73,5**	**34,0**	**37,1**	**38,7**	**296,5**
Andel, %	16,0	22,2	24,8	11,5	12,5	13,0	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	3,6	19,0	14,0	4,5	6,6	71,7	119,4
Butiker	42,0	22,3	42,2	16,6	7,1	26,7	156,9
Övrigt	6,9	5,4	5,7	0,3	0,7	1,6	20,6
Summa	**52,5**	**46,7**	**61,9**	**21,4**	**14,4**	**100,0**	**296,9**
Andel, %	17,7	15,7	20,8	7,2	4,9	33,7	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	126,0	192,7	265,2	121,8	124,7	249,8	1 080,2
Butiker	105,6	123,9	143,7	97,2	82,1	54,4	606,9
Övrigt	28,2	21,8	22,4	13,5	11,4	28,7	126,0
Summa	**259,8**	**338,4**	**431,3**	**232,5**	**218,2**	**332,9**	**1 813,1**
Andel, %	14,3	18,7	23,8	12,8	12,0	18,4	100,0

[1] Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.
[2] Exklusive vakanta ytor och ytor som disponeras av enheter inom koncernen.
[3] Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggn.-år	Taxeringsvärde 2021, mnkr	Uthyrbar yta, kvm								
						Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM														
Förvaltningsområde Kungsgatan														
Hästhuvudet 18	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 25–37, Olofsgatan 2–4	1 502	1929/99	1918/32/94/2001	493,0	4 968	1 899			210				7 077
Järnplåten 28	Sveavägen 24–28, Odengatan 18–20, Kungsgatan 39	1 065	1928/54	1958/95	488,0	6 408	1 809			995				9 208
Kåkenhusen 40	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 984	1921/2001	1925/29/30/32/84/95/99/01	1 894,0	17 088	2 987	1 656		821				22 554
Oxhuvudet 18 [1]	Kungsgatan 32–35, Sveavägen 29–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmskillnadsgatan 38	4 509	1926	1931/85/89/91	1 585,0	20 772	5 069			2 025	1 612		5	29 484
Summa		11 060			3 840,0	49 232	11 764	1 656	–	4 052	1 612	–	5	68 389
Förvaltningsområde Norrmalmstorg														
Kvasten 2	Norrlandsgatan 19, Jakobsbergsgatan 11	984	1968	1987	267,0	2 878	872	458		281	726			4 709
Kvasten 6 [1]	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	458,0	2 808	1 924	2 839		99				7 670
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	922	1955	1978/95	269,0	2 461	403	144		942				3 440
Norrmalm 2:88 [2]	Norrmalmstorg		1992	1996	15,4			194						194
Packarhuset 4 [1] [3]	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 6, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1982/2002	1 220,0	11 204	3 654			499				15 357
Pumpstocken 10 [1]	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 686	1917/78/91/2000	1885/97/1901/29/84/96/97/2006	964,9	7 811	3 989	499		75		192	1	12 467
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	845	1917	1900/90	221,0	1 967	750			58				2 775
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 6	775	1958	1902/95	218,0	1 928	809	474		2				2 913
Rännilen 18 [1]	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1968	1886/1968/2009	597,0	4 864	1 441	375		272				6 952
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 8	2 109	1951/89/2007	1902/42/64/90/2002	800,0	7 636	2 108			509	856			11 264
Skären 9	Smålandsgatan 16–20, Norrlandsgatan 8–10	2 186	1917	1984/2001/20	1 102,0	10 966	1 582			384	737			13 769
Vildmannen 7 [1] [4]	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 8	1 290	1918	1897/1996	164,0									–
Summa		17 563			6 227,5	54 451	15 517	4 978	–	2 491	2 299	192	1	80 929
Förvaltningsområde Väst														
Achilles 1 [5]	Stureplan 5–9, Skeppsbron 49, Södra Dryckesgränd 1, Jarmtorgsgatan 7	1 048	1979	1600-talet/1974	182,0	4 014	450			464				4 968
Grönlandet Södra 11	Drottningatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkog. 12	1 962	1928	1911/91	315,0	7 614	679	268		877				9 188
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	578	1964	1964/95	155,0	2 756				8				2 764
Medusa 1 [3] [6]	Kornhamnstorg 61, Stureplan 1–3, Jarmtorgsgatan 8	547	1980	1878/1991	90,6	1 986	242	271		104		908		2 208
Orgelpipan 7 [7]	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsg. 65–75, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	1 069,0	9 961	3 421	1 369		1 661	9 450		1	30 463
Svärdfisken 2 [8]	Drottningatan 92, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 858	1921	1951/1987	271,0	3 729	175		1 893	582	1 107			7 485
Summa		12 075			2 102,6	29 960	4 977	2 508	1 893	3 696	14 557	908	1	58 969
Totalt Affärsområde Stockholm		**41 560**			**12 170,1**	**133 043**	**32 958**	**9 149**	**1 893**	**10 238**	**18 468**	**495**	**7**	**206 251**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggn.-år	Taxeringsvärde 2021, mnkr	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE NK														
Förvaltningsområde NK Stockholm														
Hästen 19 [3][9] och 20 [3][9], Spektern 14 [3][9]	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 38–40	8 975	1908	1915/91	3 231,0	11 119	22 106	2 327		3 920			15	39 397
Förvaltningsområde NK Göteborg														
Inom Vallgraven 10:9 [9]	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 46–54, Fredsgatan 6–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1954/94	777,0	4 981	10 054	599		895			4	16 448
Förvaltningsområde Parkaden														
Hästskon 10 [3][10]	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsg. 29–33	4 921	1977	1964/96	972,6		1 913	716		11 614	21 614		1	35 757
Totalt Affärsområde NK		**18 316**			**4 980,8**	**16 010**	**34 073**	**3 641**	**–**	**16 338**	**21 614**	**–**	**21**	**91 597**
AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG														
Förvaltningsområde Göteborg														
Inom Vallgraven 9:2 [1]	Stora Nygatan 17, Lilla Drottninggatan 3	784	2016	1856	92,4	1 290	262			72				1 564
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–52, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1987	1975	372,0	10 393	3 278	589		914	1 275			16 449
Inom Vallgraven 12:11	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	2 186	1987/ 2010/11	1875/ 1929/80	206,6	1 823	1 709			393		779		4 704
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–6, Spannmålsgatan 19, Nils Ericsonsgatan 17, Sotgatan 9–11, Kopmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/ 2008/11	2 790,9	36 910	29 486	1 770		8 687			69	65 902
Nordstaden GA:6 [12]	Nordstadstorget med flera				319,6									–
Totalt Affärsområde Göteborg		**19 757**			**3 720,7**	**50 356**	**28 735**	**2 359**	**–**	**5 046**	**1 275**	**779**	**69**	**88 619**
TOTALT		**79 641**			**20 871,6**	**199 409**	**95 766**	**15 149**	**1 893**	**31 822**	**41 257**	**1 274**	**97**	**386 467**

1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad
2) Fastigheten innehas genom arrende.
3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
4) Fastigheten brandhärjades 7 november 2017, varvid stora delar totalförstördes.
5) Fastigheten är byggnadsminnesmärkt.
6) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
7) Orgelpipan 7 innehas med tomträtt. Avgälden uppgår till 12,2 mnkr och är bunden till 31 oktober 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 573,0 mnkr.
8) Hästen 20 och Spektern 14 innehas med tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,8 mnkr och är bunden till den 30 april 2022. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 1,4 mnkr och är bunden till 20 september 2025. Taxeringsvärde för mark ingår med 770 mnkr.
9) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
10) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Hästskon 10 innehas med tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr och är bunden till 31 augusti 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 814,5 mnkr. Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2016 och 2019. Del av uthyrbar yta ingår i NK-varuhuset i Stockholm.
11) Ägs av dotterbolaget Gbg Inom Vallgraven 8–2 AB.
12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Huvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 81 000 kvm.

För kartor och bilder se sidorna 18–20.

”

Hållbarhet är en grundpelare i allt vi gör.

Efterfrågan är stor på moderna, flexibla och högkvalitativa kontor i attraktiva lägen.

Miljöerna omkring våra fastigheter utvecklas för att skapa levande och attraktiva handels- och mötesplatser, ofta i samarbete med andra fastighetsägare och kommuner.

Fördjupad hållbarhetsinformation

Om Hufvudstadens hållbarhetsredovisning

Hufvudstadens hållbarhetsredovisning är inkluderad i Hufvudstadens årsredovisning. Den fördjupande hållbarhetsinformationen ger kompletterande information om hållbarhetsarbetet och nyckeltal. Hållbarhetsredovisningen utgår från genomförd intressentdialog och väsentlighetsanalys. Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med GRI Standards, nivå Core. Detta är Hufvudstadens elfte hållbarhetsredovisning enligt GRI:s riktlinjer för redovisning av hållbarhetsinformation. Hufvudstaden rapporterar hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, third version). Hufvudstadens hållbarhetsredovisning omfattar sidorna 10–12, 40–62, 59, 63–65 samt 118–128 och är även Hufvudstadens lagstadgade hållbarhetsrapport.

Hufvudstadens hållbarhetsredovisning följer Hufvudstadens finansiella räkenskapsår. Hållbarhetsredovisningen publiceras årligen. Den föregående hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2021. Hållbarhetsredovisningen för 2021 är översiktligt granskad av tredje part.

Omfattning och avgränsning

Hållbarhetsredovisningen omfattar alla bolag inom Hufvudstaden. Redovisningen omfattar främst den verksamhet som har en betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, det vill säga Hufvudstadens egen verksamhet. Under 2021 förvärvades NK Retail vilket påverkar Hufvudstadens hållbarhetsredovisning. NK Retail verkar inom områdena mode, kosmetik och juvel. Uppgifter om dessa presenteras när de är väsentliga för helhetsbilden av Hufvudstadens hållbarhetsarbete till exempel när det gäller:

– Utsläpp
– Leverantörsgranskning
– Medarbetare

Verksamheter som står utanför Hufvudstadens direkta kontroll, som leverantörer eller kunder, ingår inte i redovisningen. Uppgifter om hantering och kravställande av Hufvudstadens leverantörer ingår i förekommande fall i redovisningen.

Hufvudstadens hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är en av Hufvudstadens övergripande strategiska prioriteringar. Ett ambitiöst och genomtänkt hållbarhetsarbete är en del av Hufvudstadens strategi för att nå såväl finansiella som verksamhetsmässiga mål. Hållbarhetsarbetet är integrerat i processerna för styrning och uppföljning av bolagets affärsverksamhet. Hufvudstadens ledning beslutar om strategier, policys och mål för hållbarhetsarbetet. Vår VD är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetets resultat. Hufvudstadens hållbarhetschef bereder hållbarhetsmålen och styr vårt hållbarhetsarbete mot de uppsatta målen tillsammans med Hufvudstadens hållbarhetsråd. Hufvudstadens hållbarhetsråd inrättades 2018 och leds av hållbarhetschefen. Hållbarhetsrådets uppgifter är att utveckla, samordna och bevaka hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. Hållbarhetsrådet består för närvarande av fem medlemmar varav tre sitter i Hufvudstadens koncernledning. Hållbarhetschef rapporterar löpande till chef Fastighetsutveckling som sitter i bolagets koncernledning. Vidare informerar hållbarhetschef hela koncernledningen om hållbarhetsarbetet flera gånger om året. Den löpande verksamheten följer mål och rutiner och driver tillsammans vårt hållbarhetsarbete framåt.

Hufvudstadens styrelse bevakar bolagets hållbarhetsarbete och uppdateras löpande om hållbarhetsarbetets utveckling. Hållbarhetsrisker, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter, ses över årligen och rapporteras till styrelsen.

Anställda, vid årets utgång

102-7, 102-8

Anställda, head count[1]	Totalt koncern 2021	Fastighetsv. 2021	NK Retail 2021	Totalt koncern 2020
Totalt antal anställda	**560**	**151**	**409**	**144**
Kvinnor				
Antal tillsvidareanställda	382	76	306	63
varav heltid	140	73	67	60
varav deltid	242	3	239	3
Antal visstidsanställda	41	3	38	6
Män				
Antal tillsvidareanställda	126	71	55	75
varav heltid	88	71	17	75
varav deltid	38	0	38	0
Antal visstidsanställda	11	1	10	0

[1] Totalt antal anställda.

Anställda, FTE[2]	Totalt koncern 2021	Fastighetsv. 2021	NK Retail 2021
Totalt antal anställda	**432**	**150**	**282**
varav kvinnor	317	78	239
varav män	115	72	43

[2] Omräknat till heltidsanställda på årsbasis.

Ramar och verktyg för hållbarhetsarbetet

Externa initiativ som organisationen följer

102-12

Hufvudstadens hållbarhetsarbete utgår från UN Global Compacts tio principer och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Principerna och målen genomsyrar såväl våra värderingar som våra styrdokument, såsom vår hållbarhetsplan, vår uppförandekod och våra policydokument. Hufvudstaden tillämpar initiativen Global Reporting Initiative (GRI) och European Public Real Estate Association (EPRA).

Andra initiativ Hufvudstaden följer: Fossilfritt Sverige – Färdplanen för fossilfri uppvärmning 2045, Byggvarubedömningen och Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande
102-16
Hufvudstadens värderingar och interna riktlinjer utgör grunden i vårt hållbarhetsarbete. Exempel på dessa är våra värderingar, vår uppförandekod och policys som vägleder oss hur vi ska agera och verka i samhället. Läs mer om Hufvudstadens värderingar på sidan 40. Listade dokument är godkända av koncernledningen:

Hufvudstadens policydokument
Arbetsmiljöpolicy
Brandskyddspolicy
Finanspolicy
Hälsopolicy
Integritetspolicy (GDPR)
IT-policy
Jämställdhet- och mångfaldspolicy
Lönepolicy
Miljöpolicy
Policy om mutor och otillåtna förmåner
Rehabiliteringspolicy
Rekryteringspolicy
Resepolicy
Säkerhet- och trygghetspolicy
Uppförandekod
Visselblåsarpolicy

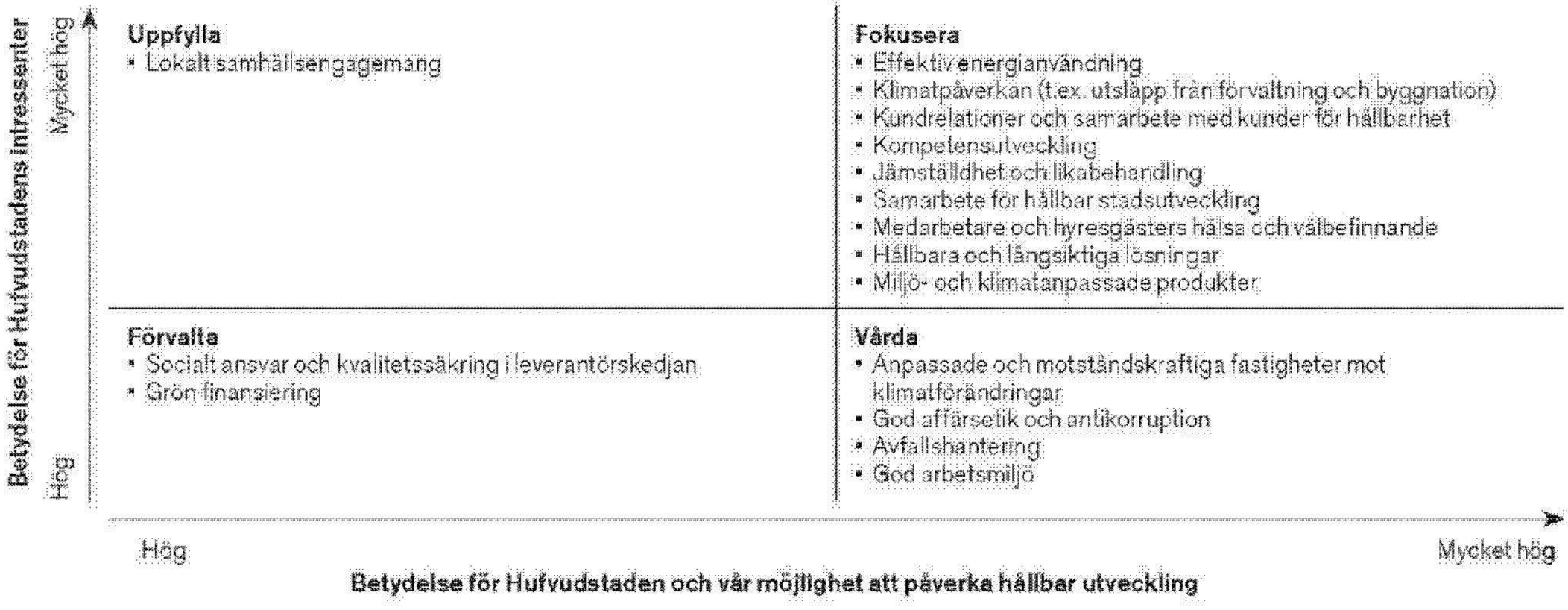
Hufvudstadens policyer och uppförandekod
Hufvudstaden har flera interna dokument som sätter ramarna för vår verksamhet och våra medarbetare. Samtliga medarbetare förväntas känna till dessa dokument och agera i enlighet med dess riktlinjer. Ovan listas de dokument som är godkända av koncernledningen. Vår uppförandekod tydliggör vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och beskriver hur vi, våra leverantörer och affärspartners ska agera som representanter för Hufvudstaden. Genom vår uppförandekod tar vi ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Hufvudstadens anställda och leverantörer ska följa gällande lagar och regelverk samt vår uppförandekod. Vår uppförandekod är publik och bifogas i större avtal.

Alla medarbetare genomgår utbildning kring vår uppförandekod. Det är prioriterat att löpande föra diskussioner kring dilemman och etiska frågor kopplat till uppförandekoden vid introduktionsdagar, personalkonferenser och avdelningsmöten. NK Retail har ett eget introduktionsprogram för medarbetare som inkluderar utvalda policyer.

Intressentdialog
102-40, 102-42, 102-43, 102-44
Hufvudstaden för kontinuerligt dialoger med utvalda intressenter för att utveckla vårt hållbarhetsarbete och säkerställa att vi arbetar med de frågor som är mest väsentliga för bolaget. Den senaste omfattande intressentdialogen genomfördes 2018 med specifika intressentdialoger där ett antal representanter från respektive intressentgrupp valdes ut och kontaktades för ett samtal. I den dagliga kontakten med hyresgäster, medarbetare och leverantörer har vi en löpande dialog om hållbarhetsrelaterade frågor. Vi planerar att se över intressentanalysen under 2022 för att även inkludera NK Retail.

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

VÄSENTLIGHETSANALYS HUFVUDSTADEN



Väsentlighetsanalys

102-46, 102-47

Hufvudstaden genomförde 2018 en grundläggande väsentlighetsanalys. En större komplettering av väsentlighetsanalysen genomfördes 2020 i samband med att Hufvudstadens hållbarhetsplan togs fram. Att stämma av väsentlighetsanalysens relevans är ett kontinuerligt arbete och en del av att kontrollera att Hufvudstadens faktiska påverkan, strategiska mål och våra intressenters förväntningar stämmer överens.

I de dialoger vi har haft med våra huvudintressenter under året har det framgått att deras förväntningar som rör frågor om klimatpåverkan, klimatrelaterade risker och möjligheter samt risker i leverantörsleden ökar. De hållbarhetsområden som bedöms vara de mest väsentliga framgår ovan i väsentlighetsanalysen. Hufvudstadens faktiska påverkan på omvärlden har inte förändrats märkbart under året. Förvärvet av NK Retail påverkar däremot väsentlighetsanalysen. Vi planerar att se över väsentlighetsanalysen under 2022 för att även inkludera NK Retail.

Utifrån resultatet av genomförda intressentdialoger och Hufvudstadens väsentlighetsanalys har Hufvudstaden identifierat tre fokusområden för hållbarhetsarbetet; minimera, framtidssäkra och samarbeta. Dessa finns samlade i Hufvudstadens plan för hållbarhetsarbetet.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde

201-1

Som företag påverkar vi samhällsekonomin genom bland annat skatter och utbetalningar till affärspartners samt lön, pension och sociala avgifter för våra anställda. I tabellen nedan redovisas hur Hufvudstadens intäkter under 2021 har fördelats på olika intressentgrupper.

Mnkr	Intressenter	2021	2020
Skapat värde		**2 488**	**1 796**
Intäkter	Kunder	2 488	1 796
Fördelat värde		**1 957**	**1 638**
Anställda[1)]	Medarbetare, staten (samhälle)	317	160
Räntor	Finansiärer	139	132
Skatter	Staten (samhälle)	314	299
Utdelning	Ägare	606	804
Övriga rörelsekostnader	Leverantörer	681	243
Behållet ekonomiskt värde		**531**	**158**

1) Inkluderar alla personalkostnader (löner, arbetsgivaravgifter, förmånsskatt, pensionskostnader, utbildningar etc.).

Antikorruption

205-3

Vi är måna om att affärer ska gå rätt till. Att vara en ärlig och pålitlig affärspartner främjar goda intressentrelationer. Hufvudstaden arbetar med ett kontrollsystem för att motverka riskerna för korruption, mutor och andra överträdelser. Kontrollsystemet

har en ansvarsfördelning och strukturerade processer som säkerställer att affärer sker på ett korrekt sätt. Det är viktigt att oegentligheter som berör företaget, och som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda, uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt. Hufvudstaden har en visselblåsartjänst som nås via vår hemsida och intranät. NK Retail har en egen visselblåsartjänst som medarbetare kan nå internt. På båda tjänsterna finns möjlighet att via en extern part rapportera misstankar om korruption, mutor eller andra överträdelser. Under året rapporterades inga fall till visselblåsartjänsterna.

Nätverk

102-13

Hufvudstaden deltar aktivt i följande branschanknutna nätverk och föreningar kring hållbar utveckling:

- Byggvarubedömningen
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna Sverige
- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler (BELOK)

Hållbarhetsundersökningar och utmärkelser

Hufvudstaden deltar i ett flertal hållbarhetsundersökningar. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) gör årligen en global genomgång av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag och fonder utifrån vad investerare och branschen anser vara de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna.

I år deltog drygt 1 500 bolag i GRESB och Hufvudstaden placerade sig på första plats bland bolagen i Europa som går under samma kategori som Hufvudstaden. Vilka företag som Hufvudstaden jämförts med är inte officiellt. Vi tilldelades fem stjärnor i GRESB:s årliga rankning av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete och utsågs till övergripande regional sektorsledare, vilket är ett erkännande om att vara en branschledare inom hållbarhet.

Hufvudstaden är silvermedaljör i EPRA sBPR (European Public Real Estate Association), ett internationellt pris som mäter hur väl företag står sig i EPRAs rekommendationer för hållbarhetsrapportering i fastighetsbranschen. Syftet med priset är bland annat att förbättra standarden och öka transparensen inom hållbarhetsrapportering.

MILJÖ

Energianvändning

302-1, 302-3

Elec-Abs, Elec-Lfl, DH&C-Abs, DH&C-Lfl, Fuels-Abs, Fuels-Lfl, Energy-Int

Direkt energianvändning

Hufvudstaden har ingen direkt energianvändning. Vi använder inga eldningsoljor eller gas för uppvärmning i våra fastigheter.

Indirekt energianvändning

All data är exklusive verksamhetsel.

Energislag	EPRA-kod	Energianvändning 2021	Energianvändning 2020	Andel icke-fossil energianvändning, % 2021	Andel icke-fossil energianvändning, % 2020
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		17 398	16 096	96	99
Fjärrkyla, MWh		4 344	4 008	100	100
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	21 742	20 104	97	99
Fastighetsel, MWh	Elec-Abs, Elec-Lfl	19 528	19 765	100	100
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		41 270	39 869	98	100
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-Int	91	88[1]	98	100
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		41 042	37 059	96	100

[1] Värdet för 2020 är justerat till följd av ny beräkningsmetod av e-tempyta.

Klimatneutral förvaltning 2025

Hufvudstaden har som mål att ha en klimatneutral förvaltning senast 2025. Målet innebär att nettoutsläppen av växthusgaser ska vara noll och inbegriper de utsläpp som genereras inom ramen för Hufvudstadens egen verksamhet. Till dessa räknas utsläpp från egna fordon och köldmedia (scope 1) och inköpt energi (scope 2). Vi har även valt att inkludera tjänsteresor (scope 3) inom ramen för klimatneutral förvaltning. I första hand ska de faktiska utsläppen minskas. För de utsläpp som inte kan elimineras helt tillåts klimatkompensation för att neutralisera utsläppen.

Klimatpåverkande utsläpp

305-1 – 305-4
GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int
Beräkningen av utsläppen av växthusgaser följer de internationella riktlinjerna i Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Hufvudstadens metod för beräkning av utsläpp av växthusgaser har verifierats av tredje part.

Beräkning av klimatpåverkande utsläpp

Då utsläppen av växthusgaser kommer från ett flertal olika källor sammanfattas dessa med begreppet klimatpåverkande utsläpp. För att kunna jämföra olika växthusgaser har de beräknats om till koldioxidekvivalenter (CO_2e).

Beräkningarna av Hufvudstadens klimatpåverkande utsläpp (CO_2e) utvecklas kontinuerlig för att få till mer tillförlitliga nyckeltal och inkludera fler utsläppsposter. 2021 är första året som Hufvudstaden publikt redovisar scope 3-utsläpp. Årets beräkning avser de mest väsentliga utsläppen som ingår i våra övergripande mål. De utsläpp i scope 3 som är inkluderade i årets beräkning och har tillkommit till årets utsläppsberäkning är; lokalanpassningar, särskilda projekt (ny- och påbyggnadsprojekt) inom projektutveckling, avfallshantering, indirekta utsläpp hos energileverantörer och utsläpp som rör NK Retails verksamhet. För scope 3 är en del av redovisningen baserad på faktiska data och en del på schabloner. Framförallt för beräkning av utsläpp kopplade till byggverksamheten finns det låg tillgång på tillförlitliga data och Hufvudstaden har på grund av detta nyttjat generiska värden och schabloner. De flesta scope 3-utsläpp har avrundats till närmaste tiotal eller hundratal.

Huvuddelen av NK Retails klimatpåverkande utsläpp är inkluderade i Hufvudstadens utsläpp, eftersom NK Retail hyr butiksytor i båda NK-varuhusen och kontorsyta i en av Hufvudstadens fastigheter. Särskilda klimatpåverkande utsläpp som redovisas för NK Retail 2021 är indirekta utsläpp (scope 3) för energianvändning i ett hyrt lager samt transporter mellan lager och varuhus. En väsentlig del av NK Retails klimatpåverkan bedöms komma från produktionen av de produkter NK Retail saluför. NK Retail har ingen egen produktion utan köper dessa produkter från leverantörer över hela världen. Dessa utsläpp har på grund av sin komplexitet inte beräknats än. Transport av produkterna från leverantörer till NK Retails lager ingår inte heller i dagsläget.

Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e		EPRA-kod	2021	2020
Direkta utsläpp	**Scope 1**	**GHG-Dir-Abs**	**19**	**329**
Köldmedier			17	315
Bilar i tjänsten			2	14
Indirekt utsläpp för produktion av inköpt energi	**Scope 2**	**GHG-Indir-Abs**	**770**	**630**
El			0	0
Fjärrvärme			770	630
Fjärrkyla			0	0
Övriga indirekta utsläpp	**Scope 3**	**GHG-Indir-Abs**	**3 092**	
Fastighetsverksamhet	**Scope 3 Fastighetsverksamhet**		**3 022**	
Lokalanpassningar	Scope 3 Fastighetsverksamhet		1 600	
Särskilda projekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		900	
Avfall från hyresgäster	Scope 3 Fastighetsverksamhet		40	
Avfall från byggprojekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		300	
Fastighetsenergi[1]	Scope 3 Fastighetsverksamhet		180	
Tjänsteresor	Scope 3 Fastighetsverksamhet		2	
NK Retail[2]	**Scope 3 NK Retail**		**70**	
Totalt	**Scope 1+2+3**		**3 881**	
Nyckeltal			**2021**	**2020**
Koldioxidintensitet, kg/kvm	Scope 1+2	GHG-Int	1,7	2,1[3]
Klimatneutral förvaltning, ton CO_2e	Scope 1 + 2 + tjänsteresor		791	961
Scope 2 enligt valbara metoder			**2021**	**2020**
Marknadsbaserad värdering[4] (Market based)			770	630
Geografisk värdering[5] (Location based)			3 675	3 886

[1] Indirekta energi- och bränslerelaterade utsläpp
[2] Särskilda utsläpp från NK Retails verksamhet som inte ingår i övrig data för Hufvudstaden
[3] Värdet för 2020 är justerat till följd av ny beräkningsmetod av arealempyta
[4] Scope 2-utsläpp där inköpt els klimatpåverkan beräknas utifrån ursprungsgarantier
[5] Scope 2-utsläpp där inköpt els klimatpåverkan beräknas utifrån den genomsnittliga nordiska mixen

Förklaring till beräkningar:

Lokalanpassningar: Avser indirekta utsläpp från lokalanpassningar avslutade under året. För att beräkna utsläppen från lokalanpassningar har vi utgått från en typisk lokalanpassning för Hufvudstaden med alla ingående komponenter och sedan beräknat utsläpp från dessa. Flertalet av de byggnadsmaterial eller produkter som används saknar tillförlitlig utsläppsdata. I dessa fall har vi använt oss av generiska data. Baserat på beräkningen är klimatpåverkan från en typisk lokalanpassning 60 kg CO_2e per kvm och en mindre lokalanpassning 22 kg CO_2e per kvm. Årets avslutande projekt har delats upp på mindre respektive större projekt. Utsläppen avser endast klimatpåverkan för ingående byggmaterial.

Särskilda projekt: Avser indirekta utsläpp från ingående byggmaterial till större projekt som ny- eller ombyggnation. För året redovisas endast utsläpp för Vidmannen 7.

Avfall från hyresgäster: Indirekta utsläpp från hyresgästavfall. Beräknas med schabloner utifrån redovisade mängder.

Avfall från byggprojekt: Indirekta utsläpp från bygg- och rivningsavfall. Beräknas med schabloner utifrån redovisade mängder.

Biogena utsläpp: Ingen hänsyn har tagits till biogena utsläpp.

Fastighetsenergi: Avser indirekta energi- och bränslerelaterade utsläpp.

NK Retail: Avser indirekta utsläpp från hyrt lager samt transporter mellan lager och NK-varuhusen.

Tjänsteresor: Avser indirekta utsläpp från flyg- och tågresor. Samtliga resor är beräknade på sträckan Stockholm-Göteborg.

Scope	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Bilar i tjänsten: 151 g/km
Scope 1	Köldmedia: IPCC AR5
Scope 2	Ursprungsmärkt förnybar el: 0 ton CO_2e/MWh1)
Scope 2	Underlag för fjärrvärme och fjärrkyla från Stockholm Exergi och Göteborg Energi.
Scope 3	Lokalanpassningar: Större projekt 80 kg CO_2e/kvm. Mindre projekt 22 kg CO_2e/kvm.
Scope 3	Särskilda projekt: Underlag från materialleverantör.
Scope 3	Avfall från hyresgäster och byggprojekt: Baserad på statistik från leverantörer. Emissionfaktorer från DEFRA.
Scope 3	Fastighetsenergi: Underlag från respektive energileverantör.
Scope 3	Tjänsteresor: Tåg 0,0039 g CO_2e/km. Emissionfaktor flygresa (Stockholm-Götenborg) från ICAO 38,9 kg CO_2e. Hänsyn är tagen till höghöjdseffekt för flygresor, med RFI-faktorn 1,9.
Scope 3	NK Retail: Underlag för fjärrvärme från Södertörns Fjärrvärme. Emissionfaktorer för transporter hämtade från NTM.

Vatten

Water-Abs, Water-Lfl, Water-Int

Hufvudstaden rapporterar vattendata utifrån EPRA:s riktlinjer.

Vi står som avtalspart för flertalet vattenabonnemang som används av hyresgästerna. Redovisningen av vattenförbrukningen inkluderar därmed både förbrukning för drift av fastigheterna och det som hyresgästerna förbrukar i verksamheterna.

Vattenförbrukning	EPRA-kod	2021	2020
Kommunalt vatten, m³	Water-Abs, Water-Lfl	187 795	196 614
Vattenintensitet, m³/kvm	Water-Int	0,41	0,43[1)]

1) Värdet för 2020 är justerat till följd av ny beräkningsmetod av a-temp/yta.

Avfall

306-1 – 306-5

Waste-Abs, Waste-Lfl

Hufvudstaden rapporterar avfallsdata utifrån EPRA:s riktlinjer. Vi redovisar data för de avfallsmängder från hyresgäster som Hufvudstaden ombesörjer och har abonnemang för, se tabell nedan. Sorterat avfall hanteras till stor del av hyresgästerna själva vilket gör att vi inte får en heltäckande statistik av fastigheternas avfallshantering. För flera fastigheter finns ingen fullständig statistik gällande brännbart avfall från våra leverantörer. För dessa fastigheter utgår vi från uppskattade värden. För de fastigheter där vi har kontroll över huvuddelen av avfallet ser vi att sorteringsgraden ligger på cirka 36 procent. För de projekt som vi har tillförlitlig statistik över bygg- och rivningsavfall uppgår sorteringsgraden för cirka 90 procent.

Avfallstyp, ton	2021	2020
Icke farligt avfall		
Brännbart avfall	1 196	1 397
Wellpapp	337	291
Organiskt avfall	26	30
Plast	37	28
Glas	75	50
Övrigt materialåtervinning	61	37
Farligt avfall		
Elektronik	9	9
Övrigt farligt avfall	5	5
Totalt avfall	**1 746**	**1 847**

Granskning av leverantörer

308-1, 414-1

Hufvudstadens huvudleverantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastigheter. Vid alla byggprojekt samt ramavtal upphandlas entreprenörer vad gäller sociala- och miljömässiga hållbarhetskrav. Vid inköp av varor och tjänster ställer vi också höga hållbarhetskrav. Grunden för kraven är vår uppförandekod som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, anställningsförhållande och miljö, där försiktighetsprincipen ingår. Arbetsmiljöfrågor är särskilt prioriterade då bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda. Alla människor som arbetar för Hufvudstadens räkning ska oavsett arbetsgivare, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning. Hufvudstaden har egna projektledare och förvaltare som upphandlar, styr och kontrollerar entreprenader så att våra ställda krav på projektverksamheten och den dagliga driften efterlevs. Vi genomför årligen flera egna revisioner samt revisioner med externa parter för att ytterligare granska och säkerställa att våra leverantörer och entreprenörer efterlever våra krav. På våra stora utvecklingsprojekt genomför vi kontinuerliga revisioner för att säkerställa miljö- och arbetsmiljökrav. Under året har utvecklingsarbete kring Hufvudstadens uppföljning av leverantörer fortsatt. Målet är att alla Hufvudstadens huvudleverantörer ska genomgå en hållbarhetsbedömning årligen. Under året har 77 procent av Hufvudstadens huvudleverantörer hållbarhetsbedömts.

I Hufvudstadens miljöprogram listas miljömål och miljökrav vid ombyggnation, nyproduktion, hyresgästanpassning och underhåll. Syftet är att säkerställa att Hufvudstadens miljökrav uppfylls samt att miljöpåverkan minimeras. Entreprenörer och leverantörer som arbetar åt Hufvudstaden är ansvariga för att uppfylla de miljömål och krav som är angivna i miljöprogrammet, och ska även ta del av och efterleva Hufvudstadens uppförandekod. Miljöarbetet ska utföras i samarbete mellan beställarens projektledning, projektörer och entreprenörer, och miljöfrågor ska vara en stående punkt på dagordningen vid projekteringsmöten och byggmöten.

NK Retails huvudleverantörer återfinns främst inom mode, skönhet och juvel. NK Retail har ingen egen produktion, utan verkar som återförsäljare. Det gör att NK Retail har låg styrbarhet på de enskilda varumärkenas produktion. För att säkerställa och främja en mer hållbar leverantörskedja har NK Retail reviderat sina leverantörskrav, NK Retails hållbarhetsbilaga, under året. Samtliga leverantörer ska signera hållbarhetsbilaga, som är en bilaga till huvudavtalet. Grunden till hållbarhetsbilagan är NK:s sortimentsstandard och innehåller krav gällande bland annat mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden vid produktion, djurskydd, kemikalier samt produktspecifika krav. I de fall NK Retail ställer krav på specifika certifikat eller annat styrkande av tredje part kontrolleras dessa vid inköp. 2021 hade 81 procent av NK Retails leverantörer signerat hållbarhetsbilagan.

Miljöcertifierade fastigheter

Cert-Tot

Vid årets utgång var 72 procent av Hufvudstadens bestånd miljöcertifierat varav 15 procent är Miljöbyggnad, 53 procent BREEAM och 4 procent GreenBuilding. Totalt har vi 330 427 kvm certifierad yta. Under året certifierades fastigheterna Skären 9, Pumpstocken 10 och Grönlandet Södra 11 i Stockholm enligt BREEAM In-Use.

Med certifiering får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Målet är att samtliga fastigheter ska vara certifierade senast 2025. Kommande större på- och ombyggnadsprojekt kommer att certifieras enligt något av de vedertagna certifieringssystemen.

MILJÖ BYGGNAD
Hästhuvudet 13
Orgelpipan 7
Oxhuvudet 18

GREEN BUILDING
Packarhuset 4

BREEAM delivered by bre
Grönlandet Södra 11
Kåkenhusen 40
NK Göteborg
NK Stockholm
Nordstaden 8:24
Pumpstocken 10
Skären 9

"BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd, Community Trade Mark E5778551). The BREEAM marks, logos and symbols are the Copyright of BRE and are reproduced by permission".

Respekt för miljölagar och regler

307-1

Hufvudstaden har inte ålagts några signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner under 2021.

PERSONAL

Personalomsättning

401-1

Emp-Turnover

	Totalt koncernen		Fastighets-verksamheten		NK Retail		Totalt koncernen	
	2021		2021		2021		2020	
Personalomsättning	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Nyanställda, st								
<30 år	68	17	4	3	64	14	6	1
30–50 år	35	9	11	2	24	7	8	6
>50 år	16	4	1	1	15	3	1	1
Totalt	**119**	**30**	**16**	**6**	**103**	**24**	**15**	**8**
Andel nyanställda, %	21	5	11	4	25	6	10	6
Personer som slutat, st								
<30 år	15	6	0	4	15	2	2	0
30–50 år	26	9	5	4	21	5	1	4
>50 år	11	3	1	1	10	2	3	4
Totalt	**52**	**18**	**6**	**9**	**46**	**9**	**6**	**8**
Andel personer som slutat, %	9	3	4	6	11	2	4	6
Personalomsättning, %	**13**	**13**	**8**	**12**	**14**	**15**	**9**	**11**

Mångfald och jämställdhet

405-1

Diversity-Emp

	Totalt koncernen		Fastighets-verksamheten		NK Retail		Totalt koncernen	
	2021		2021		2021		2020	
Mångfald och jämställdhet, %	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse								
<30 år	0	0	0	0			0	0
30–50 år	11	0	11	0			22	0
>50 år	22	67	22	67			11	67
Koncernledning								
<30 år	0	0	0	0			0	0
30–50 år	0	29	0	29			0	50
>50 år	29	42	29	42			25	25
Övriga anställda								
<30 år	17	7	7	6	20	7	7	8
30–50 år	40	12	31	24	43	8	29	29
>50 år	19	5	15	17	21	1	13	14

Hufvudstaden följer inte upp mångfaldsindikatorer som religionstillhörighet eller etnicitet bland anställda.

Icke-diskriminering
406-1
Under året har ett fall av misstänkt diskriminering kommit till Hufvudstadens kännedom. Efter en utredning med hjälp av extern part bedömdes det inte handla om diskriminering och fallet avskrevs.

Hälsa och säkerhet
403-1 – 403-7
H&S-Emp
Hufvudstaden följer arbetsmiljölagen och har därmed en arbetsmiljögrupp, arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöombud i enlighet med denna. Ansvar och uppgifter delegeras enligt en delegationsordning och vid eventuella incidenter eller tillbud ska anställda i första hand vända sig till närmaste chef. Arbetsmiljöombuden verkar som säkerhetsåtgärd för att skydda anställda. Vidare sker ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att kontinuerligt se över risker, komma med förslag till åtgärder och främja utveckling inom den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Under arbetsmiljögruppens möten utvärderas och följs det systematiska arbetsmiljöarbetet kontinuerligt upp. Arbetsmiljögruppen tillser även att arbetsmiljöronder sker kontinuerligt och utvärderas samt att incidenter och potentiella faror tas upp och utreds. Arbetsmiljögruppen, arbetsmiljöombud och chefer utbildas i systematiskt arbetsmiljöarbete. I det systematiska arbetsmiljöarbetet ingår bland annat utbildning i hjärt- och lungräddning och första hjälpen bland anställda.

Hufvudstaden erbjuder även individanpassad kompetensutveckling, friskvårdsbidrag, hälsokontroller, företagshälsovård, sjukvårdsförsäkring, rådgivning av ergonom och massage. NK Retail har ett separat upplägg för medarbetarhälsa, där alla anställda inom NK Retail erbjuds individuell kompetensutbildning, friskvårdsbidrag och företagshälsovård.

För mer information om hur vi arbetar med hälsa och säkerhet bland anställda och i affärsrelationer se sidorna 43–44, 52 och 123 samt nedan om arbetsrelaterade skador.

Total sjukfrånvaro 2021 uppgick till 4,6 procent och är en ökning jämfört med tidigare års 2,5 procent. Stor förändring i total sjukfrånvaro jämfört med tidigare år förklaras delvis av att majoriteten av NK Retails medarbetare arbetar som säljare på NKs avdelningar där arbetets karaktär inte gör det möjligt att arbeta hemifrån under covid-19-pandemin. Total sjukfrånvaron från kvinnor och män under året var 5,3 procent respektive 2,9 procent.

Arbetsrelaterade skador
403-9
Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat under 2021. Hufvudstaden har haft två rapporterade fall av arbetsplatsolyckor av allvarlig karaktär inom verksamheten, det vill säga inkluderat kontrakterade entreprenörer. Fyra fall av arbetsrelaterade skador har rapporterats bland Hufvudstadens anställda. Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall hanteras enligt fastställda rutiner och ska alltid anmälas till Försäkringskassan för prövning. Allvarliga olycksfall ska anmälas direkt till Arbetsmiljöverket. Vid arbetsrelaterade skador kontaktas även extern part för företagshälsovård. Antal tillbud och incidenter redovisas inte. Detta på grund av att det saknas kvalitetssäkrad data.

Medarbetarsamtal
404-3
Emp-Dev, Emp-Training
Hufvudstadens mål är att samtliga anställda årligen ska ha medarbetarsamtal. Samtliga av Hufvudstadens medarbetare inom fastighetsverksamheten har haft medarbetarsamtal under året varför vi inte redovisar eller för statistik gällande könsfördelning och anställningsform. NK Retail ingår inte i årets redovisning. Under 2022 kommer NK Retail tillämpa samma system som övriga koncernen, för att följa upp andelen medarbetare som har genomfört medarbetarsamtal. Under medarbetarsamtalen har chef och medarbetare en dialog om utbildning samt tar fram en handlingsplan för utveckling. Utbildningstimmar redovisas inte. Detta på grund av att det saknas kvalitetssäkrad data.

Kollektivavtal
102-41
Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal.

Kunders hälsa och säkerhet
416-1, 416-2
H&S-Asset, H&S-Comp
Hufvudstaden granskar samtliga fastigheter, det vill säga 100 procent, enligt svenska myndighetskrav för hälsa och säkerhet. Det gäller bland annat systematiskt brandskyddsarbete och sprinklerbesiktning, obligatorisk ventilationskontroll, besiktning av hissar och eldrivna portar samt energideklaration och elrevision.

NK Retail ställer kvalitets- och säkerhetskrav på alla leverantörer som de tar in produkter från. Vissa produktkategorier har extra hårda krav. Inga väsentliga avvikelser avseende lagar, regler eller rutiner gällande kunders hälsa och säkerhet har rapporterats under 2021.

Respekt för lagar och regler
419-1
Hufvudstaden har inte dömts eller ålagts några böter under året på grund av några brott mot social eller ekonomisk lagstiftning.

Hållbarhetsindex

GRI Content- och EPRA index

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
Generella standardindikatorer			
Organisationsprofil, 2016			
102-1	Organisationens namn		57
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster		2, 10, 133
102-3	Organisationens huvudkontor		57, 133
102-4	Verksamhetsländer		2, 10
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		54–55
102-6	Marknader		14–23
102-7	Organisationens storlek		2, 4–5, 57, 118
102-8	Personalstyrka		42, 118, 124
102-9	Leverantörskedja		123
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		28, 41–42, 57, 123
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		62–65, 123
102-12	Externa initiativ		118
102-13	Medlemskap		121
Strategi och analys, 2016			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare		6–7
Etik och integritet, 2016			
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande		40–41, 46–47, 118–119
102-17	Mekanismer för råd och kommunikation avseende etik		120–121
Styrning, 2016			
102-18	Styrningsstruktur		100–103, 118
102-22	Sammansättning av styrelse	Gov-Board	101–105
102-24	Nominering och tillsättning av styrelse	Gov-Selec	100–101
102-25	Hantering av intressekonflikter	Gov-Col	100–101
Intressentrelationer, 2016			
102-40	Intressentgrupper		119
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		125
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper		119
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		119
102-44	Frågor som lyfts av intressenter		119
Redovisningsprofil, 2016			
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen		91 (not 19)
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll		118–120
102-47	Väsentliga områden		120
102-48	Reviderad information		121–123
102-49	Väsentliga förändringar		118, 120
102-50	Redovisningsperiod		76 (not 1), 118
102-51	Datum för senaste redovisning		Februari 2021
102-52	Redovisningscykel		118
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		132
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standarder		118

GRI Content- och EPRA index

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
102-55	GRI-index		126–127
102-56	Externt bestyrkande		102, 118
Specifika standardindikatorer			
Ekonomisk utveckling, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		46–47, 63–65, 118–120
201-1	Skapat och fördelat ekonomiskt värde		120
201-2	Finansiell påverkan och klimatrelaterade risker och möjligheter		64–65
Antikorruption, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		46–47, 63, 118–121
205-3	Antal fall av korruption och vidtagna åtgärder		120–121
Energi, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		46–48, 118
302-1	Organisationens energianvändning	Elec-Abs Elec-Lfl DH&C-Abs DH&C-Lfl Fuels-Abs Fuels-Lfl	121, 128
302-3	Energiintensitet	Energy-Int	121
Utsläpp, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		46–48, 118
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	GHG-Dir-Abs	12, 122–123, 128
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	GHG-Indir-Abs	12, 122–123, 128
305-3	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	GHG-Indir-Abs	12, 48, 122–123, 128
305-4	Intensitet av växthusgasutsläpp	GHG-Int	122
Vatten			
	Total vattenförbrukning	Water-Abs Water-Lfl	123
	Vattenintensitet	Water-Int	
Avfall, 2020			
306-1 306-2	Avfallsgenerering och hantering		37, 48, 52, 123
306-3 306-4 306-5	Genererat avfall*	Waste-Abs Waste Lfl	123
Miljöcertifiering			
	Typ och antal miljöcertifieringar	Cert-Tot	124
Respekt för miljölagar och regler, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		46–49, 118
307-1	Brott mot miljölagstiftning		124

GRI Content- och EPRA index

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
Granskning av leverantörer, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		46–47, 118, 123
308-1	Nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier*		52, 123
Anställning och arbetsvillkor, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		40–44
401-1	Personal-omsättning	Emp-Turnover	124
Hälsa och säkerhet, 2018			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		40–44, 123, 125
403-1 403-2 403-3 403-4 403-5 403-6 403-7	Styrning för hälsa och säkerhet	H&S-Emp	52, 63, 120–121, 123, 125
403-9	Arbetsrelaterade skador*		125
Utbildning, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		41–43
404-3	Medarbetarsamtal	Emp-Dev, Emp-Training	43, 125
Mångfald och lika möjligheter, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		40–44
405-1	Sammansättning av företaget	Diversity-Emp	124

GRI Content- och EPRA index

GRI Standards	Beskrivning	EPRA	Sida
Icke-diskriminering, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		40–44
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder		125
Granskning av leverantörer, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		52, 118, 123
414-1	Nya leverantörer som utvärderats med sociala kriterier*		123
Kunders hälsa och säkerhet, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		46–47, 52
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	H&S-Asset	125
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	H&S-Comp	125
Respekt för lagar och regler, 2016			
103-1 103-2 103-3	Hållbarhetsstyrning		46–47, 118
419-1	Brott mot social och ekonomisk lagstiftning		125

*Indikatorn redovisas ej fullt ut.

TCFD-index

Hufvudstaden stödjer rekommendationerna i TCFD:s ramverk avseende klimatrelaterade risker och möjligheter.
Se nedan index för TCFD-relaterad information.

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.	a) Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	a) Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	a) Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.
s. 118	s. 63–65	s. 50, 63–65, 118	s. 12, 47
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	b) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens affär, strategi och finansiella planering.	b) Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.	b) Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet
s. 118	s. 50, 63–65	s. 50, 63–65, 118	s. 121–123
	c) Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	c) Integration av ovanstående i organisationens generella riskhantering	c) Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.
	s. 50, 63–65	s. 63–65	s. 12, 47, 121–123

EPRA

EPRA Performance Measures

Hufvudstaden rapporterar hållbarhetsnyckeltal för 26 EPRA indikatorer; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, klimatutsläpp, vatten, avfall, andel miljöcertifierade byggnader samt bolagsstyrning och sociala aspekter enligt de senaste riktlinjerna från EPRA; sBPR tredje versionen september 2017. Hufvudstaden rapporterar inte på EPRA indikatorn Comty-Eng på grund av att det saknas kvalitetssäkrad data. Hufvudstaden gör årligen en lönekartläggning utifrån kön inom bolaget med hjälp av extern part och enligt befintliga lagkrav. EPRA indikatorn Diversity-Pay har på grund av befintliga rapporteringsprocesser inte inkluderats för året. Processerna ses över för att inkludera detta till kommande år.

Energianvändningen redovisas i MWh, klimatutsläppen i ton CO_2e, vattenanvändningen i m^3, avfallsmängden i ton, energiintensiteten i kWh/kvm, utsläppsintensiteten i kg CO_2e/kvm, vattenintensiteten i m^3/kvm.

EPRA Overarching Recommendations

Organisational Boundary

Hufvudstaden avgränsar redovisningen till fastigheter där vi har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Hufvudstadens redovisar således statistik för hela fastighetsbeståndet, men med avgränsning för verksamhetsel hos hyresgäster samt för NK-varuhusen, Hästskon 10 och Nordstaden 8:24.

Vi har inte köpt eller sålt någon fastighet senaste tre åren och därmed är absoluta och lika-för-lika värdena desamma. Den senaste fastigheten som köptes var Inom Vallgraven 3:2 år 2016.

Coverage

Hufvudstaden rapporterar mätdata för samtliga 29 fastigheter med en total uthyrbar yta om 386 467 kvm, det vill säga 100 procent av våra fastigheter.

Estimation of landlord-obtained utility consumption

All mätdata som redovisas är uppmätt och säkerställd. Dock har uppskattningar gjorts med schablonvärden för brännbart avfall i de fastigheter där våra leverantörer inte kunnat redovisa fullständig data.

Third party assurance

Hufvudstadens hållbarhetsredovisning har översiktligt granskats av tredje part enligt ISAE 3000. Hufvudstadens indikatorer för energi och utsläpp som rapporteras enligt EPRA har verifierats av tredje part enligt de internationella riktlinjerna för Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protokollet).

Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption

Hufvudstadens rapporterar för den energi som köps av hyresvärden, det vill säga Hufvudstaden. Hufvudstaden har inte tillgång till statistik gällande hyresgästernas elförbrukning och redovisar därmed inte detta. Då Hufvudstaden inte har direkt påverkan på hyresgästen elförbrukning blir denna statistik till viss del mindre relevant.

Gällande vatten rapporterar vi den totala vattenförbrukningen i samtliga fastigheter, det vill säga även för hyresgästernas vattenförbrukning.

Normalisation

Hufvudstaden rapporterar intensiteter genom att dividera absolut värde med byggnadernas totala Atemp-yta. För normalisering av fjärrvärme använder Hufvudstaden SMHI:s graddagar.

Segmental analysis (by property type, geography)

Hufvudstaden redovisar hållbarhetsdata i enlighet med byggnadstyperna kontor- och butikslokaler.

Disclosure on own offices

Hufvudstadens egna kontor i Stockholm och Göteborg inkluderas i statistiken, men särredovisas inte. Hufvudstadens egna kontor utgör 0,7 procent av den totala uthyrbara ytan i fastighetsbeståndet.

Narrative on performance

Hufvudstaden redovisar enligt EPRA, för mer information om utvecklingen inom respektive hållbarhetsområde, se sidorna 10–12 och 40–53.

Reporting period

Respektive år som redovisas i EPRA-tabellerna avser kalenderår, 1 januari till 31 december.

Materiality

Hufvudstadens väsentlighetsanalys som genomfördes under 2018 utifrån riktlinjerna i GRI Standarder redovisas på sidan 120.

www.hufvudstaden.se/klimatver

Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hufvudstaden AB (publ) att översiktligt granska hållbarhetsredovisning för år 2021. Hufvudstaden AB (publ) har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 10-12, 40-52, 59, 63-65 samt 118-128 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 10-12, 40-62, 59, 63-65 samt 118-128.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 118 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Hufvudstaden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 februari 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Daniel Johansson Stattin
Specialistmedlem i FAR

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland både svenska och internationella konsumenter.

Definitioner och ordlista

Hufvudstaden tillämpar ESMAs riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som definieras nedan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 110 – 111.

Finans

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

Avkastning på eget kapital, justerad. Årets resultat efter skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

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

EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive uppskjuten skatt på andra tillgångar och/eller skulder än förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

EPRA NTA – Net Tangible Assets. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value. Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt likvida medel.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar samt jämförelsestörande poster, belastat med årets bolagsskatt som schablon.

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

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

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

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

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

Överskottsgrad. Driftnetto i procent av nettoomsättning fastighetsförvaltning före elimination av koncerninterna hyror.

Aktie

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

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

EPRA EPS. EPRA Earnings i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fastighet

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

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra exklusive tillägg för förbrukningsavgifter samt inklusive bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

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

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning före elimination av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

EPRA Vakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra. Pågående utvecklingsprojekt är exkluderade.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

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

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

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

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 eller restaurangs omsättning.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

Årsstämma

Med anledning av coronaviruset har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående och att aktieägarna ska ha möjlighet att utöva sin rösträtt endast på förhand genom så kallad poströstning före stämman.

Årsstämma 2022 genomförs genom poströstning torsdagen den 24 mars 2022. 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 genom poströstning, ska:

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 16 mars 2022, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per onsdagen den 16 mars 2022 för att äga rätt att deltaga i stämman. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts av förvaltaren senast den 16 mars 2022 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.
- dels anmäla sig till årsstämman genom att avge sin poströst enligt instruktionerna under rubriken Poströstning nedan så att poströsten är Hufvudstaden tillhanda senast onsdagen den 23 mars 2022.

Poströstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid årsstämman endast genom att rösta på förhand, så kallad poströstning enligt 22 § lagen om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns, liksom fullmaktsformulär, tillgängligt på bolagets hemsida, www.hufvudstaden.se och skickas till de aktieägare som begär det. Poströstningsformuläret gäller som anmälan till årsstämman.

Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär måste vara Hufvudstaden tillhanda senast onsdagen den 23 mars 2022. Formuläret kan skickas via e-post till proxy@computershare.se eller via post till Hufvudstaden AB, "Årsstämma", c/o Computershare AB, Box 5267, 102 46 Stockholm. Aktieägare som är fysiska personer kan även avge förhandsröst elektroniskt genom verifiering med BankID via Huvudstadens webbplats www.huvudstaden.se. Sådan förhandsröst måste avges senast den 23 mars 2022.

Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska skriftlig, daterad fullmakt biläggas formuläret. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Fullmakt gäller ett år från utfärdandet eller den längre giltighetstid som framgår av fullmakten, dock högst fem år. Registreringsbeviset ska utvisa de förhållanden som gäller på dagen för årsstämman och bör i vart fall inte vara äldre än ett år vid tidpunkten för årsstämman.

Aktieägaren får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs. förhandsröstningen i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

För att få poströstningsformulär eller fullmaktsformulär skickat per post, vänligen kontakta Hufvudstaden på telefon 08-762 90 00, måndag–fredag kl. 08:00–16:00.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,60 kronor per aktie, totalt 526,0 mnkr, lämnas för år 2021 med avstämningsdag den 28 mars 2022 och beräknad utbetalningsdag den 31 mars 2022.

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 2022	5 maj 2022
Halvårsrapport jan–jun 2022	24 augusti 2022
Delårsrapport jan–sep 2022	10 november 2022
Bokslutskommuniké för 2022	16 februari 2023
Årsredovisning för 2022	mars 2023

Kontaktpersoner

Anders Nygren, verkställande direktör
Telefon 08-762 90 00, anders.nygren@hufvudstaden.se

Åsa Roslund, vice verkställande direktör, chef Ekonomi och Finans
Telefon 08-762 90 00, asa.roslund@hufvudstaden.se

Informationen publiceras även på www.hufvudstaden.se. Årsredovisningen distribueras till samtliga aktieägare som begärt det.

Adresser

HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer: 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR)

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00

GÖTEBORG

Kyrkogatan 54
411 08 GÖTEBORG
Besöksadress: Kyrkogatan 54

Telefon: 031-710 21 00

CECIL COWORKING AB

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Norrlandsgatan 10

Telefon: 08-762 94 00
E-post: info@cecilcoworking.se
Hemsida: www.cecilcoworking.se
Organisationsnummer: 559242-1506

NK RETAIL AB

Box 7152
103 88 STOCKHOLM
Besöksadress: Västra Trädgårdsgatan 8

Telefon: 08-629 20 00
E-post: nkretailkundservice@nkretail.se
Hemsida: www.nk.se
Organisationsnummer: 559268-4103

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
Organisationsnummer: 556085-3599

NK-VARUHUSEN

NK Stockholm

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Hamngatan 18–20

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: www.nk.se

NK Göteborg

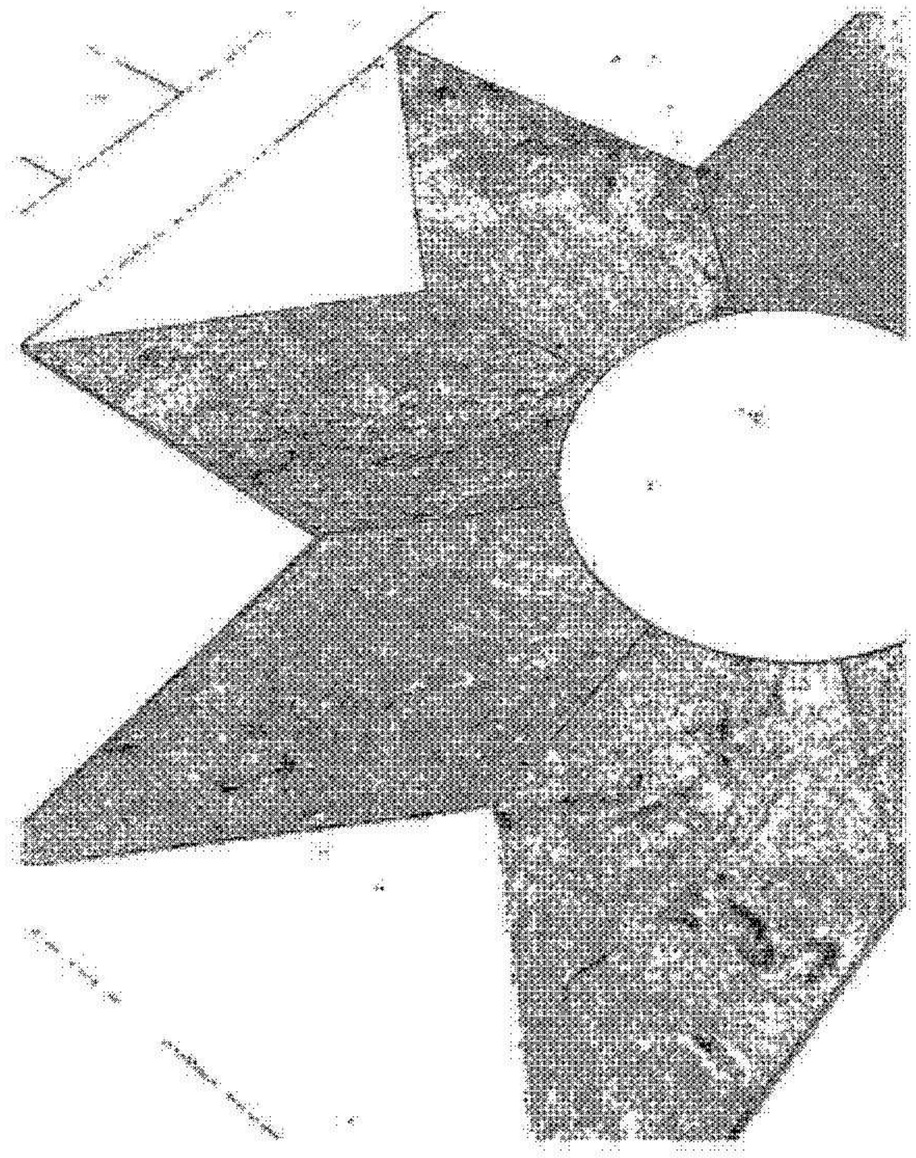
NK 331
Drottninggatan 39
411 09 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: www.nk.se

VARUMÄRKEN INOM KONCERNEN

BIBLIOTEKSTAN
BJP BIRGER JARLSPASSAGEN
CECIL
FEMMAN
FREDSTEN
NK
nordstan
norrmalmstorg
NK RETAIL

Produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med Hufvudstaden. Fotograf: Maria Cruseman, Pac Duell, Chiffer, OTW, Erik Svensson, Lena Holler, Jäger Mårky Arön och Hampus Meyer.
Tryckeri: Göteborgstryckeriet februari, 2022.



HUFVUDSTADEN
www.hufvudstaden.se