20240701130375

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 2024-06-28. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 28 juni 2024

Åsa Röslund

20240701303 73

ÅRSREDOVISNING

för

AB CITYPALATSET

Styrelsen för AB Citypalatset får härmed lämna redovisning för sin förvaltning under år 2023.

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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, kr	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, kr	0	0	0	2 560 496 737	0
Årets resultat	0	0	0	2 560 496 737	0
Soliditet, %	100%	15%	15%	92%	99%

Eget kapital

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	120 000	100 000	446 765 579	446 985 579
Årets resultat			0	0
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

RESULTATRAKNING (kr)	Not	2023	2022
Nettoomsättning		0	0
Övriga externa kostnader		0	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRAKNING (kr)		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	231 500 000	231 500 000
Fordringar hos koncernföretag	2	215 485 579	2 800 000 000
		446 985 579	3 031 500 000
SUMMA TILLGÅNGAR		446 985 579	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	446 765 579
Årets resultat		0	0
		446 765 579	446 765 579
		446 985 579	446 985 579
Långfristiga skulder	3		
Skuld till koncernföretag		0	2 584 514 421
		0	2 584 514 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		446 985 579	3 031 500 000

20240701130374

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.

Not 1 Andelar i koncernföretag	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	231 500 000	231 500 000
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 (%)		Antal	Bokfört värde
	Kapital	Röster		
AB Hamngatsgaraget (Org. Nr 556068-6601. Säte: Stockholm)	100	100	3 000	231 500 000
	100	100	3 000	231 500 000

Not 2 Fordringar hos koncernföretag	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 800 000 000	2 800 000 000
Tillkommande fordringar	215 485 579	-
Reglerade fordringar	-2 800 000 000	
Vid årets slut	215 485 579	2 800 000 000
Redovisat värde vid årets slut	**215 485 579**	**2 800 000 000**

Not 3 Långfristiga skulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skulder till koncernföretag	0	2 584 514 421
	0	**2 584 514 421**

Stockholm den 31 maj 2024

Anders Nygren
Styrelseordförande

0

Åsa Roslund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Erik Draskovic Ydrefmark
Auktoriserad revisor

20240701130376

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 2023.

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 2023 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.

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.

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 2023 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.

20240701130377

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 10 juni 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Erik Draskovic Ydremark
Auktoriserad revisor

HJFVUDSTAD

2023

Innehåll

OM HUFVUDSTADEN

Det här är Hufvudstaden 1
Året i korthet 2
VD har ordet 4
Affärsidé, strategier och mål 6

VERKSAMHET

Fastighetsmarknaden 9
Fastighetsförvaltning
Affärsområde Stockholm 12
Affärsområde NK 15
Affärsområde Göteborg 18
Övriga segment
NK Retail 21
Övrig verksamhet 22
Utveckling av fastigheter 24
Medarbetare 26
Hållbarhet 31

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse 37
Finansiering 41
Risker och riskhantering 42
Koncernens räkningar
Resultat 46
Finansiell ställning 48
Förändringar i eget kapital 51
Kassaflöden 52
Moderbolagets räkningar
Resultaträkning 54
Balansräkning 54
Förändringar i eget kapital 55
Kassaflödesanalys 55
Finansiella noter 56
Förslag till vinstdisposition 73
Revisionsberättelse 75

NYCKELTAL

Flerårsöversikt 78
Alternativa nyckeltal 80
Affärsområden i siffror 82
Definitioner och ordlista 84

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport 86
Styrelse och revisorer 90
Koncernledning 92
Aktien och ägarna 94
Årsstämma och kalendarium 96

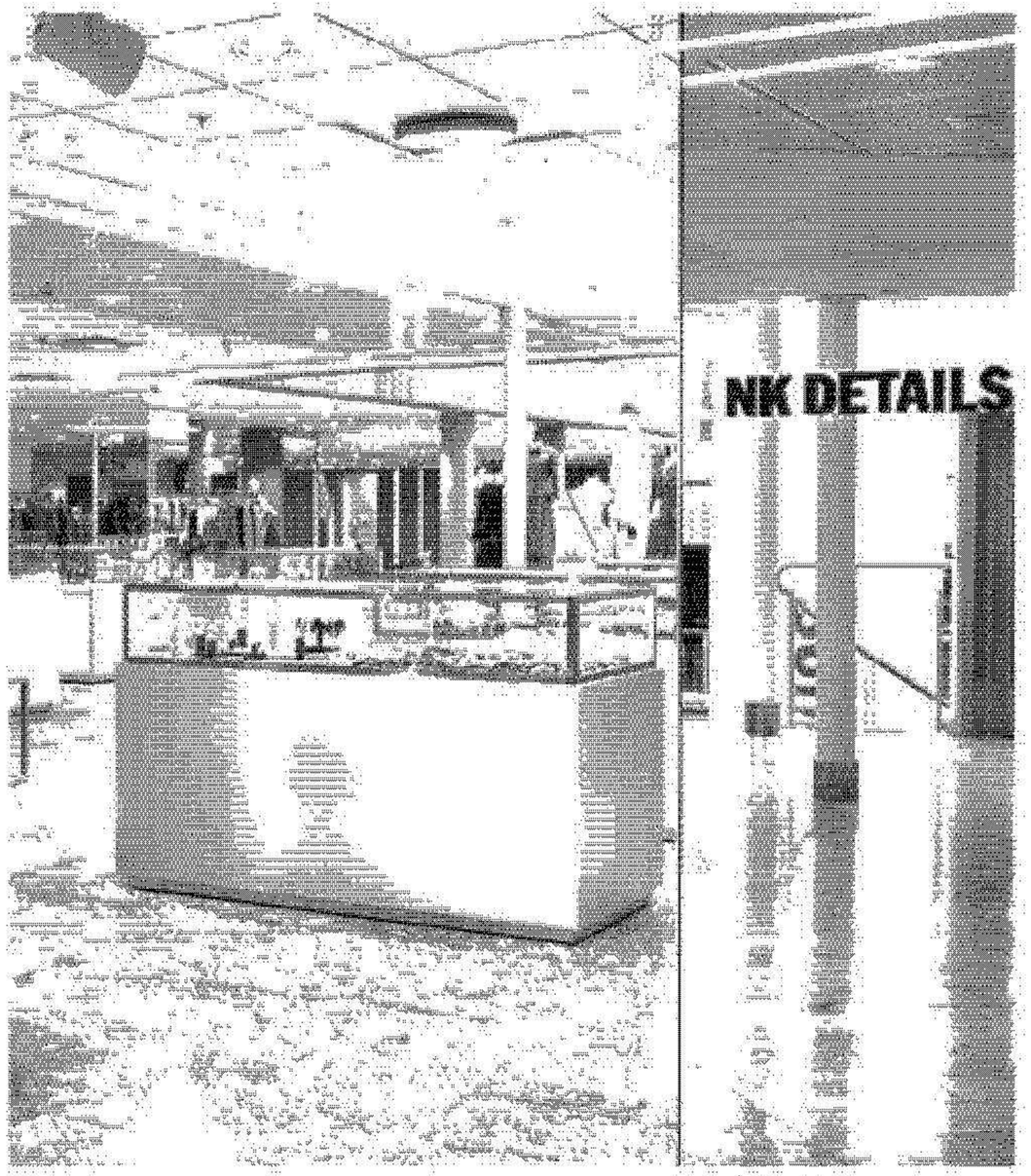
HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnoter 98
Granskningsrapport hållbarhet 109

FASTIGHETER

Fastighetsförteckning 110
Fastighetsbeståndet 112
Adresser 115

Hufvudstaden strävar efter att erbjuda en hög servicenivå. Våra egna fastighetstekniker besöker dagligen våra fastigheter och kunder samt arbetar aktivt med att vara både närvarande, lyhörda och proaktiva.



Nordiska Kompaniet erbjuder inspirerande mötesplatser och är en destination för varumärken och service i världsklass. I varuhusen finns ett brett utbud av shopping och upplevelser kombinerat med mat och dryck samt servicetjänster.

Hänvisning till legal årsredovisning och hållbarhetsrapport. Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 6–7, 28–35, 37–73, 78–81, 86–91 samt 98–108. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen återfinns på sidorna 6–7, 28–35, 43–44 samt 98–108.

Hufvudstaden i korthet

Hufvudstaden erbjuder attraktiva kontors- och butikslokaler i de mest centrala delarna av Stockholm och Göteborg. Koncernen äger 29 fastigheter värderade till 46,7 miljarder kronor. 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 varumärken genom att tillhandahålla bästa möjliga förutsättningar för deras verksamhet. Vi erbjuder framgångsrika företag attraktiva lokaler i centrala lägen och möjlighet att växa i våra fastigheter.

Inom koncernen ingår AB Nordiska Kompaniet som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg samt NK Retail AB som driver drygt 30 avdelningar motsvarande cirka 20 procent av antalet avdelningar i varuhusen.

Hållbarhet är en viktig del i vårt dagliga arbete. Vi tar ekonomiskt och socialt ansvar samt utvecklar långsiktiga och miljöanpassade 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.

Affärsmodell

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

Intressenter

Kunder
Ha branschens nöjdaste kunder med fokus på långsiktiga relationer.

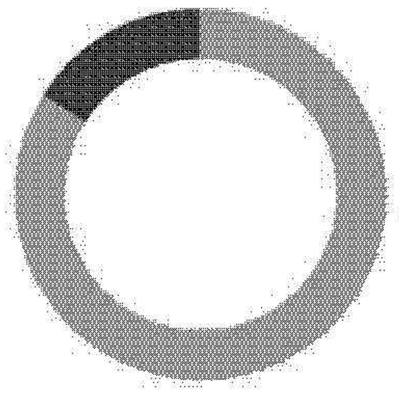
Medarbetare
Attrahera och behålla professionella medarbetare med stort engagemang.

Samhället
Bevara och utveckla attraktiva innerstadsmiljöer för alla.

Aktieägare
Ge god avkastning till låg risk.

Marknadsvärde fastigheter

46,7 mdkr



NÖJD KUND INDEX-VINNARE 2023

Branschens mest nöjda kontorshyresgäster finns hos Hufvudstaden. Vi har för sjätte året i rad placerat oss på första plats i Fastighetsbarometern bland storbolagen [1]. 2023 resulterade i vårt högsta resultat hittills med index 88 av 100. Placeringen är ett resultat av långsiktigt gemensamt arbete inom hela organisationen där alla medarbetare har en viktig roll att fylla. Hufvudstadens mål är att bidra till att göra kunderna mer framgångsrika i våra fastigheter. Fastighetsbarometern startades 1997 och sedan dess har Hufvudstaden alltid placerat sig bland de tre främsta fastighetsbolagen.

[1] Storbolag definieras som att fastighetsbolag med fler än 100 hyresgäster.

Finansiell stabilitet i en utmanande omvärld

Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 2 033 mnkr (1 855), en ökning om 10 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 2 216 mnkr (2 055).

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 10 procent och uppgick till 1 359 mnkr (1 235). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 542 mnkr (1 435).

Årets resultat efter skatt uppgick till -1 927 mnkr (722), motsvarande -9,53 kronor per aktie (3,57). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Styrelsen föreslår en oförändrad utdelning på 2,70 kronor per aktie (2,70).

Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,7 mdkr (49,5), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 185 kronor per aktie (201). Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -4 042 mnkr (-209).

Soliditeten uppgick till 59 procent (61), nettobelåningsgraden till 21 procent (19) och räntetäckningsgraden var 4,9 gånger (7,7).

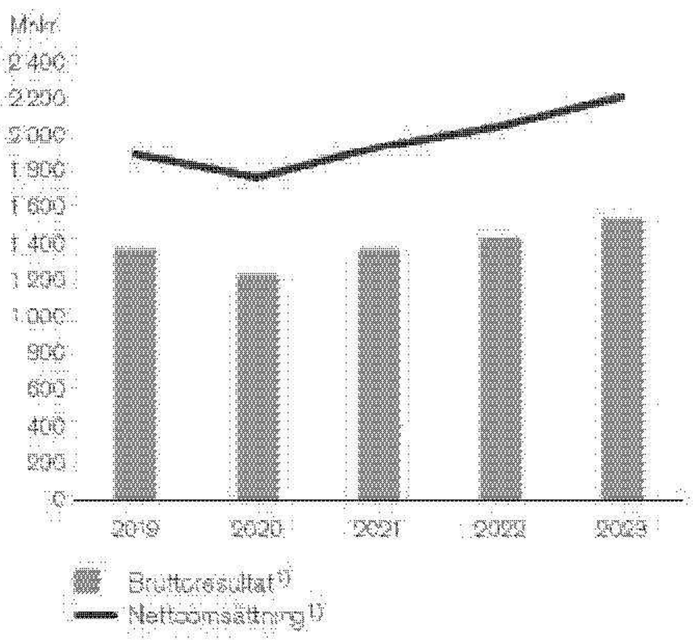
Hyresvakansgraden vid årets slut var 8,8 procent (7,0). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,7 procent (4,0).

Hufvudstaden behåller en topplacering i GRESB:s internationella hållbarhetsranking och intar i år en europeisk förstaplacering inom kategorin Kontor och handel.

Ekonomi i korthet

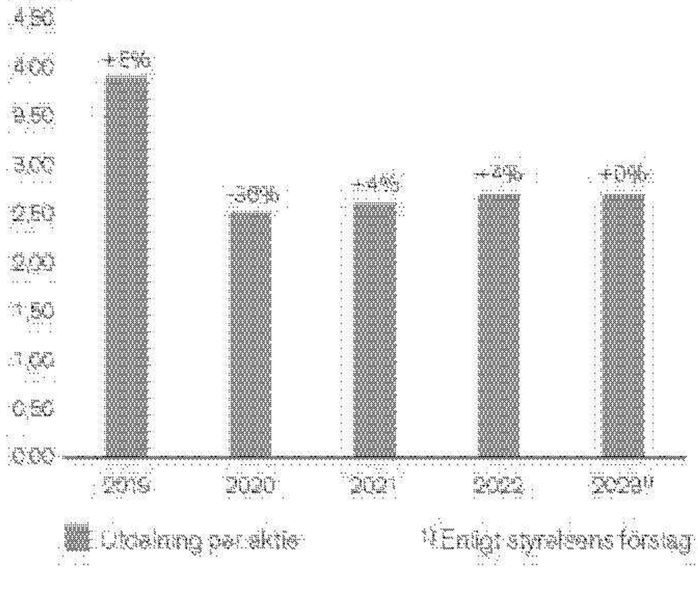
Mnkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	2 216	2 055	1 936	1 768	1 896
Hyresintäkter, koncerninternt	-183	-200	-153	-44	-43
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	2 033	1 855	1 783	1 724	1 853
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 359	1 235	1 221	1 194	1 330
Värdeförändringar fastigheter	-4 042	-209	2 579	-2 930	2 727
Rörelseresultat	-2 256	1 089	3 865	-1 702	4 087
Årets resultat	-1 927	722	2 955	-1 462	3 146
Nettovinst från löpande verksamhet	903	884	911	834	973
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,7	49,5	48,8	45,6	47,7
Hyresvakansgrad, %	8,8	7,0	7,3	8,2	5,0
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,9	18,7	17,9	18,8	15,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	7,7	9,3	9,1	11,4

Bruttoresultat och nettoomsättning

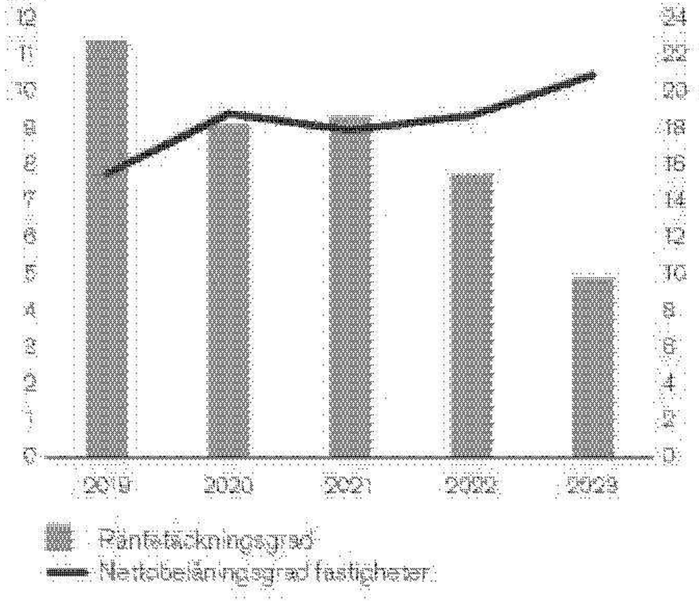


[1] Fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyresintäkter

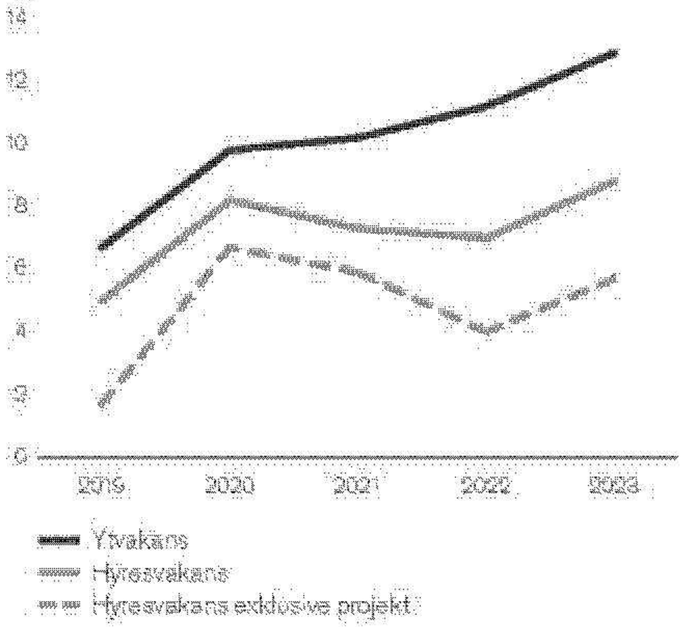
Utdelning



Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Vakans



Terasser mi över stadens
takåsar och i dar med blom
mande oase r avkopplande
och kreativa r för männis
som arbetar astigheter.

Gynnsam marknadsposition i tider av förändring

Det senaste året har präglats av fortsatt stor osäkerhet i omvärlden, med krig i både Europa och Mellanöstern, hög inflation och stigande räntor.

I dessa turbulenta tider visar Hufvudstadens låga riskprofil sin styrka. Vi är precis som andra påverkade av omvärldsläget, men vår låga belåningsgrad och starka finansiella ställning gör att vi kan fullfölja våra stora utvecklingsprojekt och fortsätta omställningen för att minska vår klimatpåverkan.

Hufvudstaden äger några av Stockholms och Göteborgs allra finaste fastigheter som alla är belägna i attraktiva citylägen. Under 2023 har efterfrågan på moderna kontor i centrala lägen varit stabil. Detaljhandeln har haft det tufft, men trots det har vi lyckats hålla vakansgraden låg.

Jag känner en stolthet över vad vi tillsammans åstadkommit under detta utmanande år. Vi har för tredje året i rad ökat bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen och vi behåller förstaplaceringen i den årliga Nöjd kundundersökningen för kontor. Det visar att vi i den dagliga verksamheten fokuserar på rätt saker.

Attraktiva marknadsplatser

Hufvudstadens centralt belägna fastighetsbestånd har byggts upp under mer än hundra år. Våra fastigheter och marknadsplatser är mycket attraktiva för såväl detaljhandlare som för kontorshyresgäster. För att vara ett förstahandsval behöver vi fortsätta utvecklas i takt med beteende- och omvärldsförändringar. Viktiga förutsättningar är närhet till kollektivtrafik samt ett bra utbud av service, butiker, restauranger och kulturliv. Vår målsättning är att skapa platser där människor trivs och där förutsättningarna är optimala för att kunna bedriva framgångsrika verksamheter.

> *För att öka kontorsnärvaron och attrahera de bästa medarbetarna har kontorets läge och utformning blivit allt viktigare. Den trenden gynnar våra centralt belägna fastigheter.*

Bibliotekstan i Stockholm är en av de marknadsplatser som vi förvaltar och utvecklar. Här ligger Vildmannen 7 som i slutet av sommaren invigdes efter flera års arbete med att återuppföra den brandskadade byggnaden. Fastigheten är helt unik med en flexibel och modern byggnad bakom den fina bevarade sandstensfasaden från 1800-talet. Byggnaden tillför stora kulturhistoriska värden till Bibliotekstan och har lockat starka varumärken att etablera sig här.

Hufvudstadens största utvecklingsprojekt är Kvarteret Johanna i Göteborg. Projektet fortlöper enligt plan och under året har stommen för påbyggnaden nått full byggnadshöjd. Arbeten med fönster, fasader och grundläggning för de nya byggnaderna pågår. Här skapas en levande mötesplats med handel och kontor som kommer stärka Göteborgs citykärna.

Stabil kontorsmarknad i våra centrala lägen

De senaste åren har marknaden för kontor förändrats till följd av ökat distansarbete och ett mer digitaliserat arbetssätt. De största förändringarna i utformningen av kontoren är bättre sociala samlingsytor, nya ytor för kreativt samarbete och fler digitalt anpassade mötesrum. För flera större företag har det förändrade arbetssättet även medfört minskat lokalbehov. Efterfrågan på moderna kontor i bättre lägen har ökat medan intresset för omoderna kontor i sämre lägen minskat. För att öka kontorsnärvaron och attrahera de bästa medarbetarna har kontorets läge och utformning blivit allt viktigare. Den trenden gynnar våra centralt belägna fastigheter, vilket omförhandlingen med Danske Bank i Packarhuset vid Norrmalmstorg bekräftar.

> *I dessa turbulenta tider visar Hufvudstadens låga riskprofil sin styrka.*

Kontorshyresmarknaden har över lag varit positiv, men uthyrningsprocesserna tar något längre tid. Vakansen i Stockholm var inom normalintervallet och marknadshyrorna utvecklades positivt. I Göteborg påverkades marknaden av ett tillskapat överutbud av nya kontorsfastigheter. Vakansgraden ökade till drygt 10 procent och marknadshyrorna var något stigande.

Marknaden för flexibla kontorslösningar fortsätter växa och vi ser stor affärsnytta av vårt breda kontorserbjudande med Eget kontor, nyckelfärdiga kontor REDO och Cecil Coworking. På så sätt kan vi följa kunderna och deras förändrade behov över tid och alltid kunna ge ett attraktivt erbjudande.

Ansträngt i delar av detaljhandeln

Utmaningarna är fortsatt stora för många aktörer inom detaljhandeln. Konsumenterna håller hårt i plånboken för att klara av ökade kostnader, främst kopplat till mat och boende. Det är en utveckling som gynnat lågprissegmentet, vilket också bekräftas av våra hyresgäster inom detta segment.

I Stockholm har även lyx- och premiumvarumärken utvecklats väl. Det märks inte minst i Bibliotekstan där intresset för att etablera sig är stort med många nya butiksöppningar och låga vakanser.

I NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg har det fysiska och digitala utvecklingsarbetet fortskridit med fokus på effektiviseringar samt förbättrad kommunikation med kunder. Antalet ombyggnationer var färre än de senaste åren och arbetet var mer riktat mot aktiviteter och upplevelser som driver besök och försäljning.

Sammantaget har den fysiska handeln stärkts något under året och för merparten av aktörerna är den fysiska butiken fortsatt viktig. Allt fler varumärken som startat online väljer nu att öppna fysisk butik. Inom de flesta segmenten sker en översyn av antalet fysiska butiker och vid valet av etablering är läge och marknadsplats idag ännu viktigare.

Hållbarhet och klimat

Hufvudstaden har ett långsiktigt perspektiv och hållbarhet är en central del i verksamheten. Vårt mål är att äga fastigheter som i grunden har god arkitektur, stor flexibilitet och hög kvalitet i materialval som därmed får en längre livslängd och inte byggs om lika ofta.

Vår största miljöpåverkan kommer från energianvändning och byggprojekt. Här ser vi en stor fördel med egen driftspersonal som dagligen arbetar med att optimera driften av fastigheterna för att uppnå minsta möjliga klimatpåverkan och säkerställa hög kundnöjdhet.

VD HAR ORDET

I ombyggnadsprojekten testas fortlöpande ny teknik för att hitta energismarta och robusta lösningar. Fungerar den nya tekniken väl installeras den successivt i övriga fastigheter. Under året har flera energibesparande projekt genomförts med goda resultat, däribland installation av solceller och geoenergi.

Vi arbetar med att framtidssäkra våra fastigheter och under året har vi genomfört en rad åtgärder för att förebygga och minimera skador vid exempelvis extrem nederbörd.

Hufvudstaden arbetar för att uppnå ekonomisk-, social- och miljömässig hållbarhet och förstaplatsen i den internationella hållbarhetsundersökningen GRESB inom kategorin Kontor och handel i Europa bekräftar att vårt systematiska hållbarhetsarbete fungerar väl.

Avvaktande fastighetsmarknad

De förändrade förutsättningarna med högre räntor har påtagligt påverkat fastighetsmarknaden. Fastighetsägare har fokuserat på att klara räntebetalningar och hantera kommande låneförfall. Flera bolag var i behov av att sälja fastigheter och genomföra nyemissioner för att minska skuldsättningen. Detta har skapat en obalans på marknaden med en diskrepans mellan köpares och säljares prisförväntningar. Direktavkastningskraven steg i både Stockholm och Göteborg och den totala transaktionsvolymen i Sverige minskade till drygt 100 mdkr. Det är den lägsta omsättningen på många år.

Under lågränteperioden minskade skillnaderna mellan välbelägna attraktiva fastigheter och fastigheter i sämre lägen. Vi ser nu att den skillnaden åter börjat öka. Både hyresgäster och investerare efterfrågar alltmer högkvalitativa fastigheter med moderna och attraktiva lokaler.

Den kommersiella fastighetsbranschen är till stor del skyddad mot kostnadsökningar genom att hyrorna normalt indexeras med KPI. Årets uppräkning var 10,9 procent och för 2024 är uppräkningen 6,5 procent. Detta medför förbättrade driftnetton i fastighetsvärderingarna, vilket till viss del motverkar den negativa effekten av stigande direktavkastningskrav. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid utgången av året till 46,7 mdkr.

Ökat resultat i förvaltningsverksamheten

Kontorsverksamheten utvecklades positivt under året med ökade hyror från indexuppräkning, nyuthyrningar och omförhandlingar. För detaljhandeln har det varit ett utmanande år där den minskade köpkraften hos hushållen påverkat butikernas omsättning negativt. Bruttoresultat från fastighetsförvaltningen ökade med 10 procent till 1 359 mnkr (1 235). Finansieringskostnaderna har successivt stigit men Hufvudstaden har en låg belåningsgrad och god tillgång på kapital. Under året har ny finansiering erhållits både via bank och kapitalmarknaden.

Årets resultat efter skatt var -1 927 mnkr (722). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Framtiden

2023 var ett utmanande år men jag känner tillförsikt inför 2024. Med våra fina fastigheter och starka finansiella ställning har vi en unik position på marknaden vilket ger oss goda förutsättningar framöver.

Tillsammans med andra aktörer utvecklar vi attraktiva och hållbara marknadsplatser i Stockholm och Göteborg där företag, varumärken och människor trivs, känner sig trygga och kan utvecklas.

Under det kommande året kommer vi att lägga stort fokus på förvaltningsverksamheten, optimera driften av fastigheterna och ligga nära kunderna för att förstå och möta deras behov. Våra pågående utvecklingsprojekt fortskrider och kommer framöver skapa nya kassaflöden. Vår beprövade strategi ligger fast med stort kundfokus, hög kvalitet i både produkter och tjänster samt att vi med intern kompetens skapar nya hållbara värden i fastighetsbeståndet.

Slutligen vill jag tacka alla kunder för ett fint samarbete och Hufvudstadens medarbetare för ett gott arbete med stort engagemang och mod i en utmanande tid av stora förändringar.

Stockholm i februari 2024

Anders Nygren
Verkställande direktör

Hög kvalitet, god service och långsiktighet

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.

Värderingar

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

Strategier

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

Kvalitet
Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa hög kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling
Medarbetarna ska på ett systematiskt sätt erbjudas utveckling med fokus på kompetens och företagets värderingar.

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

Hållbarhet
Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Våra mål

Utdelning och utdelningsandel

Mål

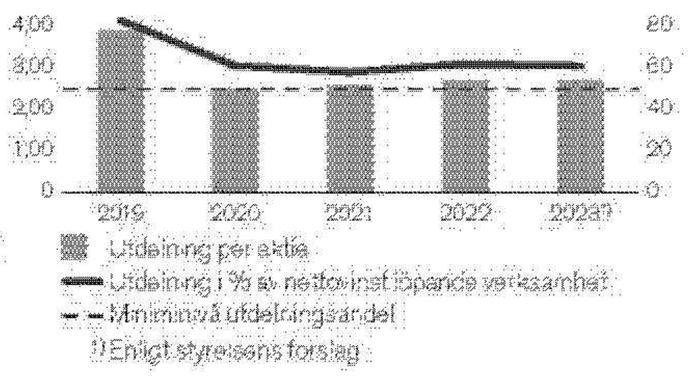
>50%

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

Utfall

61%

Styrelsen föreslår en oförändrad utdelning på 2,70 kr per aktie (2,70), motsvarande totalt 546 mnkr. Utdelningen motsvarar 61 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.



Soliditet

Mål

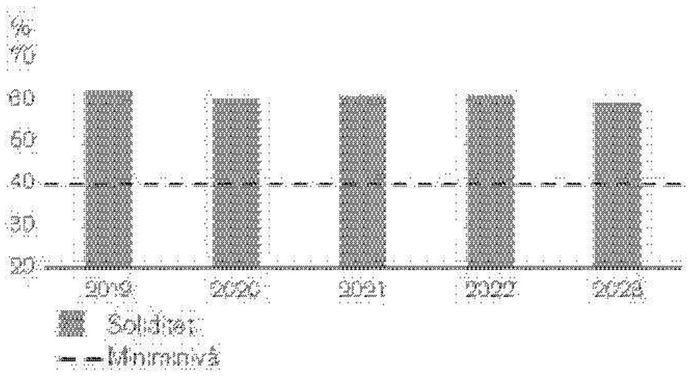
>40%

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Utfall

59%

Soliditeten uppgick vid utgången av 2023 till 59 procent.



Nettovinst

Mål

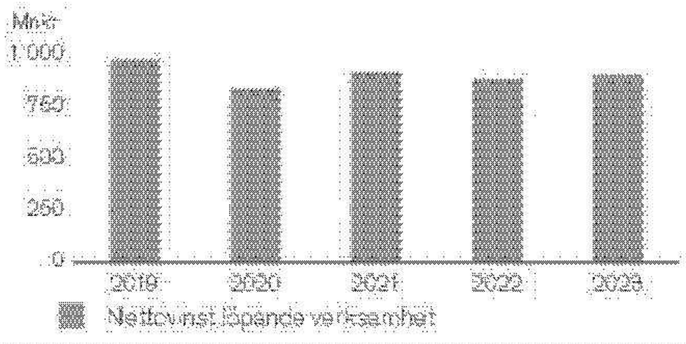
\+

Hufvudstaden ska successivt öka nettovinsten från den löpande verksamheten.

Utfall

+2%

Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 2 procent.



Nöjd Kund Index

Mål

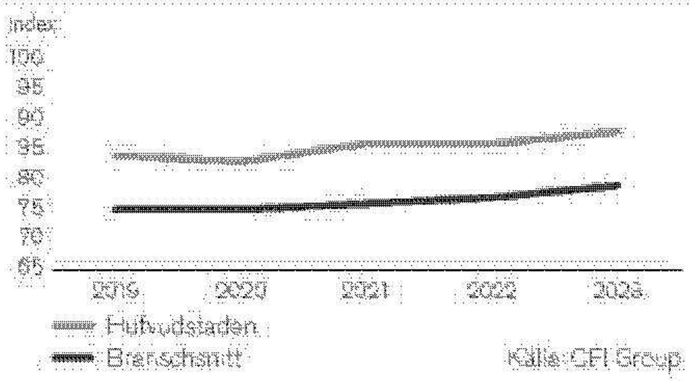
Första plats

Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.

Utfall

Första plats

Vi placerade oss för sjätte året i rad på första plats i Fastighetsbarometerns Nöjd Kundundersökning, kategori Storbolag.



Klimatneutral förvaltning

Mål

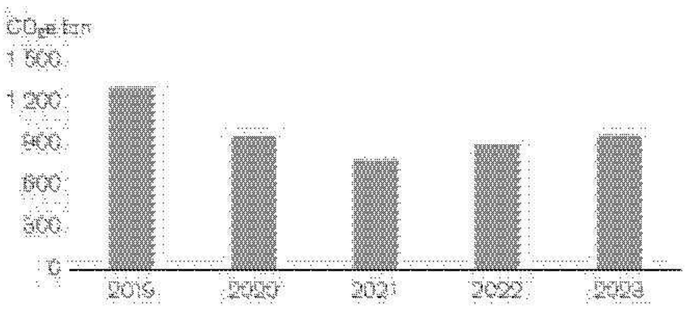
+/– 0

Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutral senast 2025.

Utfall

–26%

För att uppnå målet ska klimatpåverkande utsläpp minskas till 0. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 26 procent.



Energianvändning

Mål

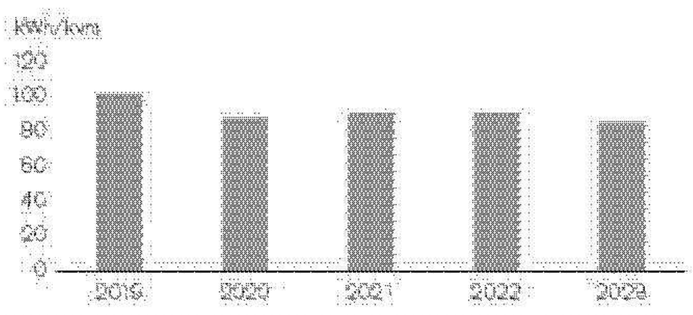
–16%

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

Utfall

–16%

Totalt har energianvändningen per kvadratmeter minskat med 16 procent sedan 2019.



Miljöcertifierade fastigheter

Mål

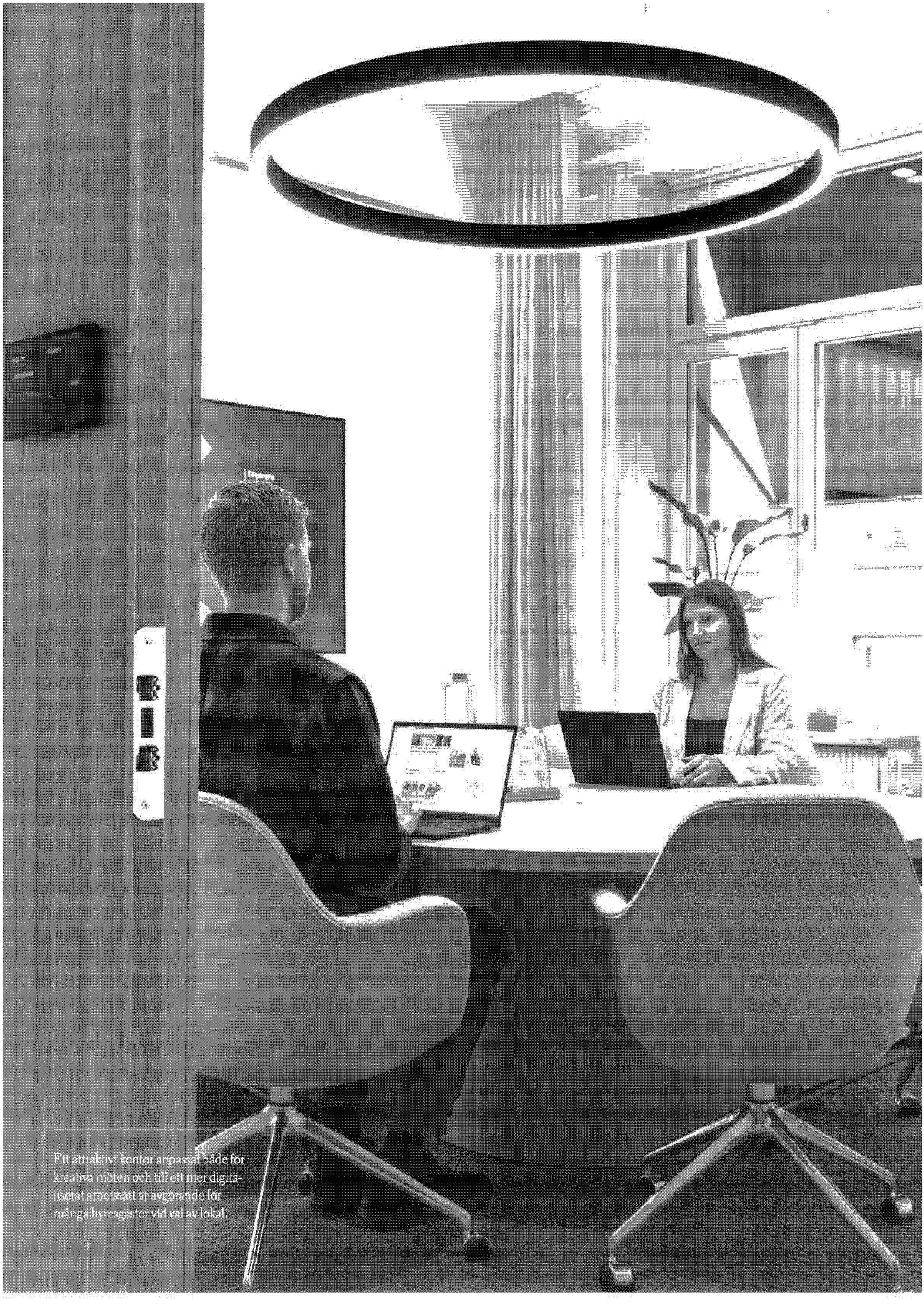
100%

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.

Utfall

78%

Totalt har 78 procent av koncernens fastigheter certifierats.



Ett attraktivt kontor anpassat både för kreativa möten och till ett mer digitaliserat arbetssätt är avgörande för många hyresgäster vid val av lokal.

Stabil efterfrågan i centrala lägen trots osäkerhet i omvärlden

Ekonomisk omvärld

2023 var på flera sätt ett utmanande år. I Ukraina var kriget inne på det andra året efter Rysslands fullskaliga invasion. I Mellanöstern försämrades säkerhetsläget kraftigt i och med kriget mellan Hamas och Israel. Inflationen var hög och för att motverka den fortsatte centralbankerna att höja styrräntorna. Påverkan på ekonomin varierade mellan olika länder. I vissa länder var inbromsningen mjuk medan den i andra var brantare, främst i Europa. Sammantaget beräknades den globala bruttonationalprodukten (BNP) öka med cirka 3 procent under 2023.

I slutet av året märktes ett par positiva tecken kring den ekonomiska utvecklingen. Inflationen avtog, först i USA och sedan i Europa. Centralbankernas räntehöjningar bedömdes vara nära eller ha passerat toppen, vilket resulterade i en positiv effekt på ränte- och aktiemarknaderna. Merparten av världens större aktieindex steg med tvåsiffriga uppgångar under året. Den ansträngda energimarknaden i Europa, med stor volatil prissättning, stabiliserades successivt trots osäkerhet i omvärlden. En kallare period i norra Europa runt slutet av året medförde emellertid återigen högre elpriser.

I Sverige påverkades samhället av kriminalitet och förhöjd terrorhotnivå. Den svenska ekonomin befann sig i en lågkonjunktur med sjunkande BNP-tillväxt. Inflationen var fortsatt mycket hög men under hösten minskade den för att vid årets slut vara drygt 4 procent mätt som KPI. Riksbanken höjde styrräntan fyra gånger från 2,50 till 4,00 procent. Arbetsmarknaden visade motståndskraft men en försvagning noterades från hösten och arbetslösheten uppgick till drygt 7,5 procent. Utvecklingen påverkade bostadsmarknaden negativt med sjunkande priser och färre produktionsstarter. Köpkraften urholkades vilket medförde att hushållens konsumtion minskade. För högt belånade kommersiella fastighetsägare var situationen fortsatt utmanande inför kommande låneförfall.

Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstaden äger och förvaltar 24 fastigheter i centrala Stockholm. Befolkningen i Storstockholm uppgår till 2,5 miljoner och under de senaste tio åren har antalet invånare ökat med cirka 14 procent. Den ekonomiska tillväxten har över tid varit stark i regionen. I snitt har tillväxten varit 2,9 procent per år sedan början av 2000-talet enligt SCB. Motsvarande siffra för hela Sverige är 2,2 procent.

Turismen i Storstockholm fortsatte öka under 2023 och ligger nu på samma nivå som innan covid-19-pandemin. Stora infrastrukturprojekt pågår i Stockholm. Bland de största projekten finns Förbifart Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanesystemet.

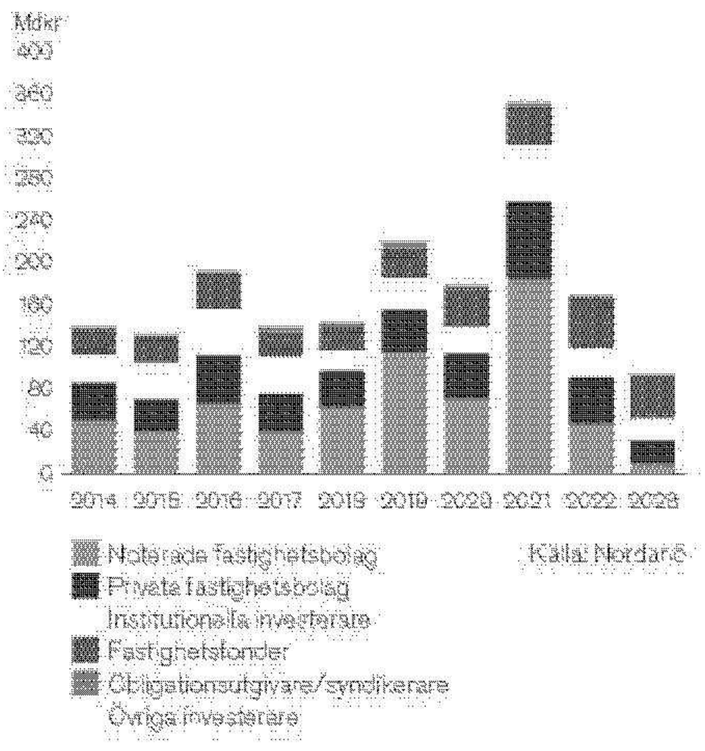
Det centrala affärsdistriktet (CBD) i Stockholm omfattar cirka 1,9 miljoner kvm kontor belägna i ett område runt Centralstationen, Hötorget, Stureplan, Östermalmstorg, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg.

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 2,5 procent per år mellan 2001–2022.

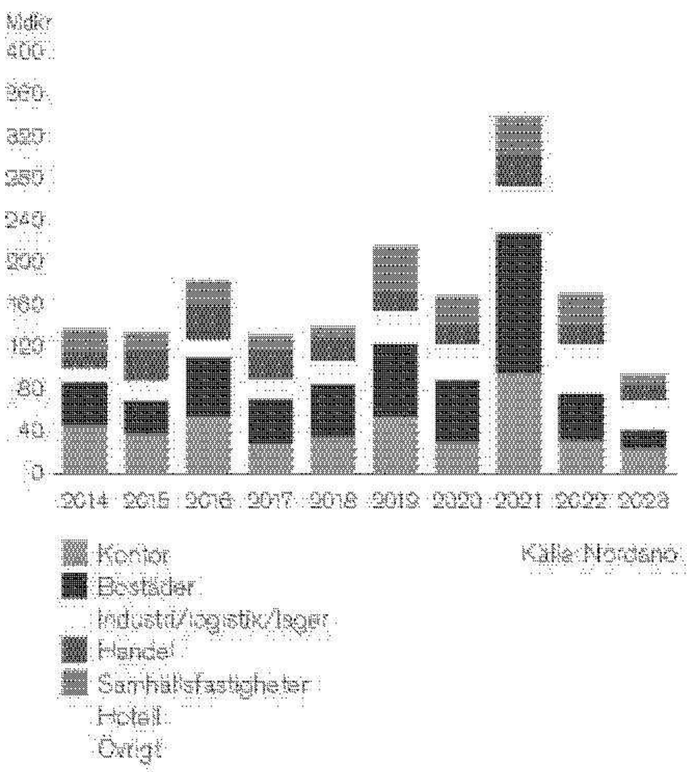
Göteborg betraktas ofta som en evenemangsstad och under 2023 ökade turismen ytterligare för att nu klart överstiga nivån innan pandemin. I Göteborg är det största pågående infrastrukturprojektet Västlänken, en dubbelspårig järnvägsförbindelse delvis under jord med tre nya stationer. En av stationerna kommer ligga i direkt anslutning till Nordstans köpcentrum.

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

Transaktionsvolym per investerarkategori



Transaktionsvolym per fastighetstyp



30%

Internationella köpare stod för cirka 30 procent av transaktionsvolymen 2023.

FASTIGHETSMARKNADEN

Investerarmarknaden

Fastighetsmarknaden var avvaktande under 2023. Riksbankens styrräntehöjningar medförde att finansieringskostnaderna steg ytterligare. Detta resulterade i en diskrepans mellan köparnas och säljarnas prisförväntningar. Möjligheten till bankfinansiering var fortsatt god, särskilt vid upparbetade kontakter, men räntenivåerna var högre jämfört med tidigare år. På kapitalmarknaden rådde ett osäkert läge även om aktiviteten ökade något under slutet av året.

Sammantaget minskade transaktionsvolymen kraftigt och under 2023 uppgick omsättningen till något ovan 100 mdkr. På marknaden initierades flera affärer av säljare som var i behov av att minska skuldsättningen och för att hantera kommande låneförfall. Internationella investerare stod för cirka 30 procent av transaktionsvolymen. De fastighetstyper som främst omsattes var logistik/lager, kontor och bostäder.

I centrala Stockholm genomfördes ett par transaktioner under 2023. Det fanns också uppgifter om pågående försäljningar som dragits tillbaka eller framskjutits på grund av det osäkra marknadsläget. För kommersiella fastigheter med kontor och butiker i Stockholm CBD bedömdes direktavkastningskraven vara mellan 3,70 och 4,40 procent i slutet av året. I Göteborg CBD bedömdes direktavkastningskraven uppgå till mellan 4,30 och 5,25 procent.

Hyresmarknaden

Kontor

Efterfrågan på moderna kontor med god utformning i centrala lägen i Stockholm var stabil under året. Uthyrningsprocesserna var dock något utdragna och utbudet påverkades även till viss del av andrahandsuthyrningar. Vakansen var trots konjunkturnedgången fortsatt inom normalintervallet. I centrala Göteborg präglades kontorshyresmarknaden av ett ökat utbud från färdigställda projektfastigheter. Det medförde att vakanserna steg ytterligare, vilket hade en något återhållande effekt på marknadshyrorna.

För att attrahera nya medarbetare till sin verksamhet och stödja ökad kontorsnärvaro bland medarbetarna efterfrågar allt fler hyresgäster moderna kontor i centrala lägen med närhet till service, butiker, restauranger och kultur samt goda kommunikationer. Den fysiska kontorsarbetsplatsen är viktig vid exempelvis etablering av nya kontakter, byggande av företagskultur samt utveckling av affärer. Kontorshyresgäster som omlokaliserar verksamheten från närförortsområden till mer centrala lägen väljer ofta att minska den förhyrda lokalytan för att möta det nya arbetssättet med distansarbete ett par dagar i veckan. På detta sätt minskar också skillnaden i den totala hyreskostnaden mellan de olika geografiska lägena. Trenden på marknaden är att kontorets utformning och läge är allt viktigare. Detta gynnar centrala kontorslokaler med hög standard.

Efterfrågan på kortare och flexiblare hyresavtal bedöms öka, vilket coworkinganläggningar och andra nyckelfärdiga hyreskoncept på marknaden tillgodoser. Det traditionella kontoret är dock fortsatt det som efterfrågas allra främst.

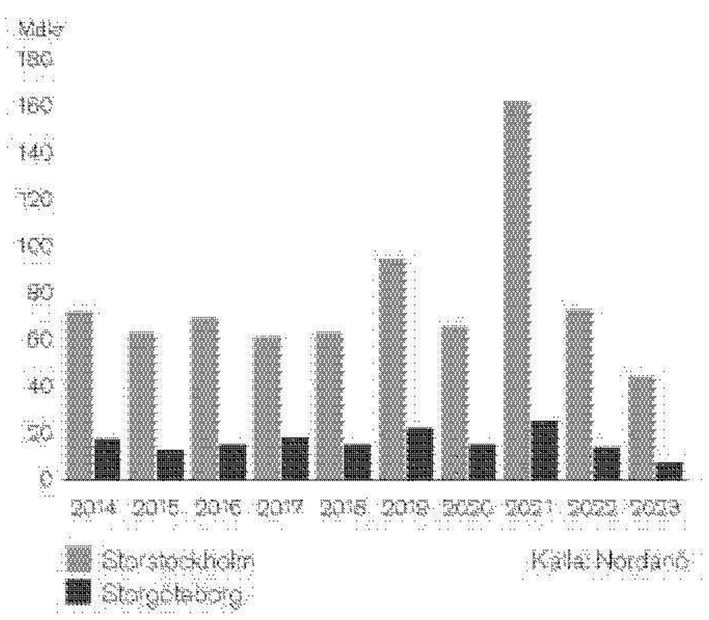
Vid utgången av 2023 uppgick vakansgraden i Stockholm CBD till mellan 5–6 procent. Marknadshyrorna var inom intervallet 7 000–9 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I Göteborg CBD var vakansen 10–11 procent och marknadshyrorna mellan 3 200–4 100 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Butiker

Under 2023 påverkades försäljningen inom detaljhandeln av hög inflation, stigande räntor och urholkad köpkraft. Störst effekt märkte mellansegmentet medan aktörer inom lågpris- och lyxsegmenten i flera fall ökade försäljningen trots utmanande omvärldsfaktorer. Intresset var gott för att etablera nya butiker i bra gatuplanslägen i centrala Stockholm. Vakansnivåerna var fortsatt begränsade i dessa lägen och hyresutvecklingen var stabil. I Göteborg tecknades flera hyresavtal men marknaden för butiker var något mer avvaktande, särskilt utanför de bästa lägena.

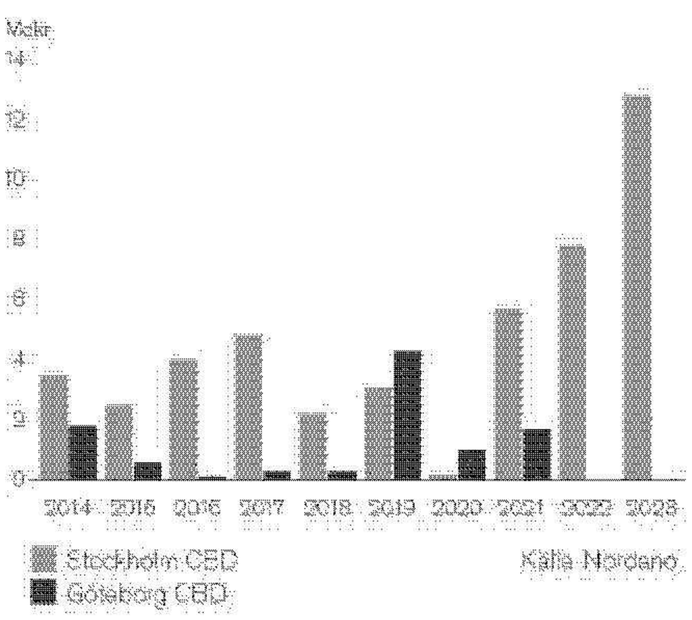
Detaljhandeln är i förändring och de senaste årens förändrade marknadsförutsättningar har skapat ytterligare utmaningar. Flera detaljhandelsaktörer har lönsamhetsproblem, hänförligt till både svagare försäljning och ökade kostnader. E-handeln är en etablerad försäljningskanal för flera branscher. Under pandemin ökade e-handelsförsäljningen kraftigt men under 2023 har försäljningen minskat. Stigande räntor har medfört att aktörer inom e-handeln fått fokusera på att uppnå lönsamhet istället för tillväxt. Distansarbete ett par dagar i veckan har påverkat besökstalen i främst citylägen i Stockholm och Göteborg. Vissa dagar har lägre kundflöden medan andra har ökade flöden, exempelvis lördagar. Sammantaget har året varit utmanande för detaljhandeln men den fysiska handeln har stärkt sin position som en viktig försäljnings- och marknadsföringskanal. Bedömningen är att de fastigheter som erbjuder konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köpupplevelser

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg



Källa: Nordanö

Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD



Källa: Nordanö

100 mdkr

Totalt i Sverige omsattes fastigheter till ett värde av drygt 100 mdkr.

FASTIGHETSMARKNADEN

har goda förutsättningar att även framöver möta de förändrade konsumentbeteendena och marknadsförutsättningarna.

Marknadshyrorna i bästa kommersiella läge i Stockholm var i intervallet 11 000–25 000 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 mellan 3 000–13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	366 000
AMF Fastigheter	310 000
Hufvudstaden	269 000
Pembroke Real Estate	120 000
Skandia Fastigheter	119 000
SEB Trygg Liv	103 000

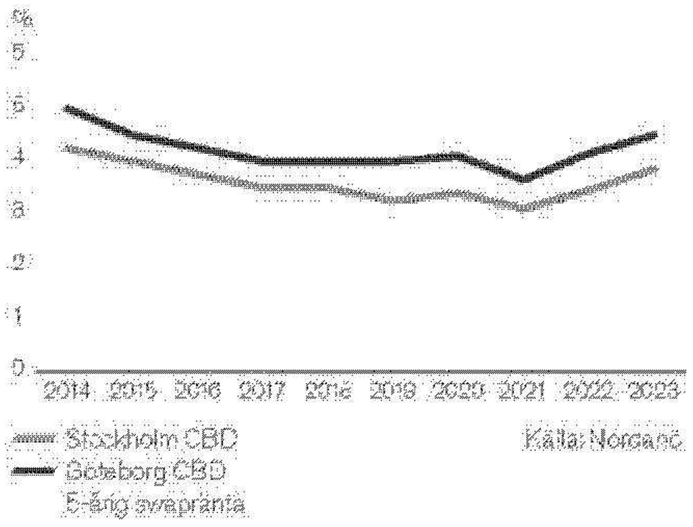
Källa: Nordano

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	336 000
Wallenstam	231 000
Balder	159 000
Hufvudstaden	105 000
Bygg-Göta Göteborg	91 000
Platzer	82 000

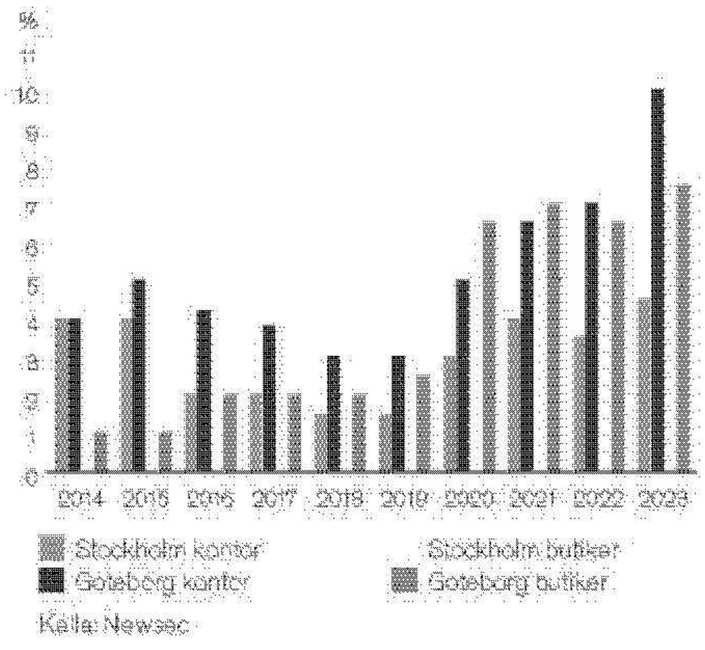
Källa: Nordano

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



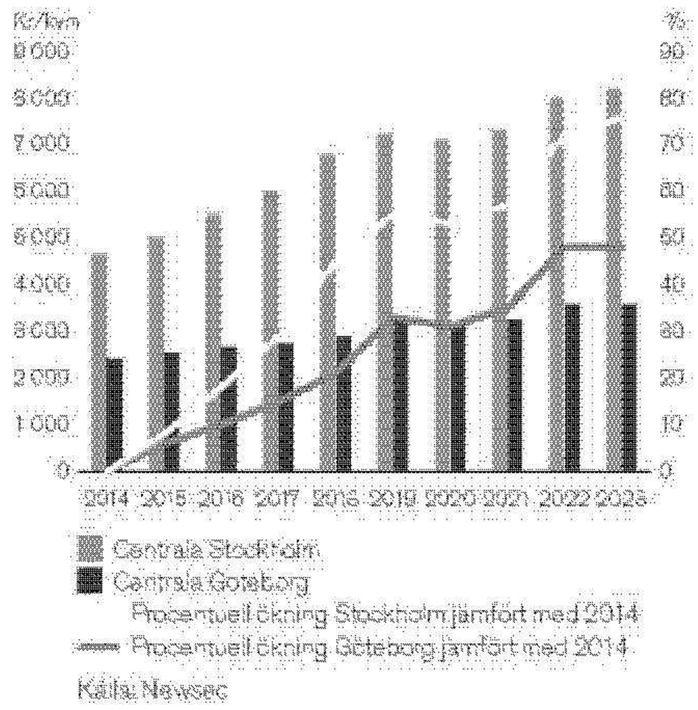
Källa: Nordano

Vakansgrad kontor och butik i bästa läge



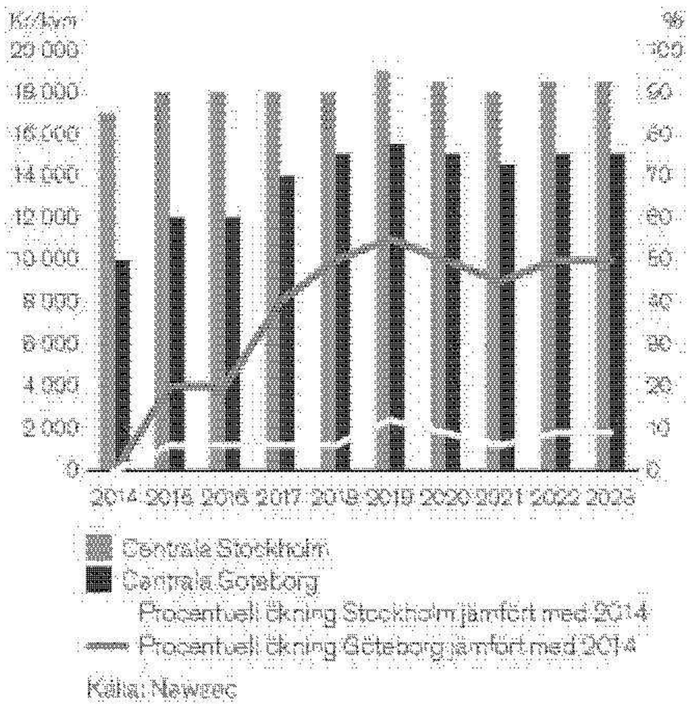
Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillägg)



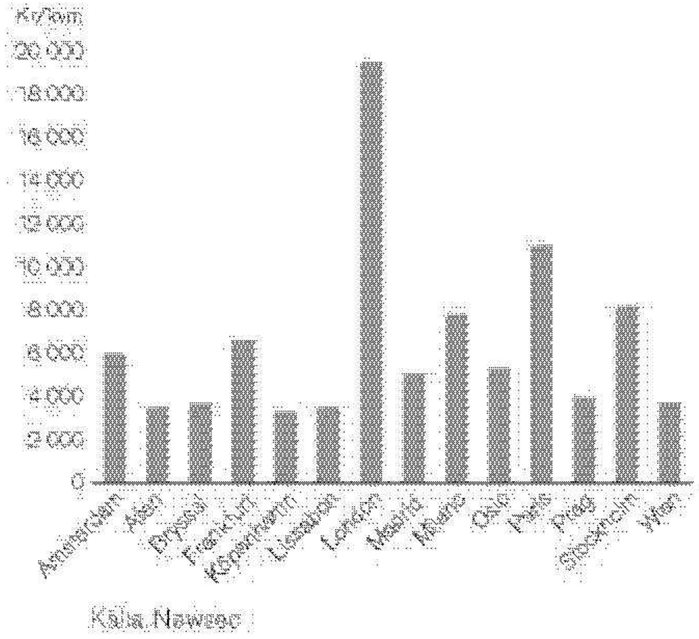
Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling butik i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillägg)



Källa: Newsec

Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2023, lokaler i bästa läge



Källa: Newsec

Marknadshyror december 2023 (exklusive fastighetsskattetillägg)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Biblioteksgatan/NK	8 200–9 800	11 000–25 000
Övriga CBD	7 000–9 800	3 000–12 000
Östermalm	4 200–6 900	2 500–7 500
Gamla Stan	3 700–5 300	2 000–5 500
Södermalm	3 900–6 000	2 000–6 500
Kungsholmen	3 600–6 000	2 000–6 500
Liljeholmen	2 500–3 600	2 000–5 000
Globen	2 500–3 600	2 000–4 000
Arenastaden	2 600–3 800	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	3 200–4 100	3 000–13 000

Erbjudanden som möter kundernas behov

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.

Beståndets utveckling

Hufvudstaden erbjuder flera olika kontorskoncept; Eget kontor, REDO och Cecil Coworking. Dessa koncept kompletterar varandra och gör att Hufvudstaden kan möta hyresgästernas olika behov. Mest efterfrågat är Eget kontor, där hyresgästerna tecknar längre hyresavtal och lokalen kan anpassas efter hyresgästens behov. I Hufvudstadens nyckelfärdiga kontor REDO erbjuds fullt möblerade och utrustade lokaler med möjlighet till snabb inflyttning och kortare avtalstider. Cecil Coworking är det mest flexibla konceptet och erbjuder fullt utrustade kontorsplatser och kontorsrum med hög servicenivå, frukost och lunchservering samt en unik design som har hämtat inspiration från framgångsrika boutiquehotell.

Under året genomfördes omförhandlingar med flera kunder och hyresavtal tecknades med ett antal nya hyresgäster. En av de större omförhandlingarna var med kontorshyresgästen Danske Bank i fastigheten Packarhuset 4 vid Norrmalmstorg.

En annan större omförhandling genomfördes med kontorshyresgästen Entercard som utökade sina ytor i Orgelpipan 7. I fastigheten genomfördes under året ett omfattande projekt där drygt 400 fönster byttes ut och tekniska installationer uppdaterades för att minska energiförbrukningen.

Några kontorshyresgäster som flyttade in i Eget kontor under året var Come On Stockholm, Keel Capital och Ramudden.

I Bibliotekstan återinvigdes den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7, en fantastiskt fin fastighet med moderna kontorsytor bakom en 120 år gammal fasad. Cirio Advokatbyrå flyttade in vid halvårsskiftet och förhyr samtliga kontorsytor i fastigheten. Chanel Fragrance and Beauty Boutique, A.P.C. och ATP Atelier öppnade sina butiker i gatuplanet lagom till julhandeln.

Utvecklingen av Bibliotekstan som Skandinaviens främsta destination för svenskt och internationellt mode inom premium- och lyxsegmenten fortsatte. Detaljhandeln är i förändring men intresset för området är stort från både svenska och internationella varumärken. Starka varumärken som öppnade butiker i våra fastigheter var bland annat Stone Island på Norrmalmstorg och Aim'n på Kungsgatan.

Rätt mix av verksamheter är en av våra strategier för att skapa attraktiva och levande marknadsplatser. Dessutom bidrar det till en utökad service för kontorshyresgästerna.

Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm består av företag med behov av lokaler med centralt läge och 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, Entercard, Exportkreditnämnden, Finansinspektionen, KG 10, Öhman samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case. Totalt har affärsområdet 339 kunder (354). De tio största kunderna hyr cirka 51 000 kvm (51 000), med en total årshyra på 410 mnkr (353).

Butikshyresgästerna är både svenska och internationella företag med höga krav på både butiksutformning och läge. Hyresgästerna representerar ofta 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, Our Legacy, Rodebjer och Totême kombinerat med större internationella modeföretag som Cartier, Céline, Chanel, Maje, Michael Kors, Prada, Ralph Lauren, Sandro och Zara. Längs Kungsgatan är flera av de största hyresgästerna inom sport och fritid, såsom Alewalds, Haglöfs, Naturkompaniet och Stadium. Andra stora hyresgäster är Cervera, Telenor, Telia och Ströms.

Inom affärsområdet finns även några av Stockholms främsta restauranger och caféer som Eataly, 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, belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, är en välkänd mötesplats som erbjuder spännande restaurangkoncept.
CECIL COWORKING – Anläggningen i Bibliotekstan 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.

FASTIGHETSFÖRVALTNING – AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM

Fastighetsbeståndet

	31 december 2023	31 december 2022
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	210 904	206 128
– varav kontor	135 870	132 917
– varav butik och restaurang	42 815	42 201
Årshyra, mnkr	1 510	1 329
Hyresvakansgrad, %	7,0	3,3
Ytvakansgrad, %	8,3	4,9
Antal uthyrbara garageplatser	619	619

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Danske Bank	10 800
Advokatfirman Vinge	7 800
Finansinspektionen	7 200
KG10	6 200
Cecil Coworking[1]	3 200
Butik & Restaurang	**Kvm**
Zara	2 900
Eataly	2 600
Älewalds	1 300
Ströms	1 300
Chanel	1 100

[1] Helägt dotterbolag

Fastighetsförvaltningens resultat[1]

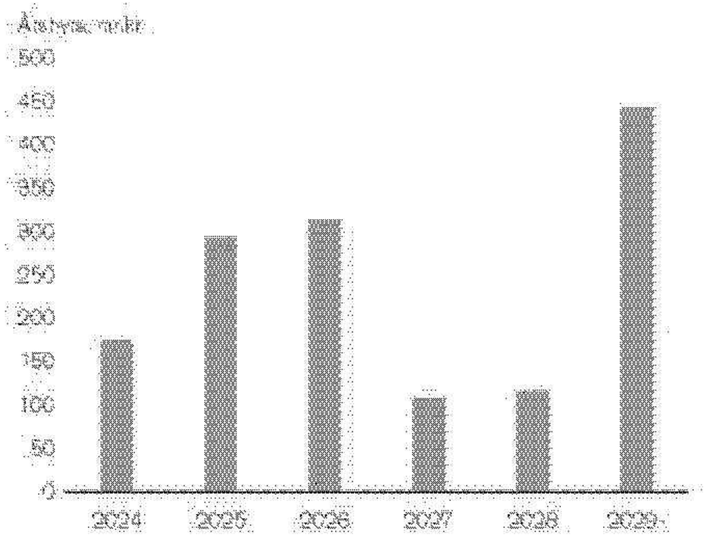
Mnkr	2023	2022
Nettoomsättning	**1 404,1**	**1 273,8**
Underhåll	-19,0	-12,7
Drift och administration	-138,8	-130,1
Övriga kostnader	-155,6	-152,2
Summa kostnader	**-313,4**	**-295,0**
Bruttoresultat	**1 090,7**	**978,8**

[1] Inklusive koncerninterna hyresintäkter

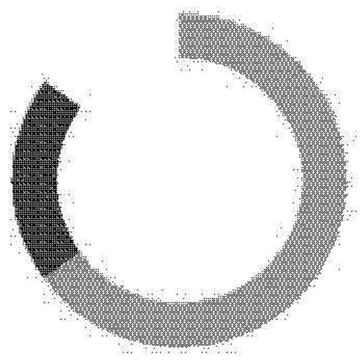
Nyuthyrning och omförhandling

	2023	2022
Nyuthyrning, kvm	10 700	15 300
Nyuthyrning årshyra, mnkr	70	116
Omförhandlade avtal, kvm	28 400	26 500
Omförhandlad årshyra, mnkr	212	166

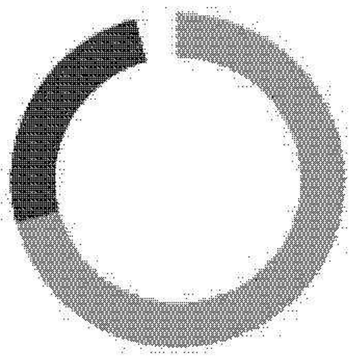
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Vi erbjuder attraktiva lokaler och anpassade kontorslösningar som Eget kontor, nyckelfärdiga kontor REDO eller Cecil Coworking, allt för att möta kundernas olika behov.

Unika varumärken stärker NK-varuhusen

Affärsområde NK omfattar NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg samt fastigheten Hästskon 10 i Stockholm. Förutom varuhusen omfattar affärsområde NK även moderna och flexibla kontorslokaler i NK-fastigheterna.

AB Nordiska Kompaniet
NK:s vision är att vara ett varuhus i världsklass. NK har en unik position i Skandinavien som det ledande premium- och lyxvaruhuset inom mode, skönhet och livsstil med en förstklassig service. Varuhusen är en handels- och mötesplats där det kommersiella och det kulturella möts för att skapa minnesvärda upplevelser. Under året genomfördes både vår- och höstmodevisningar, NK-Galan, flera kundkvällar och en mängd andra aktiviteter för NK:s nyckelkunder. Den viktigaste händelsen i varuhusen är julen som startar med avtäckning av julskyltningen och tomtens öppnande av varuhusen under skyltsöndagen.

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 främja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och högre fastighetsvärden. NK-fastigheterna samt varumärket NK ägs av det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

Varuhusens utveckling
Under året har ett flertal nya avdelningar och varumärken tillkommit, däribland Axel Arigato dam, Caia Cosmetics, Levi´s dam, Loewe och Zadig & Voltaire. I Göteborg tillkom multibrandavdelningen NK Sophisticated och i Stockholm byggdes NK Man om och fick större yta. Restaurangutbudet i Stockholm stärktes med Chipirón, en tapasbar på damplanet. NK Stage är ett koncept där NK erbjuder en yta på damplanet i Stockholm till varumärken för att under kortare perioder visa upp och sälja produkter. Totalt visades cirka 20 kurerade varumärken och upplevelser inom mode, skönhet och livsstil under året. Omsättningen i varuhusen utvecklades positivt och översteg 2022 års nivå.

Under året lanserades nya NK Nyckeln, NK:s lojalitetsprogram, med utökade erbjudanden och en teknisk plattform som möjliggör mer relevant kommunikation till NK:s medlemmar.

Kunder
Affärsområdets tio största hyresgäster hyr cirka 28 000 kvm (30 000) varav det egna dotterbolaget NK Retail hyr cirka 11 300 kvm butiksyta (11 700). Tillsammans representerar de en årshyra på 229 mnkr (260).

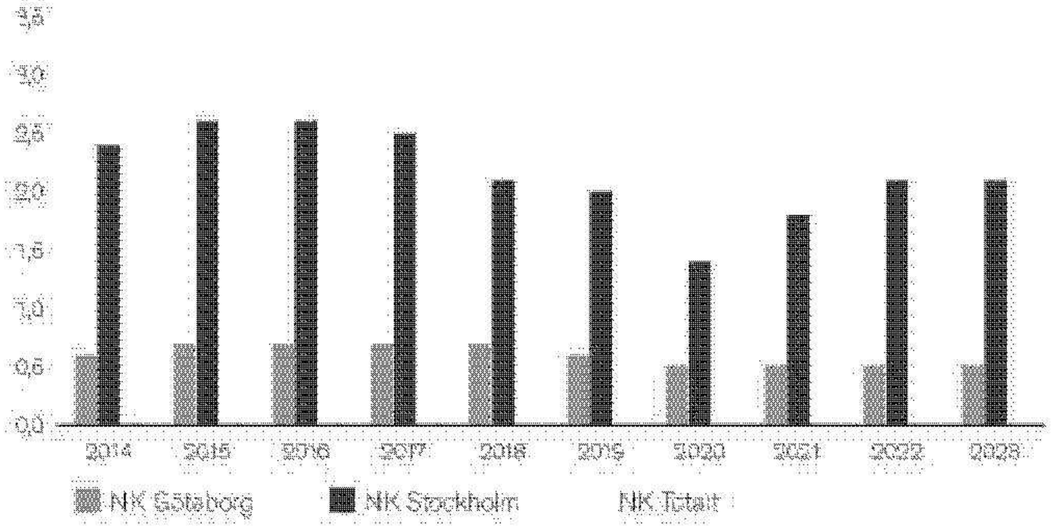
Sammanlagt har affärsområdet 107 hyresgäster (106), både svenska och internationella, som etablerat sig på Skandinaviens ledande handelsplats inom premium- och lyxsegmenten.

Affärsområdet innehåller även sammanlagt 17 000 kvm moderna och flexibla kontor vilket motsvarar 18 procent av totala uthyrningsbara ytan. Sammanlagt finns 15 kontorshyresgäster varav de tre största är AG Advokat, Deloitte och Starbreeze.

NK-varuhusen

Stockholm	**2023**	**2022**
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 050	25 219
Uthyrbar lageryta, kvm	9 269	9 237
Totalt	**34 319**	**34 456**
Antal avdelningar	96	94
Antal restauranger	13	11
Försäljning inkl moms, mnkr	2 145	2 067
Göteborg	**2023**	**2022**
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 589	10 562
Uthyrbar lageryta, kvm	983	1 009
Totalt	**11 572**	**11 571**
Antal avdelningar	48	44
Antal restauranger	3	3
Försäljning inkl moms, mnkr	544	514

Försäljning NK-varuhusen



FASTIGHETSFÖRVALTNING – AFFÄRSOMRÅDE NK

Fastighetsbeståndet

	31 december 2023	31 december 2022
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	91 281	91 447
– varav kontor	16 864	16 894
– varav butik och restaurang	36 480	36 622
Årshyra, mnkr	492	518
Hyresvakansgrad, %	4,5	7,0
Ytvakansgrad, %	5,5	7,2
Antal uthyrbara garageplatser	665	665

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Starbreeze	2 800
AG Advokat	2 500
Deloitte	1 800
Foyen Advokatfirma	1 200
Hästen 21	900
Butik & Restaurang	**Kvm**
NK Retail[1]	11 300
Calceos	1 900
North Retail Sport	1 600
Cervera	1 500
Harjak & Månsson	1 300

[1] Helägt dotterbolag.

Fastighetsförvaltningens resultat[1]

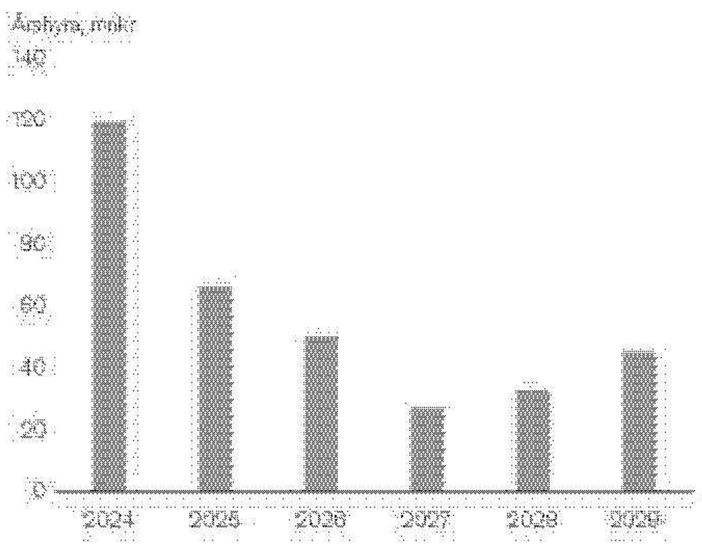
Mnkr	2023	2022
Nettoomsättning	**484,0**	**477,3**
Underhåll	-22,2	-13,3
Drift och administration	-180,2	-160,6
Övriga kostnader	-50,7	-43,6
Summa kostnader	**-253,1**	**-217,5**
Bruttoresultat	**230,9**	**259,8**

[1] Inklusive koncernmellanhyresintäkter.

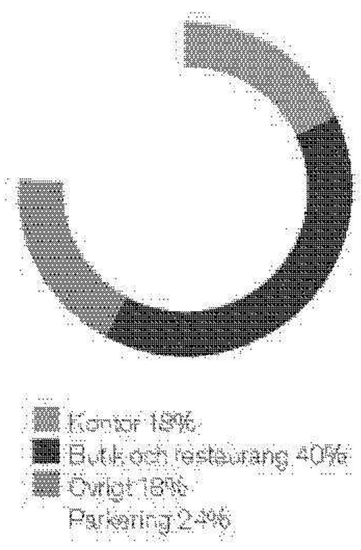
Nyuthyrning och omförhandling

	2023	2022
Nyuthyrning, kvm	3 000	5 800
Nyuthyrning årshyra, mnkr	21	34
Omförhandlade avtal, kvm	11 000	12 100
Omförhandlad årshyra, mnkr	92	93

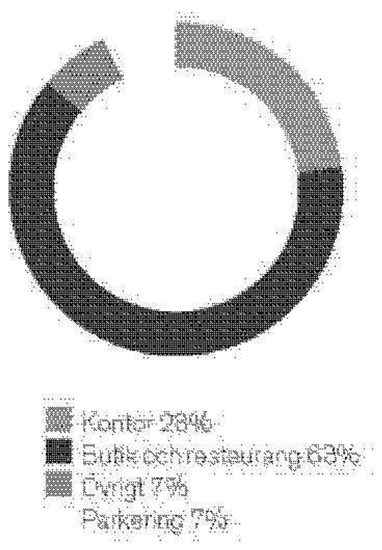
Förfallostruktur



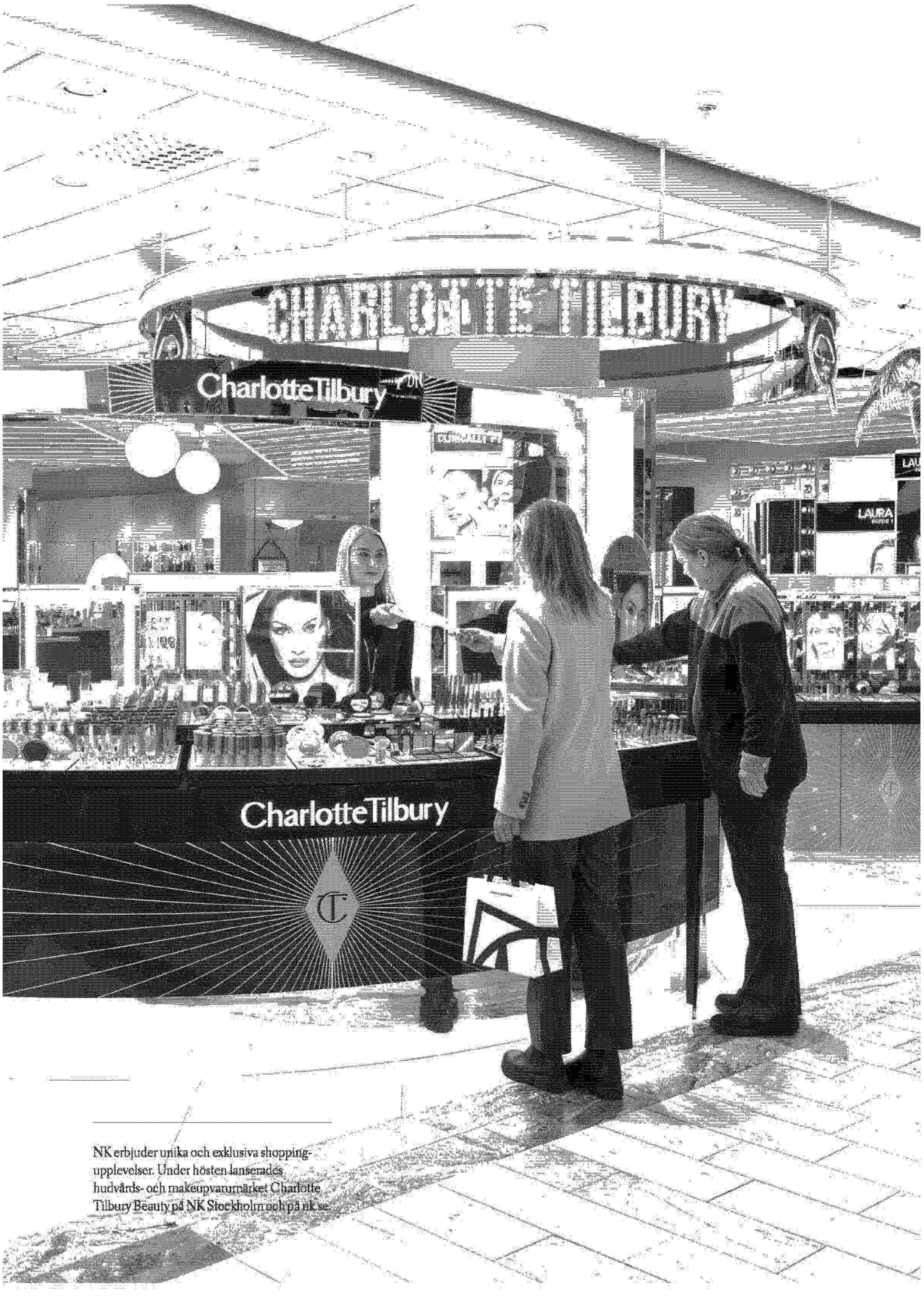
Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



VERKSAMHET



NK erbjuder unika och exklusiva shopping-upplevelser. Under hösten lanserades hudvårds- och makeupvarumärket Charlotte Tilbury Beauty på NK Stockholm och på nk.se.

Kvarteret Johanna växer fram

Fastigheterna finns i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt uppdelade på två områden, Fredstan och Nordstan. Fastighetsbeståndet i Fredstan omfattar kvarteren 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

I Göteborg pågår det omfattande utvecklingsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Projektet pågår under flera år och bedöms färdigställas runt årsskiftet 2025/2026. Under året har påbyggnadsstommen i del av kvarteret nått full byggnadshöjd. Påbyggnaden erbjuder en fantastisk utsikt över hela Göteborg. I nybyggnadsdelen har rivnings- och spontningsarbeten färdigställts och del av bottenplattan har gjutits. När Kvarteret Johanna står klart kommer Göteborgs citykärna stärkas med en ny levande mötesplats innehållande kontor och butiker.

I Nordstan genomfördes under 2023 lokalanpassningar för de nya hyresgästerna Medartuum och Revelopment som tillträdde sina nya lokaler i Fyran respektive Femman i mitten av året. Alektum Group är Hufvudstadens största hyresgäst i Göteborg och tillträdde ytterligare ytor i Femman under januari. I samband med utökningen genomfördes en anpassning av lokalerna.

Under 2023 invigdes första etappen av Hufvudstadens största solcellsanläggning på Femmans tak. Initialt har cirka 500 kvm solceller, av totalt planerade 1 300 kvm, tagits i drift vilket kommer ge ett efterfrågat tillskott av egenproducerad energi.

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 affärscentrum med ett rikt utbud av butiker, restauranger och parkering samt moderna kontor i Göteborgs bästa läge. Nordstan kommer få en direktanslutning till Västlänken via en planerad tillbyggnad och anpassning i den norra delen av köpcentret. Under året har planering och projektering pågått av hela entréplanet för de nya flöden av människor som kommer tillkomma. Trafikverket bedömer att västlänkstrafiken vid Centralen och Nordstan kommer att vara i drift 2026/2027.

Gallerian Femman som ligger i Nordstan består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Under året har flera nyetableringar skett. Bland annat har köks- och inredningsbutiken Cervera öppnat på entréplanet där även skobutiken Deichmann och smyckeskonceptet Pandora nyetablerat sig. I december öppnade underklädesvarumärket Intimissimi och barnkonceptet Newbie sina flaggskeppsbutiker i Göteborg.

Under 2023 hade Femman över 12 miljoner besökare, en uppgång med cirka 13 procent jämfört med 2022.

Omsättningen för detaljhandeln i Nordstan som helhet var närmare 4,2 mdkr varav Femman omsatte över 900 mnkr och Fyran omsatte drygt 340 mnkr.

Kunder

Kunderna i Göteborg verkar både lokalt, nationellt och internationellt. Affärsområdets kontorskunder uppskattar centralt belägna lokaler av hög kvalitet med närhet till Centralstationen, parkeringshus, butiker, restauranger och service. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer samt finans- och konsultföretag. 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 112 kunder (113) inom affärsområdet. De tio största kunderna hyr cirka 26 000 kvm (27 000) med en total årshyra på 124 mnkr (119).

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 är ett levande och attraktivt stadsområde som består av kvarteren runt Fredsgatan, mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen.
KVARTERET JOHANNA – Hufvudstadens största utvecklingsprojekt omfattande cirka 32 000 kvm om- och nybyggda kommersiella lokaler. En dynamisk destination och mötesplats mitt i Göteborgs absoluta citykärna.
NORDSTAN – Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till antal besökare. Hufvudstaden är en av de största ägarna i Nordstans Samfällighetsförening med en andel om cirka 40 procent.

FASTIGHETSFÖRVALTNING – AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG

Fastighetsbeståndet

	31 december 2023	31 december 2022
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	88 657	88 987
– varav kontor	49 195	50 428
– varav butik och restaurang	31 237	31 604
Årshyra, mnkr	379	367
Hyresvakansgrad, %	21,8	20,5
Ytvakansgrad, %	31,4	30,0
Antal uthyrbara garageplatser	51	51

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Alektum Group	6 100
Folksam	3 800
Advokatfirman Vinge	3 300
Iver	2 800
Grant Thornton	2 000
Butik & Restaurang	**Kvm**
H&M	2 100
Lidl	2 100
Stadium Outlet	1 900
Kappahl	1 900
Lager 157	1 800

Fastighetsförvaltningens resultat[1)]

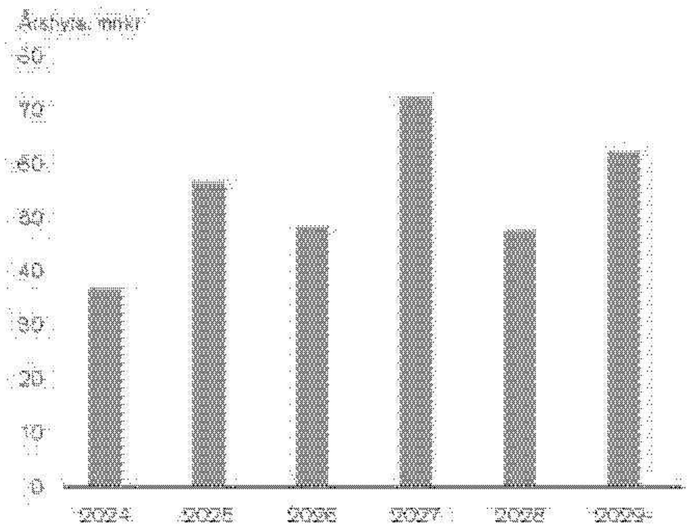
Mnkr	2023	2022
Nettoomsättning	**327,9**	**303,6**
Underhåll	-5,2	-6,1
Drift och administration	-64,1	-64,3
Övriga kostnader	-37,9	-37,1
Summa kostnader	**-107,2**	**-107,5**
Bruttoresultat	**220,7**	**196,1**

1) Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

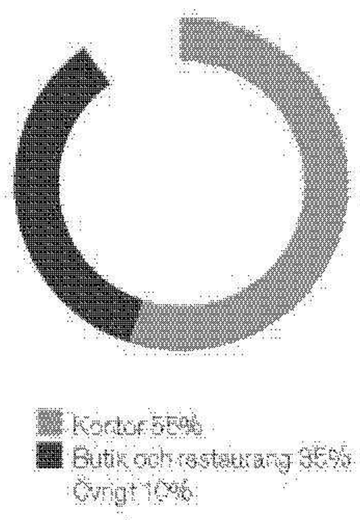
Nyuthyrning och omförhandling

	2023	2022
Nyuthyrning, kvm	3 500	7 700
Nyuthyrning årshyra, mnkr	15	27
Omförhandlade avtal, kvm	6 600	10 900
Omförhandlad årshyra, mnkr	30	51

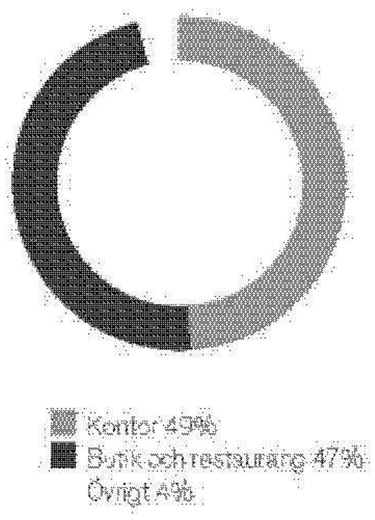
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Utvecklingen av Kvarteret Johanna i Fredstan kommer att ge nya möjligheter i, på och mellan husen.

Unika koncept, hög kvalitet och kundfokus

NK Retail driver och utvecklar avdelningar och sortiment på sammanlagt 11 300 kvm fördelat på NK Stockholm och NK Göteborg. Verksamheten utgör cirka 20 procent av det totala antalet avdelningar. Sortimentet, främst inom mode, skönhet, accessoarer och juveler, finns även representerat på NK e-handel.

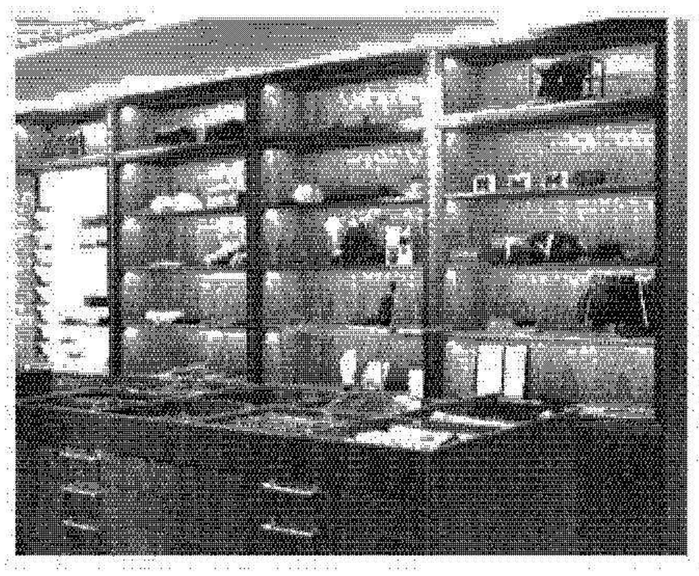
NK Retail AB

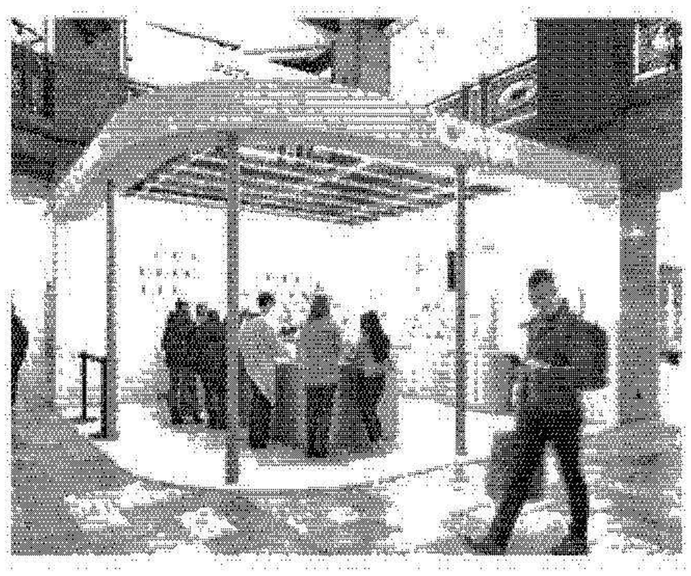
NK Retail, dotterbolag till AB Nordiska Kompaniet, bedriver detaljhandelsverksamhet inom segmenten mode, accessoarer, juveler och skönhet på sammanlagt 33 avdelningar i NK Stockholm och NK Göteborg. En stor del av sortimentet finns även representerat på NK e-handel, som utgör ett tillväxtområde.

Varumärkesportföljen består av noggrant utvalda internationella och svenska premium- och lyxvarumärken. Kunderbjudandet omfattar cirka 600 kända varumärken däribland Byredo, Caia Cosmetics, Cartier, Chanel, Charlotte Tilbury, Dior, Max Mara, Moncler, Omega, Tom Ford och Zegna. Med engagemang, förstklassig service och inspirerande multibrandkoncept ska NK Retail vara ett självklart val vid köp av premium- och lyxvarumärken i varuhusen och via e-handel. I verksamheten arbetar 454 medarbetare, motsvarande 295 heltidstjänster.

Samarbetet mellan AB Nordiska Kompaniet och NK Retail har lett till positiva synergier inom flera områden. Det handlar bland annat om lansering av NK Retails avdelningar på NK e-handel, gemensam planering av marknadsföringsaktiviteter, varumärkesomflyttningar och aktivering av ytor under kortare perioder, så kallade pop-ups.

Att AB Nordiska Kompaniet bedriver del av retailverksamheten på NK i ett eget dotterbolag har lett till en snabbare förnyelse i båda varuhusen och utvecklingen av NK e-handel. Under året har NK Man i Stockholm byggts om och i det nya konceptet har lyxvarumärken såsom Brunello Cucinelli, Kiton och Tom Ford lyfts fram. Multibrandavdelningarna NK Details och NK Sophisticated har öppnat på damplanet i Göteborg. Flera pop-ups öppnade under året, bland annat för varumärkena Bally och Byredo. NK Retails största avdelningar är NK Beauty, NK Fine Jewellery & Watches och NK Man. Dessa avdelningar utgör ungefär hälften av den totala omsättningen och har visat på en positiv utveckling under 2023. NK Retails sortiment återfinns på NK e-handel med cirka 15 000 produkter.

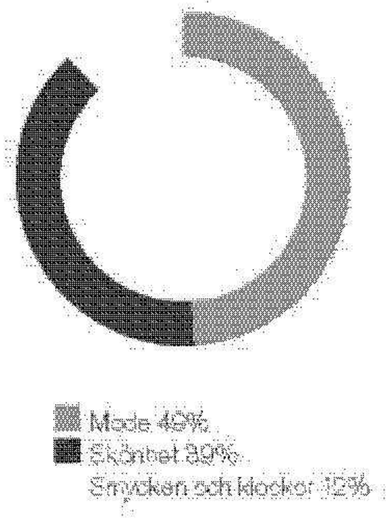




NK Retail

NK Stockholm	2023	2022
Försäljningsyta, kvm	6 909	7 448
Antal avdelningar	16	22
Försäljning inkl moms, mnkr	735	702
NK Göteborg	**2023**	**2022**
Försäljningsyta, kvm	4 369	4 259
Antal avdelningar	17	15
Försäljning inkl moms, mnkr	224	220
	Totalt	**Totalt**
Antal anställda	454	430

Försäljning



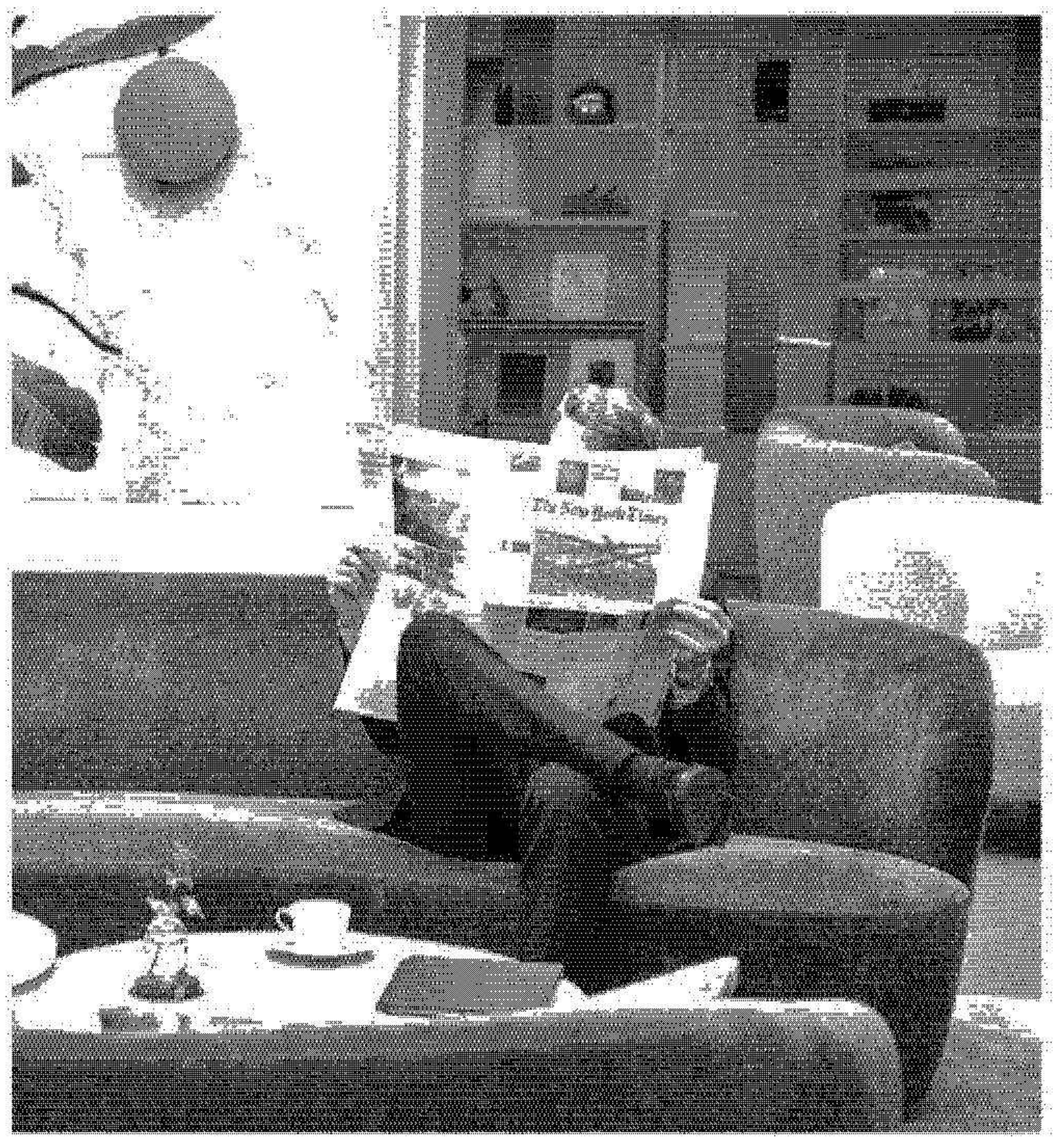
Service i centrum

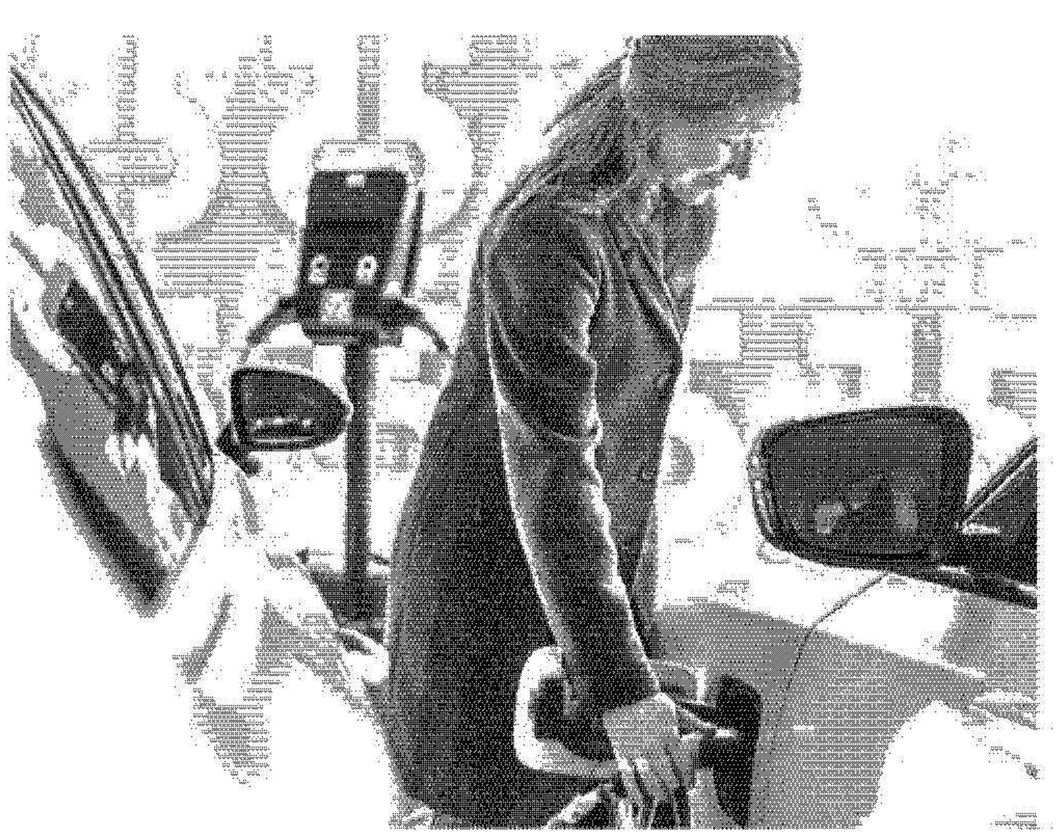
Cecil Coworking

I Bibliotekstan i Stockholm driver Hufvudstaden Cecil Coworking. Anläggningen är cirka 3 200 kvm stor och har plats för cirka 300 medlemmar. Cecil Coworking öppnade 2021 och erbjuder olika alternativ för medlemmar, såsom egna kontor i varierande storlekar, egen skrivbordsplats eller loungeplats. Anläggningen har en unik miljö som är inspirerad av boutiquehotell runt om i världen. På Cecil erbjuds stora möjligheter till att nätverka i gemensamma utrymmen samlat kring den vackra ljusgården som utgör hjärtat av anläggningen.

Under 2023 har beläggningen på Cecil i genomsnitt legat runt 95 procent och cirka 85 bolag inom flertalet branscher har sin hemvist på Cecil.

Hos Cecil står personlig service i fokus och förutom receptionsservice och medlemsevent erbjuds varje vardag både frukost och lunch, tillagade av Cecils egen kock. Här finns också en fullt utrustad konferensanläggning med inspirerande design, för både medlemmar och externa kunder. Förutom den professionella och personliga servicen, är det anläggningens centrala läge, fokus på design och inredning samt framför allt medlemmarna som skapar den unika atmosfären. Cecil är en plats där nya idéer föds och nätverk flätas samman. Här bygger vi tillsammans en kultur där människor och företag trivs, växer och når sin fulla potential.





Parkaden

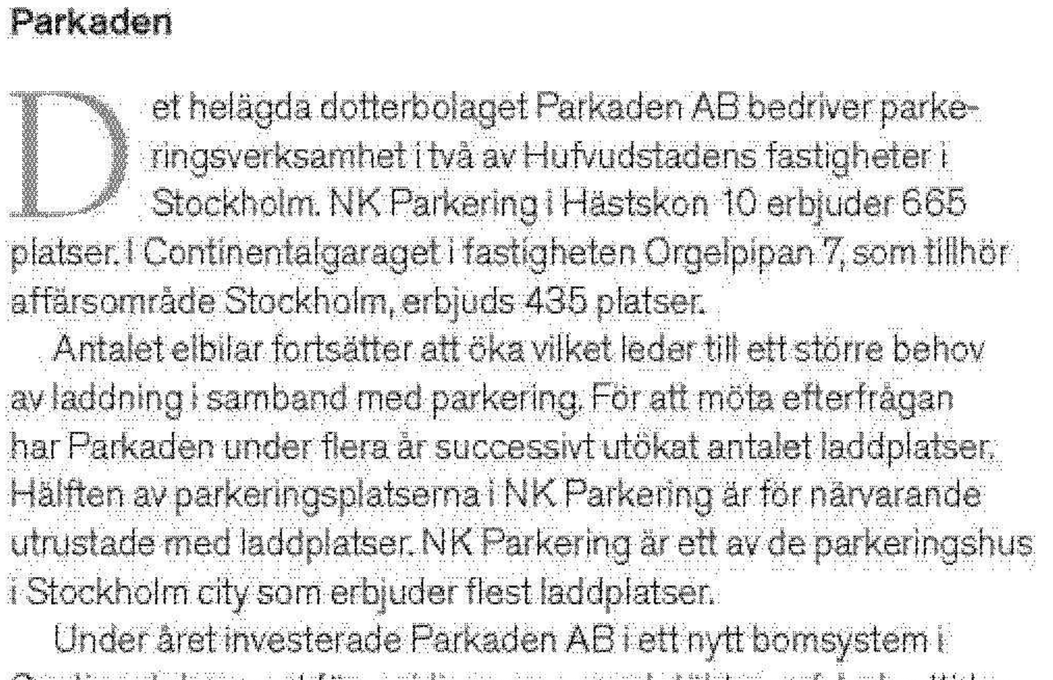
Det helägda dotterbolaget Parkaden AB bedriver parkeringsverksamhet i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. NK Parkering i Hästskon 10 erbjuder 665 platser. I Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7, som tillhör affärsområde Stockholm, erbjuds 435 platser.

Antalet elbilar fortsätter att öka vilket leder till ett större behov av laddning i samband med parkering. För att möta efterfrågan har Parkaden under flera år successivt utökat antalet laddplatser. Hälften av parkeringsplatserna i NK Parkering är för närvarande utrustade med laddplatser. NK Parkering är ett av de parkeringshus i Stockholm city som erbjuder flest laddplatser.

Under året investerade Parkaden AB i ett nytt bomsystem i Continentalgaraget för smidiga passager. Intäkterna från korttids- och abonnemangskunder ökade under 2023, vilket påverkade nettoomsättningen positivt för Parkaden AB.

NK e-handel

Satsningen på NK e-handel, nk.se samt övrig digital utveckling har fortsatt. Fokus under året har varit att ansluta ytterligare avdelningar till e-handeln samt att integrera den uppdaterade NK Nyckeln, NK:s lojalitetsprogram, som med ny teknisk plattform möjliggör mer relevant kommunikation till NK:s medlemmar. Lansering av nya avdelningar på nk.se sker kontinuerligt och under året anslöt ytterligare 8 avdelningar. Syftet med NK e-handel och nk.se är att NK ska vara digitalt närvarande hos våra kunder samt inspirera till shopping online och i varuhusen. Besöken på nk.se har sedan e-handeln lanserades ökat med cirka 300 procent. Utbudet på nk.se ska i stort spegla NK Stockholms sortiment men också vara en digital kanal för inspiration, information och service.



Cecil Coworking erbjuder arbetsplatser i en unik miljö med attraktivt läge och förstklassig service.

Tillsammans utvecklar vi morgondagens stad

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla befintliga fastigheter genom att öka den uthyrningsbara ytan, öka flexibiliteten i användning och minimera energiförbrukningen. Även miljöerna omkring våra fastigheter utvecklas för att skapa levande och attraktiva marknadsplatser, ofta i samarbete med andra fastighetsägare och kommuner. Utvecklingsarbetet lägger grunden för en god, långsiktig värdetillväxt.

Affärsutveckling

Avdelningen Affärsutveckling identifierar, utvecklar och driver kommersiella och digitala projekt för kontor och butik. Hufvudstadens utvecklingsarbete påverkas av samhällets snabba förändringar som innebär ändrade beteenden, behov och förväntningar. Syftet är att höja bolagets förmåga att löpande utveckla och anpassa arbetssätt, verksamheter och processer.

Förändrings- och utvecklingsprojekt genomförs 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 detaljhandeln och till viss del kontorsmarknaden. Ändrade köpbeteenden, användning av kontor samt hållbarhet är faktorer som är centrala i vårt utvecklingsarbete. Ett exempel är utvecklingen av NK:s kunderbjudande i både varuhusens fysiska miljö och inom den digitala närvaron på nk.se.

I Nordstan har ett utvecklingsprojekt startats för att möta den nya uppgången från Västlänken. Där skapar vi tillsammans med övriga fastighetsägare i Nordstans samfällighetsförening en ny entré och mötesplats med ett attraktivt erbjudande till pendlarna men även för den befintliga kunden i Nordstan. Projektet omfattar cirka 8 700 kvm varav cirka 700 kvm avser en tillbyggnad.

Föregående års strategiarbete inom digitalisering har implementerats för att utveckla och anpassa våra verksamheter till våra kunders och medarbetares behov. Syftet är att stötta verksamhetens övergripande strategier för att bidra till att nå våra verksamhetsmål.

Fastighetsutveckling

Hufvudstadens fastigheter utvecklas löpande i en process som utgår från hållbarhet och långsiktighet. Vårt mål är att ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd. Ombyggnads- och utvecklingsprojekt drivs av avdelningen Fastighetsutveckling. Verksamheten utgörs av underhållsprojekt och lokalanpassningar samt av större utvecklingsprojekt av befintliga och nya byggrätter. Ledord för allt arbete är vårt syfte, Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915. Projekten drivs i samarbete med olika avdelningar inom bolaget samt med våra kunder, leverantörer och samarbetspartners.

Arbetet med digitalisering av fastigheterna fördjupades under året med ytterligare breddning av samarbetet med branschkollegor. Energifrågor fortsatte att vara ett viktigt fokusområde, så även inom digitaliseringen.

Bolagets hållbarhetsplan med ledorden minimera, framtidssäkra och samarbeta utgör en av grunderna när fastigheterna utvecklas. Genom aktiva samarbeten mellan interna och externa parter minimerar vi energianvändning, rivning och materialanvändning. Vi framtidssäkrar fastigheterna genom att bygga effektiva lösningar som kan användas över lång tid samt förbereda för klimatförändringar. En av de viktigaste åtgärderna för att minimera den totala miljöbelastningen är att vi bygger med långsiktiga lösningar och materialval som består över tid oavsett hyresgäst. En viktig del i hållbarhetsarbetet är de material vi väljer att bygga in i våra hus och under året testades och utvärderades flera alternativa material med lägre miljöbelastning.

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

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat cirka 940 mnkr per år i projekt. För 2023 uppgick investeringarna till cirka 1 270 mnkr (980). Större utvecklingsprojekt stod för cirka 70 procent, lokalanpassningar för cirka 20 procent och underhållsprojekt för närmare 10 procent.

Pågående större projekt

Projektet Johanna, Göteborg

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg fortsatte det omfattande utvecklingsprojektet Johanna under året. Produktionen i projektet är indelad i tre huvuddelar, påbyggnads-, nybyggnads- samt ombyggnadsdel. För påbyggnadsdelen genomfördes förstärkningsarbeten i befintlig byggnad och i slutet av året nådde påbyggnadsstommen full byggnadshöjd. Nybyggnadsdelen innefattade slutskede av rivning och miljösanering. Schaktning till grundläggningsdjup avslutades och gjutning av ny bottenplatta påbörjades. 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. Utveckling sker i nära samarbete med Göteborgs stad och från färdigställandet runt årsskiftet 2025/2026 kommer Göteborgs citykärna tillföras en levande mötesplats med kontor och handel.

NK Göteborg

För NK Göteborg pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan avseende på- och ombyggnad. Under året var arbetet främst inriktat på utredningar och förberedelser inför kommande samråd.

Bibliotekstan, Stockholm

I Vildmannen 7 färdigställdes återuppbyggnaden efter den omfattande branden 2017. Under sommaren flyttade hyresgästen Cirio Advokatbyrå in i fastighetens samtliga kontorsytor. I slutet av året färdigställdes tre butikslokaler för varumärkena Chanel Fragrance and Beauty Boutique, A.P.C. och ATP Atelier. Återstående två butikslokaler är uthyrda och inflyttning sker under 2024. Fastigheten är helt unik med en flexibel och modern byggnad. Den bevarade sandstensfasaden från 1800-talet tillför stora kulturhistoriska värden till Bibliotekstan.

Under året omförhandlades hyresavtalet med Danske Bank i Packarhuset 4 vid Norrmalmstorg. Tillsammans med hyresgästen

UTVECKLING AV FASTIGHETER

har planering och projektering påbörjats för anpassning och uppgradering av kontorsytorna. Stort fokus i ombyggnationen är på återbruk av material samt förbättrad teknik för att minska energianvändningen i huset. Projektet planeras vara färdigställt i slutet av 2025.

Kungsgatan och Klarabergsgatan, Stockholm
I fastigheten Hästhuvudet 13, vid korsningen Sveavägen och Kungsgatan i Stockholm, pågick under året en större ombyggnation av cirka 3 100 kvm kontorslokaler. I projektet uppgraderades tekniska installationer för att minska energianvändningen och förbättra inomhusklimatet. Våningsplanen får rationellare planlösning och den uthyrningsbara ytan kommer öka något. Inflyttning sker successivt från 2024.

Två omfattande projekt pågick i fastigheten Orgelpipan 7. På kontorsvåningarna byttes samtliga fönster för att förbättra energiprestandan och öka ljusinsläppet i lokalerna. Arbetet genomfördes med stor hänsyn till de antikvariska aspekterna och efter färdigställandet har kontorens attraktivitet ökat. I samband med en större omförhandling i huset, där även hyresgästen utökade den förhyrda ytan, genomfördes en lokalanpassning och uppdatering av tekniken för inomhusklimatet, vilket kommer bidra till vårt arbete med energibesparingar.

Lokalanpassningar
En stor del av fastigheternas utveckling sker i samband med anpassning av lokaler för befintliga och nya hyresgäster. När en lokal blir vakant görs en utvärdering för att bedöma vilka renoverings- och utvecklingsbehov som finns. Utvärderingen sker tillsammans med drift- och förvaltningsorganisationen. Flexibla lösningar krävs för att kunna möta varierande krav på planlösningar. Ökad flexibilitet och målsättningen att minska energiförbrukningen ställer högre krav på ventilations- och kyltekniken i lokalerna. Äldre installationer behöver ofta bytas ut mot nyare teknik eller kompletteras med teknik för behovsanpassad drift 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 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 70-tal lokalanpassningar om totalt cirka 38 000 kvm. Anpassningarna gjordes både för befintliga och nya hyresgäster.

I Stockholm genomfördes lokalanpassningar till flera hyresgäster exempelvis Flood Herslow i Rännilen 18, Keel Capital i Oxhuvudet 18 och Transitio i Grönlandet Södra 11.

I Göteborg genomfördes lokalanpassningar till flera hyresgäster exempelvis Medartuum i Fyran och Revelopment i Femman.

I NK-fastigheterna genomfördes lokalanpassningar till flera kontors- och butikshyresgäster exempelvis Andra AP Fonden och Mulberry i NK Göteborg samt UBS och Calceos i NK Stockholm.

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	Färdigställd	Kontor, butik & bostäder	4 750	4 750	800	2023
Stockholm	Hästhuvudet 13	Pågående	Kontor	3 100	–	135	2024
Stockholm	Packarhuset 4	Projektering	Kontor	9 800	–	160	2025
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	–	–	–	–
Göteborg	Kv Inom Vallgraven 12	Pågående	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.

Kort om Vildmannen 7

Adress: Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6
Område: Bibliotekstan/Norrmalmstorg
Byggår: 1895–1897 samt 2023
Uthyrningsbar yta: 4 750 kvm

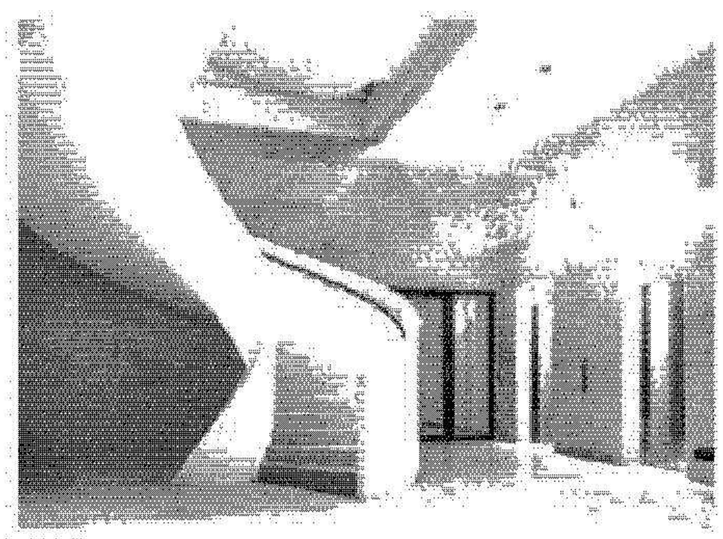
Fastigheten är under projektskedet preliminärt certifierad med BREEAM-SE nivå Excellent.

Vildmannen 7 – ett unikt möte mellan det gamla och det nya

Vildmannen 7 är ett stycke kulturhistoria både vad gäller arkitektur och de hyresgäster fastigheten inrymt under åren. Fastigheten uppfördes mellan åren 1895–1897 och den ovanliga fasaden i Roslagssandsten med rik ornamentik liknades vid en medeltida borg. En förödande brand totalförstörde byggnaden i november 2017, men tack vare att man lyckades rädda den gamla fasaden behåller fastigheten sitt magnifika yttre.

Efter en både spektakulär och komplicerad byggprocess skänker Vildmannen 7 åter sin glans till Bibliotekstan i Stockholm. Den nya fastigheten är ett unikt möte mellan det nya och det gamla. De flesta fastigheter som är över 100 år har genomgått ombyggnationer, men det är ofta svårt att optimera ytor och tillgänglighetsanpassa i så gamla hus. Möjligheten att bygga något nytt från grunden innanför en 120 år gammal fasad sker väldigt sällan. Vildmannen 7 har sammanlagt 4 750 kvm uthyrningsbar yta och under återuppbyggnaden har långsiktighet varit ledordet. Nybyggnationen har gett möjlighet att skapa en effektiv och flexibel planlösning som med begränsad klimatpåverkan kan anpassas för olika verksamheter i framtiden. Fastigheten innehåller energieffektiv teknik, exempelvis producerar fastigheten kyla och värme via geoenergi. Innergården har fått ny struktur och mer ljus. Hela byggnaden har ett fint ljusinsläpp via gårdens stora glaspartier och franska balkonger. Biblioteksgatans pampiga entrémotiv och den vackra ekporten har bevarats. På insidan av kontorsentrén finns en spiraltrappa vackert belyst via ett takfönster.

Samtliga kontorsplan hyrs av Cirio Advokatbyrå och i gatuplanets butikslokaler tar varumärken såsom Chanel Fragrance and Beauty Boutique, det franska modevarumärket A.P.C. och det svenska sko- och accessoarvarumärket ATP Atelier plats.



Hållbara medarbetare

Engagerade och kompetenta medarbetare som mår bra är nyckeln till Hufvudstadens starka företagskultur. Vi vill attrahera, utveckla och behålla medarbetare som med hög kompetens, servicekänsla och kundfokus tillsammans bidrar till företagets fortsatta utveckling.

Hållbara medarbetare

Vårt mål är att ha branschens mest professionella och kompetenta medarbetare. Vi strävar efter att skapa en arbetsmiljö där alla medarbetare utvecklas och trivs på jobbet samt får möjlighet att bidra med sin kompetens.

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör. Värderingarna är grunden för koncernens kultur och ett viktigt verktyg för att styra verksamheten. Eftersom koncernen bedriver flera verksamheter med olika karaktär varierar formuleringen av värderingarna. Gemensamt är att vi alla sätter kunden i centrum.

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 engagerade. Vi utvärderar hur vi upplevs som arbetsgivare genom medarbetarundersökningar och pulsmätningar. Andelen medarbetare som skulle rekommendera Hufvudstaden som arbetsgivare är fortsatt väldigt hög men vi strävar efter att ha ännu fler ambassadörer.

Rekrytering och introduktion

De flesta rekryteringar genomförs i egen regi, detta för att säkerställa att de blir värderingsstyrda och kompetensbaserade samt för att bygga vårt varumärke samtidigt som vi skapar en egen kandidatbas. Jämställdhet och mångfald ingår alltid som en självklar del i alla rekryteringsprocesser.

Alla nyanställda erbjuds ett introduktionsprogram anpassat för respektive roll. Utöver det anordnas regelbundet introduktionsutbildningen Ny på Hufvudstaden där nyanställda medarbetare inom fastighetsverksamheten får träffa några av bolagets chefer för att lära känna varandra och bolaget bättre. Alla nyanställda genomgår dessutom en introduktionsutbildning inom NK Skolan där även löpande kompetensutveckling erbjuds. NK Retail har arbetat för en ökad mångfald, jämställdhet och inkludering i arbetsgrupper. Resultatet har givit en mer dynamisk och kreativ arbetsmiljö, något som i sig bidrar till nöjda och motiverade medarbetare.

En arbetsmiljö att trivas i

För att skapa en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs och mår bra prioriteras friskvård, hälsa och trivsel. Vi arbetar förebyggande med hälsa genom att erbjuda alla medarbetare årligt friskvårdsbidrag samt även hälsokontroller för medarbetare inom Fastighetsverksamheten. Vi strävar mot låg sjukfrånvaro bland annat genom att uppmuntra till fysisk aktivitet. Vi anordnar också gemensamma aktiviteter såsom besök på museum, föredrag inom hälsa och after works.

Hufvudstaden har inrättat en arbetsmiljökommitté som möts kvartalsvis och består av representanter från alla avdelningar. Kommittén följer regelbundet upp det systematiska arbetsmiljöarbetet samt eventuella tillbud och olyckor. Utöver detta genomförs skyddsronder för att förebygga skador och skapa en god arbetsmiljö.

Mångfald, jämställdhet och inkludering är viktiga perspektiv i allt från rekrytering till det dagliga arbetet. Till stöd har vi en aktivitetsplan som hjälper oss att skapa en jämställd arbetsplats med förståelse för olikheter samt motverka diskriminering och kränkande särbehandling. En likabehandlingsplan har upprättats med mål inom arbetsmiljö, föräldraskap, trakasserier, rekrytering, befordran och kompetensutveckling samt jämställda löner. Lönekartläggning genomförs årligen.

Jämställdhetsmålet är att uppnå en jämn könsfördelning med minst en 40/60-procentig fördelning mellan kvinnor och män. Inom fastighetsverksamheten är fördelningen cirka 45/55 mellan kvinnor och män totalt. Inom NK Retail är merparten av medarbetarna kvinnor vilket är vanligt förekommande inom detaljhandeln.

Ledarskap och medarbetarskap

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 ledar- och medarbetarskap tillämpas i hela organisationen. Det bidrar till att skapa rätt förutsättningar för att lyckas i en värld som snabbt förändras. Vi prioriterar att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper. Dessa medarbetare ges tidigt möjlighet att växa in i rollen som chef. Ledarskapsutbildningar genomförs löpande.

Våra chefer utbildas regelbundet i aktuella ämnen. Under året genomfördes utbildningar i hållbart ledarskap, lönesamtal samt psykologisk säkerhet. Inom NK Retail genomfördes chefsutbildningar inom välmående, engagemang och ledarskap, arbetsrätt samt genomgång av medarbetarsamtal och lönerevisionsprocessen.

Kompetens och lärande

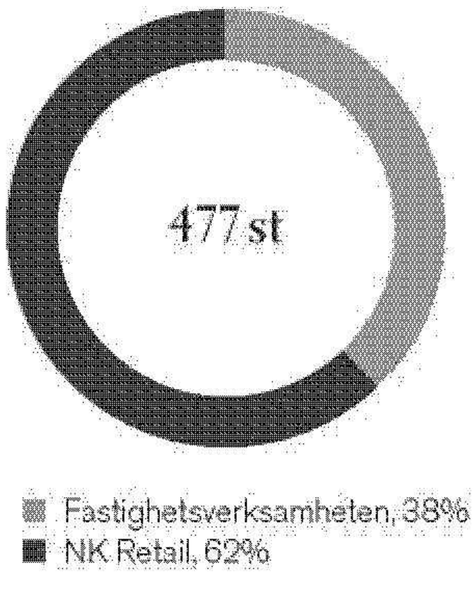
Medarbetarnas kompetens, engagemang och medverkan bidrar till att driva verksamheten långsiktigt och med hög kvalitet.

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 och vi erbjuder olika typer av utbildningar och utvecklingsmöjligheter. Under året har vi fokuserat på hållbara medarbetare och samarbete. Temat på årets personalkonferens var Tillsammans och på årets chefskonferens Hållbart ledarskap. I syfte att ytterligare öka medvetenheten inom olika hållbarhetsområden arrangerades under hösten en hållbarhetsmånad med olika aktiviteter.

NK Retail har som mål att skapa minnesvärda upplevelser och service i världsklass. För att inspirera till hur vi kan attrahera och behålla medarbetare och kunder genomfördes en utbildning för att motivera medarbetare till bättre samarbeten, framåtanda, ökat engagemang och kommunikation.

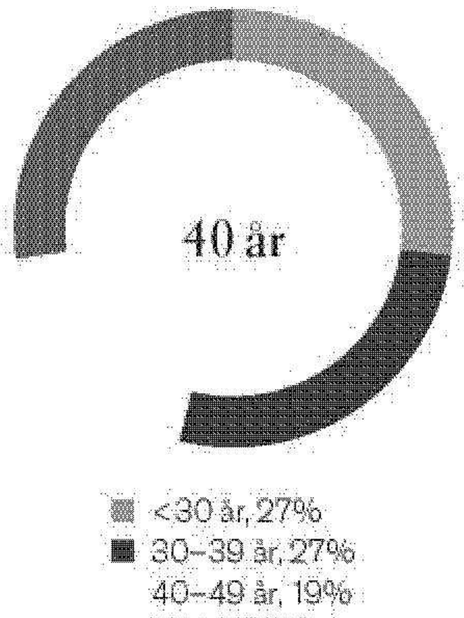
På Hufvudstaden har vi ett värdeskapande arbetssätt med fokus på samarbete och hållbara medarbetare.

Anställda[1]



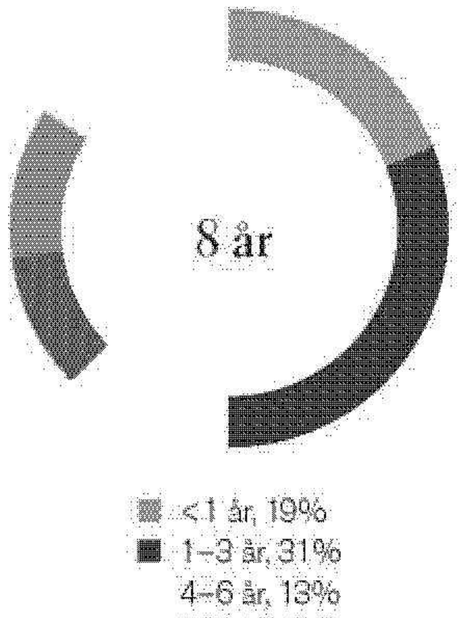
- Fastighetsverksamheten, 38%
- NK Retail, 62%

Ålder



- <30 år, 27%
- 30–39 år, 27%
- 40–49 år, 19%
- ≥50 år, 27%

Anställningstid



- <1 år, 19%
- 1–3 år, 31%
- 4–6 år, 13%
- 7–9 år, 10%
- 10–14 år, 11%
- ≥15 år, 16%

[1] Omräknat till heltidsanställda på årsbasis.

Hållbara energilösningar för fastigheter
– skapar värde för nuet och ingår för framtiden

Levande och hållbara miljöer med ett 100-årigt perspektiv

Hufvudstaden har utvecklat citykärnor för människor och handel i över 100 år och vi blickar framåt mot ytterligare ett sekel. Vi äger och förvaltar fastigheter och skapar service för en myllrande stad. När morgondagens behov förändras ska Hufvudstaden stå rustat för att möta detta, vi är ett fastighetsbolag som tänker långsiktigt och bevarar det värdefulla.

Vår roll och påverkan

De rådande klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar och betydelsen av en hållbar omställning är tydligare än någonsin. Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor klimatpåverkan, inte minst genom sin material- och energianvändning. I Sverige står byggnader för ungefär 40 procent av energianvändningen och för drygt en femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Det är en stor utmaning att minska dessa utsläpp, men genom samarbeten och utveckling av nya lösningar kan vi i branschen bidra till att möjliggöra den omställning som krävs.

För oss är ett ansvarsfullt och ambitiöst hållbarhetsarbete en framgångsfaktor och förutsättning för vår fortsatta affär och vi arbetar aktivt och långsiktigt för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Hufvudstadens hållbarhetsarbete utgår från vår hållbarhetsplan som är indelad i tre fokusområden: minimera, framtidssäkra och samarbeta. Dessa områden sätter riktningen för bolagets hållbarhetsarbete. Minimera innebär att vi ska arbeta för att minska vårt klimatavtryck och utsläpp, där Parisavtalet ligger som grund. Framtidssäkra gör vi genom att förvalta våra fastigheter och verksamheter med ett långsiktigt perspektiv. Behoven för framtidens städer och dess invånare ändras och vi anpassar oss för att möta detta. Samarbete är viktigt i alla led och tillsammans med våra kunder, leverantörer och partners arbetar vi för att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling.

Hållbarhetsarbetet omfattar samtliga bolag i koncernen. För AB Nordiska Kompaniet finns en kompletterande hållbarhetsstrategi för varuhusverksamheten med fokus på sortiment, varuhus och upplevelse.

EU:s Taxonomiförordning

Syftet med taxonomin är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara. Nedan presenteras en sammanfattning av taxonomin. För fullständig taxonomiredovisning, se sidorna 105–108.

	Total, mnkr	Omfattas av taxonomin, %	Taxonomi-förenlig, %	Omfattas ej av taxonomin, %
Omsättning	2 962	73	11	27
Kapitalutgifter	1 301	95	1	5
Driftutgifter	90	70	8	30

Topplacering i GRESBs internationella hållbarhetsranking

Hufvudstaden behåller sin höga placering i GRESBs (Global Real Estate Sustainability Benchmark) årliga internationella ranking av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete. För tredje året i rad erhölls 93 poäng och fem av fem möjliga stjärnor. Hufvudstaden placerade sig dessutom på första plats i Europa inom kategorin Kontor och handel – ett erkännande av ett branschledande hållbarhetsarbete.

GRESB ★★★★★ 2023

Hållbarhetsmål

Minimera

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

Framtidssäkra

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

Samarbeta

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

Löpande mål	Utfall 2023
Minska den totala mängden avfall och öka sorteringsgraden från förvaltning och byggprojekt.	Sorteringsgraden för avfall från våra hyresgäster uppgick till 34 procent och från våra byggprojekt till 92 procent.
Fastigheterna ska framtidssäkras för klimatförändringar.	Samtliga fastigheter har analyserats och konkreta handlingsplaner har tagits fram. Flertalet åtgärder har genomförts.
Öka andelen grön finansiering.	Andelen grön finansiering uppgick till 49 procent.
Aktivt arbeta för en hållbar leverantörskedja. Våra huvudleverantörer ska bedömas årligen.	88 procent av våra huvudleverantörer har utvärderats.
Nollvision mot allvarliga arbetsplatsolyckor.	Under året har inga arbetsplatsolyckor inträffat.
Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.	Hufvudstaden placerade sig för sjätte året i rad på första plats i kategorin Storbolag i Fastighetsbarometerns Nöjd Kundundersökning.

Mål 2025 [1]	Utfall 2023 [1]
Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutral.	Utsläppen av CO_2e har minskat med 26 procent.
Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16 procent.	Energianvändningen per kvadratmeter har minskat med 16 procent.
Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.	78 procent av fastigheterna är certifierade.

Mål 2030 [1]	Utfall 2023
Klimatpåverkande utsläpp från projektutveckling ska halveras.	Under året har vi i flera projekt haft stort fokus på återbruk och bevarande av material.

[1] Målen togs fram 2020 och utgår därmed från basår 2019. Utfall beräknat i förhållande till basåret.

Minimera

Minskad klimatpåverkan

Hufvudstaden står bakom Sveriges klimatmål om nettonollutsläpp 2045. Vi har som mål att nå en klimatneutral förvaltning senast 2025 och målet omfattar de utsläpp som genereras inom ramen för vår egen verksamhet. För att uppnå målet kommer Hufvudstaden fortsätta investera i energieffektiva åtgärder och teknik med minskad klimatpåverkan. En viktig förutsättning för att nå målet är även att lokala energiproducenter blir klimatneutrala.

Under året har vi påbörjat ett arbete med att ta fram en ny energistrategi och nya långsiktiga mål. Vi har även fortsatt arbetet med att se över alternativ till befintliga köldmedier för att hitta alternativ med mindre klimatpåverkan. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 26 procent. Utsläppen för 2023 har ökat något jämfört med 2022 på grund av mer utsläpp av köldmedia samt att fjärrvärmeleverantören i Göteborg har haft en sämre bränslemix.

Ytterligare ett mål för att minska vår klimatpåverkan är att halvera utsläppen från vår projektutveckling, mätt i utsläpp per kvm, till 2030. För att uppnå detta mål arbetar vi för att minimera ny resursanvändning genom fokus på att behålla befintliga planlösningar och byggelement samt välja material med lägre klimatavtryck och som håller över tid.

Hufvudstaden har som mål att uppnå en klimatneutral förvaltning senast 2025. Målet innebär att nettoutsläppen av växthusgaser ska vara noll och inbegriper de utsläpp som genereras inom ramen för vår egen verksamhet. Till dessa räknas utsläpp från egna fordon, 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.

Effektivare energianvändning

Effektiv energianvändning är en viktig komponent för att uppnå en mer hållbar fastighetsförvaltning. Därför arbetar vi aktivt med att utveckla vår verksamhet för att minska energianvändningen, både genom driftoptimering och investeringar i energieffektiv teknik. Under 2023 har vi bland annat byggt om undercentralerna i kvarteren Rännilen, Pumpstocken och Kvasten, vilket har förbättrat fastigheternas energieffektivitet. Vi har även installerat solceller på fastigheten Femman. All vår elanvändning kommer från 100 procent förnybar, ursprungsmärkt el. Sedan 2019 har energianvändningen per kvadratmeter minskat med 16 procent och jämfört med föregående år var minskningen 5 procent.

Hufvudstaden har satt ambitiösa klimatmål för att minimera utsläppen. Våra åtaganden om minskade utsläpp har validerats av Science Based Targets Initiative (SBTi). SBTi är ett globalt initiativ som hjälper företag att fastställa mål för minskade utsläpp i linje med senaste forskningen och Parisavtalet.

SCIENCE BASED TARGETS

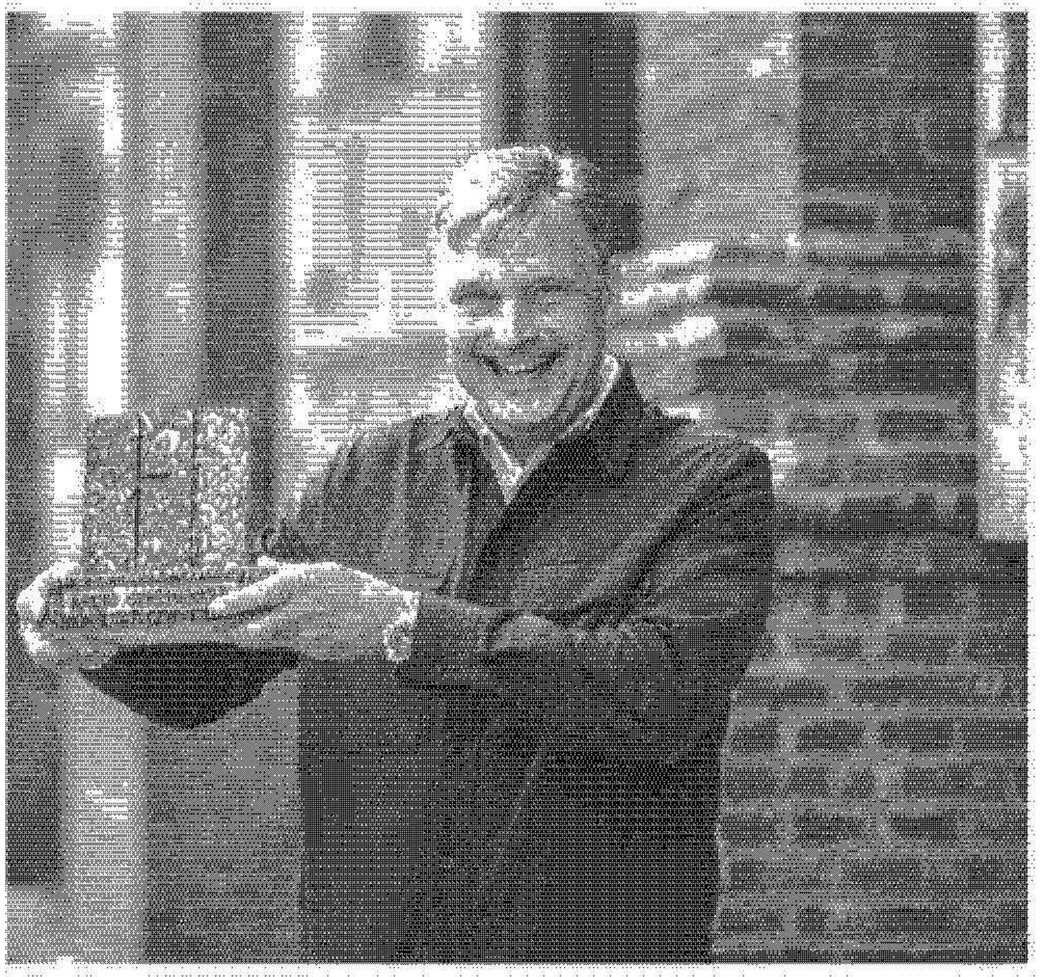
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Bygg- och rivningsavfall

Vid hyresgästanpassningar eller andra stora projekt som på- och ombyggnationer uppstår stora mängder avfall. För att minimera detta avfall arbetar Hufvudstaden med material av god kvalitet och långsiktiga lösningar vilket innefattar design och funktionalitet som håller över tid. Därmed minimeras risken för större ombyggnationer och avfallsmängder när en ny hyresgäst flyttar in. Vi arbetar för att främja fler cirkulära materialflöden genom återbruk och materialåtervinning. Bland annat följer vi kontinuerligt upp utsorteringen av bygg- och rivningsavfall. Vi ser stor potential i värdet av befintligt material och därmed möjlighet till ökad återanvändning. Vi har även fortsatt testa nya lösningar för återbruk, exempelvis när vårt eget kontor i Göteborg renoverades.

Arbete för minimerat avfall på NK

NK vill erbjuda produkter av hög kvalitet som håller länge och hjälpa våra kunder att förlänga livslängden på produkter. Detta gör vi bland annat genom att erbjuda tjänster som skomakare och skräddare i varuhuset i Stockholm. Som en del i vårt arbete för cirkularitet har NK dedikerat en del av sin varuhusyta för second hand med avdelningarna The Vintagebar i Stockholm och Vintagefamiljen i Göteborg. NK arbetar för att minska mängden avfall som uppstår i verksamheten. Varuhusen har infört digitala kvitton som alternativ till papperskvitton, samt minimerat antalet skyltar som tas fram under kampanjer.



Hufvudstaden får pris för återbruk

När Hufvudstadens kontor i Göteborg skulle renoveras låg fokus på återbruk istället för att köpa nytt. Vi målade om återbrukade dörrar, behöll mattor i kontorslandskapet och gjorde om befintliga skrivbord för att passa in i den nya miljön – ett tydligt sätt att minimera avfall och klimatpåverkan från projektet. Med enkla medel lyckades vi uppdatera kontoret och få en känsla av nytt utan att kompromissa med kvaliteten. Bland medarbetarna på kontoret har även kunskapen och medvetenheten kring återbruk ökat under renoveringsarbetet. För arbetet vann Hufvudstaden Årets uppstickare av Business Region Göteborg AB inom initiativet Handslaget, ett forum som syftar till att skapa en cirkulär marknadsplats inom Göteborg.

Framtidssäkra

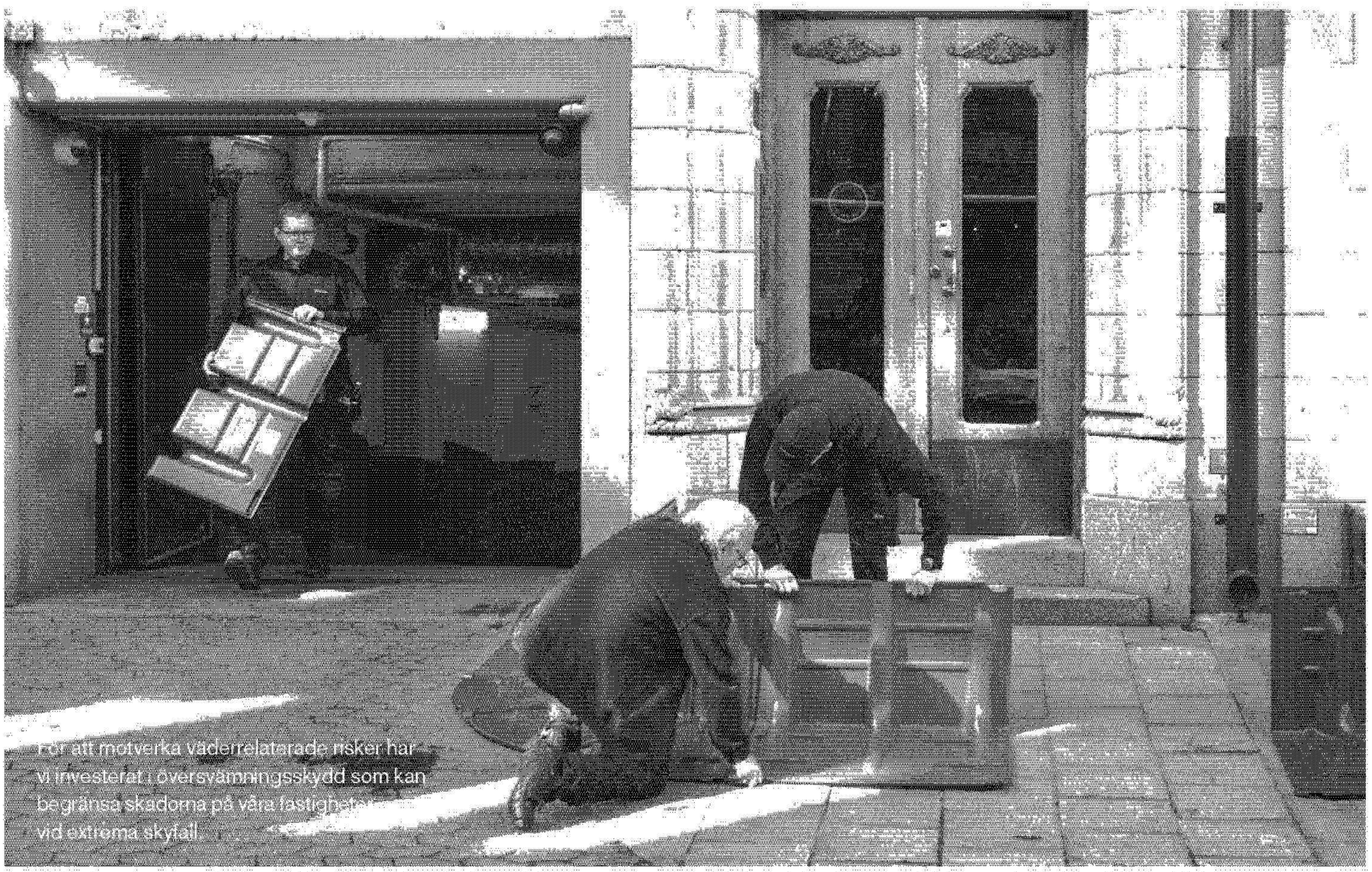
Vi anpassar för framtiden
Framtidssäkring av våra fastigheter är ett viktigt arbete eftersom vi har ett långsiktigt perspektiv i förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet. En nyckelfaktor är att bygga rätt från början med material av god kvalitet som håller över tid. Exempelvis finns stavparkettgolv som legat i vissa fastigheter i över 100 år och som klarat av upprepade slipningar, olika typer av verksamheter och hyresgäster. Alla från planlösningar till material och teknik i våra fastigheter, ska vara flexibla och anpassningsbara för nya behov och lätt kunna ändras med en minimerad resursåtgång.

Byggmaterialet i projekten ska miljögranskas genom Byggvarubedömningen, fastighetsbranschens databas för miljöbedömningar av byggmaterial. Under året har Hufvudstaden fortsatt arbetet med framtagande av en standard för bygg- och materialval. Ambitionen är att skapa flexibla och tidlösa fastigheter vilket därmed kan säkerställa resursbesparingar genom att undvika ombyggnationer i den mån det är möjligt.

Klimatanpassade fastigheter
Det av stor betydelse att anpassa våra fastigheter och områden för framtidens klimat i syfte att minimera risker för skador på dessa samt att vi ska behålla konkurrenskraften över tid. Klimatförändringar som till exempel skyfall och översvämningar på grund av kraftig nederbörd eller stigande vattennivåer medför ökade risker för vår verksamhet. Eftersom varje fastighet är unik och har olika förutsättningar har vi arbetat fram en konkret handlings- och utvecklingsplan för samtliga fastigheter för att kunna hantera översvämningar. Planerna har utvecklats genom djupgående analyser och med platsbesök för att identifiera potentiella risker och hitta nödvändiga åtgärder. Handlingsplanerna ses över och uppdateras årligen. Under året har vi bland annat installerat backventiler i flera kvarter som minimerar risken för översvämning. Vi har även iordningställt ett nödförråd i fastigheten Kvasten 2, i Bibliotekstan, med skyfallsutrustning, vilket bland annat inkluderar vattendammsugare och reservpumpar. Det möjliggör att vi snabbt kan agera ifall ett skyfall eller översvämning inträffar och därmed begränsa skadorna på fastigheterna. Klimatanpassningsåtgärder är ett ständigt pågående arbete som vi hela tiden utvecklar.

Miljöcertifierade fastigheter
Hufvudstadens mål är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade år 2025. Miljöcertifiering är ett bra underlag för det fortsatta hållbarhetsarbetet då det ger oss en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom bland annat energi, inomhusmiljö och material. Under året har vi certifierat Svärdfisken 2, Kvasten 2, Kvasten 6 och Kvasten 9 enligt BREEAM In-Use. I slutet av 2023 var 78 procent av vårt bestånd miljöcertifierat.

Stopp för päls och kontanter på NK
I mars 2023 slutade NK att sälja päls till följd av ett etiskt ställningstagande inom ramen för vårt hållbarhetsarbete. Beslutet togs gemensamt av NK och företagarna i varuhusen och omfattar både hela pälsverk och produkter som har detaljer av äkta päls. De senaste åren har päls i varuhusets sortiment minskat successivt till följd av förändrade attityder och köpbeteenden bland kunder. Under 2023 beslutades även att NK-varuhusen skulle bli kontantfria. Beslutet grundades i att allt färre använder kontanter samtidigt som riskerna med kontantförsäljning har blivit större.



För att motverka väderrelaterade risker har vi investerat i översvämningsskydd som kan begränsa skadorna på våra fastigheter vid extrema skyfall.

Samarbeta

För en attraktiv stadsutveckling

För att skapa säkra och attraktiva städer samarbetar Hufvudstaden med andra fastighetsägare, organisationer samt Stockholm Stad och Göteborg Stad i flera olika projekt. Sedan flera år tillbaka har vi deltagit i samverkansprojektet Purple Flag i Göteborg som arbetar för bättre och tryggare upplevelser i stadskärnan. Purple Flag certifierar städer och stadskärnor utifrån faktorer som säkerhet, tillgänglighet och utbud av aktiviteter under kvälls- och nattetid. Enligt Polisen har projektet gett resultat och sedan det påbörjades har antalet anmälda brott minskat.

Även i Stockholm pågår samarbeten för att skapa tryggare och attraktivare miljöer i staden. Det görs bland annat genom bättre belysning, upprustning av gator och cykelbanor, stärkt kvällsutbud, sociala insatser samt klimatanpassning av staden.

Vi deltar i ett forskningsfinansierat projekt som syftar till att utreda möjligheten att samlasta gods från olika aktörer i centrala Stockholm för att minska mängden transporter. Visionen är att förstå och skapa förutsättningar för ett hållbart transportsystem i staden och därmed kunna reducera trängsel, antalet fordonskilometer och energianvändning. Projektet leds av Scania och är ett samarbete mellan Stockholm Stad och flertalet fastighetsägare.

För att öka våra hyresgästers välbefinnande och bidra till en mer levande och attraktiv miljö har flera av våra fastigheter terrasser och innergårdar.

Ökat intresse för hållbarhet hos hyresgästerna

Intresset att samarbeta gällande frågor som avfallshantering, inomhusklimat, minskad energianvändning och minskade utsläpp ökar hos våra hyresgäster. Bland annat efterfrågar fler hyresgäster energistatistik och gröna hyresavtal. Gröna hyresavtal innebär att vi tillsammans med hyresgästen sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till exempelvis minskad eller mer effektiv energianvändning och ökad avfallssortering. Vid årets slut uppgick andelen gröna hyresavtal till 21 procent av total uthyrbar kontorsyta. Samarbetet och det ökade intresset hos hyresgästerna är positivt och en nyckelfaktor för att nå vårt mål om minskad energiförbrukning.

Initiativ för ökade cirkulära flöden i Göteborg

För att möjliggöra en snabbare omställning inom bygg- och fastighetsbranschen krävs mer samarbete, både mellan företag och offentlig sektor. Hufvudstaden, tillsammans med omkring 50 privata och offentliga fastighetsägare, är med i initiativet Handslaget som syftar till att öka återbruk och andra cirkulära lösningar vid ny- och ombyggnation. Målet är att ha en etablerad återbruksmarknad 2025 vilket ska bidra till att Göteborgs klimatavtryck är nära noll år 2030. Samarbetet inom Handslaget är en viktig faktor för att nå vårt mål om halverade utsläpp från projektutveckling till 2030. Under året har Hufvudstaden bland annat deltagit på nätverksträffar, workshops och mässor som anordnats av initiativet. Träffarna har haft olika fokusområden exempelvis upphandling och klimatneutrala installationer.

Branschsamarbete för hållbara leverantörsled

Tillsammans med flera kommersiella fastighetsägare i Stockholmsregionen har Hufvudstaden utvecklat branschsamarbetet Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled (FIHL), med målet att stärka branschens gemensamma hållbarhetsfokus. Initiativets syfte är att utveckla en effektivare uppföljning av hållbarhetsaspekter för leverantörer i fastighetsbranschen genom en samordnad leverantörsuppföljning och enat tillvägagångssätt. Alla våra leverantörer ska vara väl insatta i och efterleva våra krav och arbetssätt. Leverantörerna utvärderas årligen genom en självskattningsenkät som berör områden inom bland annat arbetsmiljö, arbetsvillkor, skatt, mänskliga rättigheter, lagar och regler. Genom den årliga utvärderingen får vi ett bra underlag för att minska våra risker.

Samarbete med stödorganisationer

Hufvudstaden och NK samarbetar med olika organisationer för att bland annat samla in pengar till välgörande ändamål. Under året har NK sålt Rosa bandet till förmån för Bröstcancerfonden. NK har även inlett ett samarbete med välgörenhetsorganisationen Min Stora Dag. De arbetar för att uppfylla önskningar och sprida glädje till barn med allvarliga sjukdomar och diagnoser genom att ge dem upplevelser under en glädjefylld stor dag.

”

Genom Handslaget har jag fått insikt i hur andra fastighetsägare arbetar och samlat värdefulla erfarenheter från branschen. Tillsammans kan vi göra skillnad.

Lina Ahlström,
Tf Projektchef och Projektledare,
Hufvudstaden

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	37
Finansiering	41
Risker och riskhantering	42
Koncernens räkningar	
Resultat	46
Finansiell ställning	48
Förändringar i eget kapital	51
Kassaflöden	52
Moderbolagets räkningar	
Resultaträkning	54
Balansräkning	54
Förändringar i eget kapital	55
Kassaflödesanalys	55
Finansiella noter	56
Förslag till vinstdisposition	73
Revisionsberättelse	75

Kontorets utformning och läge är viktigt för att attrahera och behålla de bästa medarbetarna.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023 för koncernen och moderbolaget. Hufvudstadens aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. L E Lundbergföretagen AB, organisationsnummer 556056-8817, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

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

Under 2023 var säkerhetsläget spänt med krig i Ukraina och i Mellanöstern. Inflationen var mycket hög under stor del av året. Centralbankernas höjningar av styrräntorna fick successivt effekt och i slutet av året var inflationstrycket lägre. Konjunkturen försvagades även om utvecklingen skiljde sig åt mellan olika länder. Den ansträngda energimarknaden i Europa, med stor volatil prissättning, stabiliserades trots osäkerhet i omvärlden.

I Sverige påverkades samhället av kriminalitet och förhöjd terrorhotnivå. I början av året var inflationen 12 procent mätt som KPI. Riksbankens styrräntehöjningar från 2,50 till 4,00 procent motverkade inflationen och i slutet av året var den drygt 4 procent. Ekonomin var i en lågkonjunktur med sjunkande BNP-tillväxt. Arbetsmarknaden försvagades och arbetslösheten uppgick till drygt 7,5 procent. I det pressade ekonomiska läget var hushållen återhållsamma vilket hade en negativ effekt på konsumtionen.

Efterfrågan på moderna kontor i Stockholm CBD var stabil. Uthyrningsprocesserna var dock något utdragna. Vakansen var fortsatt inom normalintervallet och marknadshyrorna var mellan 7 000–9 800 kr per kvm vid årets slut. I Göteborg präglades kontorshyresmarknaden av ett ökat utbud från färdigställda projektfastigheter. Vakansen steg ytterligare och i CBD var den över 10 procent. Marknadshyrorna var mellan 3 200–4 100 kr per kvm.

Efterfrågan på flexibla kontorslösningar fortsätter öka. Hufvudstadens tre kontorskoncept Eget kontor, nyckelfärdiga kontor REDO och Cecil Coworking möjliggör att kundernas behov över tid kan tillgodoses.

För många aktörer inom detaljhandeln var utmaningarna stora under året. Lönsamheten påverkades av sjunkande konsumtion och stigande kostnader. Lågprissegmentet gynnades av denna utveckling och lyxsegmentet utvecklades också väl. Intresset för Biblioteksstan är fortsatt stort och vakanserna var låga. I Göteborg var marknaden för butiker något mer avvaktande, särskilt utanför de bästa lägena.

För NK Retail och NK e-handel har förutsättningarna varit utmanande under verksamheternas tre första år. Inom NK har det fysiska och digitala utvecklingsarbetet fortskridit med fokus på effektiviseringar samt förbättrad kommunikation med kunder för att driva besök och försäljning.

I slutet av sommaren invigdes Vildmannen 7 efter flera års arbete med återuppbyggnaden efter branden 2017. Fastigheten är helt unik med en flexibel och modern byggnad bakom den ursprungliga sandstensfasaden. Samtliga kontor och butiker i fastigheten är uthyrda. Det omfattande projektet Kvarteret Johanna i Göteborg fortlöper enligt plan. Under året har stommen för påbyggnaden nått full byggnadshöjd. Arbeten med fönster och fasader samt grundläggning för nybyggnationen pågår. Den uthyrningsbara ytan kommer öka med cirka 11 600 kvm. Kvarteret kommer bli en levande mötesplats med handel och kontor som stärker Göteborgs citykärna.

Hufvudstaden har ett långsiktigt perspektiv och hållbarhet är en central del i verksamheten. Årets förstaplats i den internationella hållbarhetsundersökningen GRESB, inom kategorin Kontor och handel i Europa, bekräftar att det systematiska hållbarhetsarbetet fungerar väl.

Den höga inflationen resulterade i att årets hyror indexuppräknades med 10,9 procent. Det påverkade resultatet positivt medan stigande finansieringskostnader påverkade negativt. Resultatet från den löpande verksamheten ökade med 2 procent till 903 mnkr. De högre räntenivåerna medförde ökade direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden vilket resulterade i sjunkande fastighetsvärden. Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt mycket solid och nettobelåningsgraden var 21 procent, soliditeten 59 procent och räntetäckningsgraden 4,9 gånger.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 285 700 kvm i Stockholm och 105 100 kvm i Göteborg, totalt 390 800 kvm (386 600).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2023 var 8,8 procent (7,0) och ytvakansgraden var 12,9 procent (11,2). Exklusive pågående utvecklingsprojekt var hyresvakansgraden 5,7 procent (4,0). I Stockholm var hyresvakansgraden 6,1 procent och i Göteborg 20,4 procent, exklusive pågående projekt 5,0 procent respektive 8,8 procent.

Under året har 46 000 kvm (49 500) omförhandlats till ett årligt hyresvärde om totalt 334 mnkr (310) och 17 200 kvm (28 800) nykontrakterats.

Fastighetsvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2023. 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 33 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2023 bedömts till 46,7 mdkr (49,5). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -4 042,4 mnkr (-209,1), vilket främst beror

på effekten av stigande direktavkastningskrav men motverkas till stor del av effekten av högre hyror.

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 resultateffekten före skatt därav.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 16.

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1]

	Förändring +/–		Resultateffekt före skatt, mnkr
Hyresintäkter	100 kr per kvm	+/–	980
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	–/+	490
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	–/+	640
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	–/+	2 910

[1] Värdetidpunkt 2023-12-31.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,5 mdkr eller 185 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) var 35,3 mdkr eller 175 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER 2023

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	28 788,6	142
Återläggning		
Redovisad uppskjuten skatt[1]	8 695,9	43
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	**37 484,5**	**185**
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-94,5	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 110,7	-10
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	**35 279,3**	**175**
Återläggning		
Immateriella tillgångar enligt ovan	94,5	0
Redovisad uppskjuten skatt[1] med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 585,2	-33
EPRA NDV (Substansvärde)	**28 788,6**	**142**

[1] Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder

Känslighetsanalys resultat

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS, RESULTAT

	Förändring +/–		Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/–	39
Vakansgrad[1]	1 procentenhet	–/+	24
Underhålls-, driftkostnader och avskrivningar	10 procent	–/+	22
Fastighetsskatt[2]	1 procentenhet	–/+	29
Räntenivå	1 procentenhet	–/+	37

[1] Beräknad ytvakans med 6 200 kr per kvm.
[2] Med beaktande av att del av kostnaden vidarefaktureras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.

Hållbarhet

Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Ett ansvarsfullt företagande är en förutsättning för verksamheten. Bolaget försäkrar sig om att gällande lagar och avtal följs genom att ställa krav på och följa upp den egna verksamheten och samarbetspartners.

Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport utgörs av hållbarhetsredovisningen och finns intagen i denna årsredovisning på sidorna 6–7, 28–35, 43–44, samt 98–108.

EU:s Taxonomiförordning

För att nå de klimatmål och målsättningar som tagits i EU:s gröna tillväxtstrategi har EU beslutat om en taxonomi vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. Hufvudstaden redovisar enligt Taxonomiförordningen. För fullständig taxonomiredovisning se sidorna 105–108.

Medarbetare

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värderingsgrund. Våra kärnvärden är: kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värderingarna präglar medarbetarnas agerande och är ett värdefullt verktyg i det dagliga arbetet. De är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande.

I koncernen uppgår antalet anställda omräknat till heltidsanställda på årsbasis till 477 medarbetare (441) och samtliga anställda omfattas av kollektivavtal, både tjänstemän och kollektivanställda. Inom koncernen är personalomsättningen och sjukfrånvaron låg. Mer information om medarbetare finns på sidorna 28–29 samt 98–99.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2023 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2023. Dessa har följts under 2023 och fullständiga riktlinjer redovisas i not 7.

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 hufvudstaden.se där även anmälan om prenumeration och beställning av information kan göras.

Bolagsstyrningsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen och framgår av sidorna 86–91.

Framtiden

Hufvudstadens fastigheter är unika, välunderhållna och belägna i Stockholms och Göteborgs mest centrala delar.

Bolagets verksamhet präglas av hög kvalitet och långsiktighet i både produkter och tjänster. Med intern kompetens skapar vi nya hållbara värden i fastighetsbeståndet och fortsätter omställningen för att minska vår klimatpåverkan. Vi har en god position på marknaden vilket ger oss bra förutsättningar att ta oss an både framtida möjligheter och utmaningar.

De senaste åren har marknaden för kontor förändrats till följd av ökat distansarbete och ett mer digitaliserat arbetssätt. För att öka kontorsnärvaron och attrahera de bästa medarbetarna har kontorets utformning och läge blivit viktigare. Det gynnar våra attraktiva fastigheter i centrala lägen med närhet till service, butiker, restauranger och kultur samt goda kommunikationer. Efterfrågan på flexibla kontorslösningar ökar och arbetet med att utveckla våra tre kontorskoncept Eget kontor, nyckelfärdiga kontor REDO och Cecil Coworking kommer fortsätta även framöver.

Förändringarna och utmaningarna är stora för många aktörer inom detaljhandeln. Lågpris- och lyxsegmenten har trots osäkra tider utvecklats väl. Vi ser att den fysiska butiken fortsatt är viktig och att våra attraktiva marknadsplatser är efterfrågade av både varumärken och kunder.

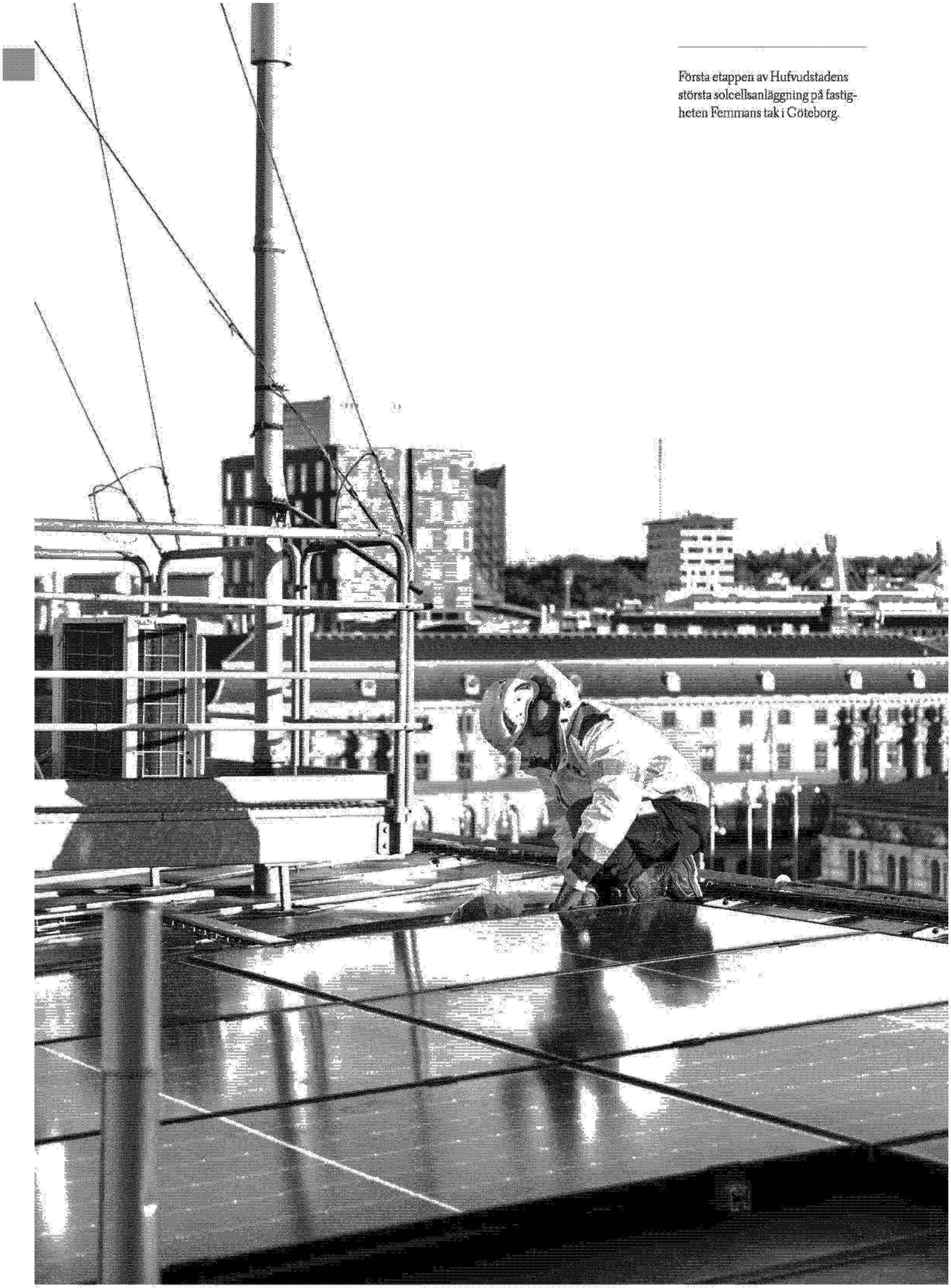
För att fortsatt vara ett förstahandsval behöver vi vara lyhörda och utvecklas i takt med beteende- och omvärldsförändringar. Under kommande år ska vi lägga stort fokus på förvaltningsverksamheten, optimera driften av fastigheterna och ligga nära kunderna för att förstå deras behov. Vår starka finansiella ställning gör att pågående utvecklingsprojekt fortskrider enligt plan vilket framöver kommer skapa nya kassaflöden. Hållbarhetsmålen från 2019 ligger fast där förvaltningen av fastigheterna ska vara klimatneutral 2025 och till 2030 ska klimatpåverkande utsläpp från projektutveckling ha halverats.

Bolagets låga riskprofil och starka finansiella ställning kommer bibehållas. Vår beprövade affärsmodell ligger fast och målsättningen är att fortsatt ha en god intjäningsförmåga för att successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

Utdelning och vinstdisposition

Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Hufvudstadens årsstämma den 21 mars 2024. Styrelsen föreslår en oförändrad utdelning på 2,70 kr per aktie (2,70) motsvarande totalt 546,2 mnkr. Utdelningen motsvarar 61 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 24 samt på sidan 73.

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



Första etappen av Hufvudstadens största solcellsanläggning på fastigheten Femmans tak i Göteborg.

Finansiering

Hufvudstaden är en långsiktig fastighetsägare med en solid finansiell ställning och begränsad finansiell risk. Bolaget strävar efter en fördelning av eget och lånat kapital som grundar sig i kravet på avkastning och finansiell risk. Upplåningsbehovet tillgodoses via lån och kreditfaciliteter från flera av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. Genom en aktiv skuldförvaltning och långsiktiga relationer med finansiärerna skapas förutsättningar att äga, förvalta samt utveckla bolagets fastigheter och marknadsplatser.

Finanspolicy
Hufvudstadens finansiering och riskprofil styrs utifrån en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med policyn är att säkerställa koncernens finansieringsbehov med grund i en riskbegränsad och kostnadseffektiv finansiering. Policyn innehåller tydliga riktlinjer vad gäller befogenheter och behörigheter inom ramen för arbetet med finansiering och skuldförvaltning.

All finansiering hanteras av moderbolaget. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och strukturerad uppföljning av verksamheten.

Kapitalstruktur
Koncernen strävar efter en fördelning av eget och lånat kapital som bidrar till att utveckla verksamheten i syfte att uppnå uppsatta mål samt begränsa den finansiella risken. Målsättningen är att ha en skuldportfölj bestående av olika finansieringsformer med spridda kreditförfall.

Räntebärande skulder
Koncernens totala upplåning uppgick per den 31 december 2023 till 9 400 mnkr (9 000). Av den totala upplåningen uppgick finansiering via kapitalmarknaden genom obligationer till 6 100 mnkr (7 000) och företagscertifikat till 1 100 mnkr (500). Säkerställda banklån var 2 200 mnkr (1 500) och outnyttjade lånelöften uppgick till 4 800 mnkr (6 000).

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2023

Lån-/facilitetstyp	Ram-/ facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	5 900
Certifikatsprogram	3 000	1 900
Banklån och lånelöften	7 000	4 800

Grön finansiering
Hufvudstaden har ett ramverk för gröna obligationer som syftar till att finansiera gröna fastigheter samt projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Ramverket bygger på Green Bond Principles och har genomgått en oberoende granskning av Cicero som utfärdat en second opinion med betyget Medium Green för de gröna villkoren samt Excellent för styrning. Hufvudstaden har även upptagit gröna banklån som följer utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Totalt uppgick grön finansiering till 4 600 mnkr (3 000), vilket motsvarar 49 procent (33) av den totala upplåningen. Av den gröna upplåningen uppgick gröna obligationer till 2 600 mnkr (1 500) och gröna banklån till 2 000 mnkr (1 500). Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025 samt att öka andelen grön finansiering.

Finansiella nyckeltal
Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,2 år (1,7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,2 år (2,6). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 3,2 procent (1,9) inklusive och 3,1 procent (1,7) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. För att uppnå önskad ränteförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 4 300 mnkr (5 000) med fast ränta.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2023

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %[1]	Andel, %
2024	5 100	4,7	54
2025	1 300	1,7	14
2026	2 500	1,2	27
2027	500	2,2	5
Totalt	**9 400**	**3,2**	**100**

[1] Kostnaden för outnyttjade lånelöften fördelas i tabellen i den period som krediten förfaller.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2023

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Summa	Outnyttjade lånelöften
2024	-	2 100	**2 100**	1 000
2025	1 200	2 100	**3 300**	800
2026	-	2 500	**2 500**	1 000
2027	1 000	500	**1 500**	2 000
Totalt	**2 200**	**7 200**	**9 400**	**4 800**

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 9 018 mnkr (8 547). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 om 729 mnkr (712) och total nettoskuld uppgick till 9 747 mnkr (9 259). Nettobelåningsgraden var 20,9 procent (18,7), soliditeten som över tid ska uppgå till minst 40 procent uppgick till 59 procent (61) och räntetäckningsgraden var 4,9 gånger (7,7).

Finansiella risker
Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. För ytterligare information om finansiella riskerna, se not 2 på sidorna 59–60.

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 krävs därför långsiktighet och tydliga strategier.

Riskområde	Beskrivning av risk	Beskrivning av möjlighet	Hantering
Marknads- och affärsrisker			
Fastighetsvärdering	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 medför ökade kostnader. Andra politiska beslut som påverkar är till exempel tillgång och pris på energi samt 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. Genom att erbjuda ett diversifierat varuutbud inom premium- och lyxsegmentet är detaljhandelsverksamheten i NK Retail mer motståndskraftig.
E-handel	E-handeln skapar förändrade konsumentbeteenden vilket kan påverka efterfrågan och betalningsförmågan för butikslokaler.	E-handelsaktörer ser fördelar med att komplettera sin verksamhet med 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 hyresintäkter 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 kunna 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 ansvarsfull hantering 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.
Cybersäkerhet	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 en infrastruktur och miljö fokuserad på säkerhet och funktionalitet i syfte att motverka 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 verksamheten inom NK Retail sker stora delar av varuinköpen i utländsk valuta, främst euro (EUR). Viss del av det förväntade nettoutflödet av utländsk valuta har kurssäkrats 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 strukturerat med informationshantering.	Hufvudstaden har tekniskt skydd av känsliga informationstillgångar i flera lager. Implementerade access-kontroller kontrollerar både kontobehörigheter och IT-utrustning kombinerat med multifaktorautentisering. Vi arbetar kontinuerligt med utbildning kring informationssäkerhet och hantering av personuppgifter.
Hufvudstaden är även exponerade mot finansierings-, ränte- och kreditrisk. För information om dessa, se not 2 sidorna 59-60.			
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.	Hufvudstaden arbetar systematiskt utifrån vår arbetsmiljöplan och gör kontinuerligt arbetsmiljö- och miljörevisioner. Egna projektledare upphandlar och styr genomförandet tillsammans med 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 utförandet i våra byggprojekt.	Hufvudstaden arbetar efter en uppförandekod. Vi har höga krav och förväntningar på samarbetspartners. Vid upphandling genomför vi bakgrundskontroller av entreprenörer. Dessutom genomför vi 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 stora mängder avfall.	Fastigheter utan negativt klimatavtryck och hög miljöprestanda.	Hufvudstaden har strategier och mål för att minimera energianvändning och klimatpåverkande utsläpp. Vårt miljöprogram beskriver mål och krav för att säkerställa att miljöpåverkan minimeras i 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 förebygga kostsamma konsekvenser.	Hufvudstaden utför riskanalyser i fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar, såsom extrema nederbördsmängder och ändrade vattennivåer. Det för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker. Läs mer på sidan 44.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Hufvudstadens arbete med att identifiera och analysera klimatrelaterade risker och möjligheter har fortsatt under året. Syftet med arbetet är för att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker för att framtidssäkra våra fastigheter och minimera eventuell finansiell påverkan. Hufvudstaden stödjer rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)[1].

Klimatriskbedömning
Hufvudstaden gör kontinuerligt bedömningar av fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar. Under 2023 har vi implementerat skyfallsåtgärder enligt framtagna skyfalls- och översvämningsanalyser. Bland annat har vi inrättat ett jourförråd i Kvasten 2 som innehåller skyfallsutrustning som exempelvis vattenbarriärer, vattendammsugare, reservpumpar och upptorkningsmaterial. Därmed kan vi snabbt agera vid översvämning och förhoppningsvis minska eventuella skador på fastigheterna.

Klimatriskbedömningarna är grunden till Hufvudstadens arbete med klimatanpassningar av fastigheter. Se vidare sidan 34.

Scenarioanalyser
Scenarioanalyserna 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, marknads- 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. Sannolikt kommer flera inslag från båda scenarierna att inträffa och även händelser som vi idag inte kan förutspå. Vi följer utvecklingen noggrant och arbetar löpande med att utvärdera om behov eller förutsättningar förändras.

Beskrivning av scenario	Risker	Möjligheter	Möjlig finansiell påverkan
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 utvecklat 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.[2]	• 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.	• 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 tack vare effektivare användning av resurser ger lägre energikostnader. • Kunders och investerares ökade hållbarhetskrav gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare och investering.	• Fler investeringar i omställningen. • Ökade kostnader för klimatanpassningar. • Möjlighet till högre hyror för väl klimatanpassade fastigheter. • Högre värdering på klimatanpassade fastigheter.
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.[2]	• Skador på fastigheter från extremväder, exempelvis stormar och värmeböljor. • Vattenskador på fastigheter som blivit översvämmade på grund av kraftig nederbörd och/eller vattennivåhöjningar. • Ökad el- och energibrist på grund av att behovet i samhället ökat. • 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.	• 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 människor drabbas. • Klimatanpassade fastigheter gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare.	• 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 för exempelvis källarplan som inte går att hyra ut.

[1] TCFD-index presenteras på hufvudstaden.se/hallbarhetsindex.
[2] Källa: smhi.se/klimat/framtidens-klimat/fordjupade-klimatscenarier

KONCERNENS RÄKNINGAR

Rapport över resultat – koncernen

Mnkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3–4		
Fastighetsförvaltning, brutto		2 216,0	2 054,7
Hyresintäkter, koncerninternt		-182,9	-199,8
Fastighetsförvaltning, netto		2 033,1	1 854,9
Övriga segment		928,5	890,9
		2 961,6	**2 745,8**
Fastighetsförvaltningens kostnader			
– Underhåll		-46,4	-32,1
– Drift och administration		-383,1	-355,0
– Fastighetsskatt		-236,4	-227,0
– Avskrivningar	5	-7,8	-5,9
Fastighetsförvaltningens kostnader		**-673,7**	**-620,0**
Övriga segment, kostnader brutto		-1 001,6	-972,0
Hyreskostnader, koncerninternt		182,9	199,8
Övriga segment, kostnader netto		-818,7	-772,2
Verksamhetens kostnader	5–9	**-1 492,4**	**-1 392,2**
Bruttoresultat		**1 469,2**	**1 353,6**
– varav Fastighetsförvaltning		1 359,4	1 234,9
– varav Övriga segment		109,8	118,7
Central administration	5–9	-53,2	-55,7
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar		**1 416,0**	**1 297,9**
Jämförelsestörande poster	10	370,3	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	16	-4 042,4	-209,1
Rörelseresultat		**-2 256,1**	**1 088,8**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och finansiella intäkter	11	9,8	2,2
Ränte- och finansiella kostnader	12	-288,9	-186,7
		-279,1	**-184,5**
Resultat före skatt		**-2 535,2**	**904,3**
Skatt	14	608,0	-182,3
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		**-1 927,2**	**722,0**
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-1 927,2**	**722,0**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	24	-9,53	3,57
Utdelning per aktie, kronor		2,70[1]	2,70

[1] Enligt styrelsens förslag.

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 182,9 mnkr (199,8) uppgick under perioden till 2 033,1 mnkr (1 854,9), en ökning om cirka 10 procent. Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna.

Omsättningshyrestillägget var 8,9 mnkr (12,0) varav NK-varuhusen stod för 6,8 mnkr (9,9). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt 2 690 mnkr (2 581). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror. Under året omförhandlade Hufvudstaden hyresavtal motsvarande cirka 334 mnkr i årligt hyresvärde. Utfallet av omförhandlingarna var positivt för kontor och negativt för butikslokaler. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyressänkning om 2 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2023.

Hyresvakansgraden uppgick till 8,8 procent (7,0). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick den till 5,7 procent (4,0).

Underhållskostnaderna uppgick till -46,4 mnkr (-32,1) och driftkostnaderna var -270,4 mnkr (-245,8). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsdrift och utvecklingsprojekt. Administrationskostnaderna uppgick till -112,7 mnkr (-109,2). Fastighetsskatten har ökat till följd av särskild fastighetstaxering och uppgick till -236,4 mnkr (-227,0). Fastighetsskatten har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Avskrivningar, vilket främst avser avskrivningar av nyttjanderättstillgångar, uppgick till -7,8 mnkr (-5,9). Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till -673,7 mnkr (-620,0).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 359,4 mnkr (1 234,9). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var bruttoresultatet 1 542,3 mnkr (1 434,7).

Övriga segment

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

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 789,5 mnkr (760,2). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -106,7 mnkr (-133,6), var -731,7 mnkr (-691,5). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 57,8 mnkr (68,7). Minskningen beror främst på högre inköpskostnader, lägre försäljning till fullpris samt att högre andel av försäljningen skett inom varugrupper med lägre bruttovinst. Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 139,0 mnkr (130,7). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -76,2 mnkr (-66,2), var -87,0 mnkr (-80,7). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 52,0 mnkr (50,0).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -53,2 mnkr (-55,7).

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster var 370,3 mnkr (-) och avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -4 042,4 mnkr (-209,1). Den orealiserade värdeminskningen beror främst på stigande avkastningskrav, men motverkas till viss del av effekten av högre hyror. Det genomsnittliga avkastningskravet har ökat med i snitt 39 punkter och uppgick vid värdetidpunkten till 4,1 procent (3,7).

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 9,8 mnkr (2,2). Finansiella kostnader uppgick till -288,9 mnkr (-186,7). Kostnader för upplåning var -266,2 mnkr (-163,8) varav avgifter för uttag av nya pantbrev var 0,0 mnkr (-20,6). Räntekostnader för leasing var -22,7 mnkr (-22,9) vilket främst avser tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av ökad genomsnittlig ränta som vid årsskiftet uppgick till 3,2 procent (1,9) inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till 608,0 mnkr (-182,3), varav -70,4 mnkr (-91,2) utgjorde aktuell skatt och 678,4 mnkr (-91,1) uppskjuten skatt. Minskningen av aktuell skatt är främst hänförlig till ökade avdragsgilla utgifter för investeringar i förvaltningsfastigheter. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras av periodens negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -1 927,2 mnkr (722,0). Minskningen förklaras av periodens negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

KONCERNENS RÄKNINGAR

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	94,5	89,3
Förvaltningsfastigheter	16	46 742,8	49 546,9
Inventarier	17	66,3	51,0
Nyttjanderättstillgångar	19	727,9	711,0
Långfristiga fordringar	20	22,7	25,1
Summa anläggningstillgångar		**47 654,2**	**50 423,3**
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	255,2	220,8
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	24,7	31,8
Övriga fordringar		19,0	4,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	108,1	102,0
Likvida medel		382,4	453,0
Summa omsättningstillgångar		**789,4**	**812,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 443,6**	**51 235,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		27 104,1	29 577,5
Summa eget kapital		**28 788,6**	**31 262,0**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	7 800,0	6 500,0
Uppskjutna skatteskulder	26	8 574,8	9 253,2
Långfristiga leasingskulder	25	721,0	702,8
Övriga långfristiga skulder		99,7	104,0
Övriga avsättningar	27	28,7	31,7
Summa långfristiga skulder		**16 724,2**	**16 591,7**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 100,0	2 500,0
Kortfristiga leasingskulder	25	8,0	9,0
Leverantörsskulder		249,3	243,5
Skatteskulder		15,1	27,3
Övriga skulder	28	98,6	79,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	459,8	522,5
Summa kortfristiga skulder		**2 930,8**	**3 381,7**
Summa skulder		**19 655,0**	**19 973,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 443,6**	**51 235,4**

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 46 742,8 mnkr (49 546,9). Minskningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet om -4 042,4 mnkr (-209,1) men motverkas delvis av periodens investeringar. Den orealiserade värdeminskningen beror främst på stigande avkastningskrav, men motverkas till viss del av effekten av högre hyror. Under året uppgick investeringar i fastighetsbeståndet till 1 238,3 mnkr (966,3). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 16. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,2 mdkr (3,3).

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 727,9 mnkr (711,0) och består främst av tomträttsavtal värderade till verkligt värde med motsvarande leasingskuld. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal varvid ingen avskrivning sker.

Varulager

Varulagret består av handelsvaror inom NK Retail och uppgick till 0,5 procent (0,4) av koncernens balansomslutning och 8,6 procent (8,0) av koncernens nettoomsättning.

Likvida medel

Summan av likvida medel uppgick till 382,4 mnkr (453,0). 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 729,0 mnkr (711,8) bestående främst av tomträttsavtal som värderats till verkligt värde.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 200,0 mnkr (1 500,0). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 1 100,0 mnkr (500,0) och obligationslån till 6 100,0 mnkr (7 000,0). Total upplåning uppgick till 9 400,0 mnkr (9 000,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,2 år (1,7), kapitalbindningstiden var 2,2 år (2,6) och den genomsnittliga räntan 3,2 procent (1,9) inklusive och 3,1 procent (1,7) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Leasingskulder betraktas som räntebärande skulder men särredovisas i rapport över finansiell ställning. Räntebärande nettoskuld uppgick till 9 017,6 mnkr (8 547,0) och nettoskulden, vilket inkluderar leasingskulden, uppgick till 9 746,6 mnkr (9 258,8).

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 8 574,8 mnkr (9 253,2). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeminskningar i fastighetsbeståndet.

I dag är kontoret mycket mer än bara en plats där medarbetarna har sina skrivbord. Från kontoret byggs både företagskultur och varumärke.

KONCERNENS RÄKNINGAR

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**29 381,5**	**31 066,0**
Årets resultat			722,0	722,0
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			**722,0**	**722,0**
Utdelning			-526,0	-526,0
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**29 577,5**	**31 262,0**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**29 577,5**	**31 262,0**
Årets resultat			-1 927,2	-1 927,2
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			**-1 927,2**	**-1 927,2**
Utdelning			-546,2	-546,2
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**27 104,1**	**28 788,6**

Vid årsstämman den 23 mars 2023 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 möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet.

Hufvudstadens totala egna innehav av aktier uppgår 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 2023 lämnades en utdelning om 2,70 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 546 228 719 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 546,2 mnkr.

KONCERNENS RÄKNINGAR

Rapport över kassaflöden – koncernen

Mnkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-2 535,2	904,3
Av- och nedskrivningar av tillgångar		52,8	53,4
Jämförelsestörande poster	10	-187,8	–
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		4 042,4	209,1
Övriga förändringar		-2,4	-0,4
Betald inkomstskatt		-70,4	-91,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 299,4**	**1 075,2**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av varulager		-38,2	-69,9
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		-9,6	-35,2
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		133,7	54,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 385,3**	**1 024,3**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar		-30,8	-15,7
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 238,3	-966,3
Investering i inventarier		-32,6	-35,9
Avyttring av inventarier		0,7	0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 301,0**	**-1 017,8**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	5 200,0	2 800,0
Amortering av låneskuld	25	-4 800,0	-3 000,0
Amortering av leasingskuld	25	-8,7	-9,5
Utbetald utdelning	24	-546,2	-526,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-154,9**	**-735,5**
Årets kassaflöde		**-70,6**	**-729,0**
Likvida medel vid årets början		**453,0**	**1 182,0**
Likvida medel vid årets slut		**382,4**	**453,0**
TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER			
Erhållen ränta		10,7	2,2
Erlagd ränta		-289,4	-141,6

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 224,2 mnkr till 1 299,4 mnkr (1 075,2). Ökningen förklaras främst av försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017. Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 85,9 mnkr (-50,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 385,3 mnkr (1 024,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 301,0 mnkr (-1 017,8) och avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd, inventarier och immateriella tillgångar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -154,9 mnkr (-735,5). Upplåningen ökade netto med 400,0 mnkr jämfört med en minskning om 200,0 mnkr föregående år.

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -70,6 mnkr (-729,0).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 382,4 mnkr (453,0) och bestod av kassa och bankmedel. Hufvudstaden har per 31 december 2023 låneloften om 5 500,0 mnkr (6 000,0). Vid årsskiftet var 4 800,0 mnkr outnyttjat. Certifikatprogrammet uppgick till 3 000,0 mnkr varav 1 100,0 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgick till 1 900,0 mnkr. Hufvudstadens MTN-program uppgår till 12 000,0 mnkr varav 6 100,0 mnkr var emitterade. Outnyttjad ram uppgick till 5 900,0 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Mnkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	4	1 585,9	1 444,4
Verksamhetens kostnader	5–9	-934,2	-835,3
Bruttoresultat		**651,7**	**609,1**
Central administration	5–9	-53,2	-55,8
Jämförelsestörande poster	10	315,0	–
Rörelseresultat		**913,5**	**553,3**
Resultat från finansiella poster			
Ränte- och finansiella intäkter	11	171,4	168,4
Ränte- och finansiella kostnader	12	-266,1	-163,7
		-94,7	**4,7**
Resultat efter finansiella poster		**818,8**	**558,0**
Bokslutsdispositioner	13	-72,8	-115,1
Resultat före skatt		**746,0**	**442,9**
Skatt	14	-71,0	-91,3
ÅRETS RESULTAT		**675,0**	**351,6**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mnkr	Not	2023	2022
Årets resultat		675,0	351,6
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**675,0**	**351,6**

BALANSRÄKNING

Mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	1,0	1,6
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	9 108,4	8 589,5
Inventarier	17	13,5	13,4
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 121,9**	**8 602,9**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	5 398,4	2 598,4
Fordringar hos koncernföretag		1 163,5	3 448,0
Långfristiga fordringar	20	22,7	25,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 584,6**	**6 071,5**
Summa anläggningstillgångar		**15 707,5**	**14 676,0**

Mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	4,7	7,8
Fordringar hos koncernföretag		311,3	278,3
Övriga fordringar		1,8	1,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	55,2	42,2
Summa kortfristiga fordringar		**373,0**	**330,1**
Kassa och bank		372,2	441,5
Summa omsättningstillgångar		**745,2**	**771,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 452,7**	**15 447,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
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		1 889,8	2 084,4
Årets resultat		675,0	351,6
Summa fritt eget kapital		**2 564,8**	**2 436,0**
Summa eget kapital		**4 543,5**	**4 414,7**
Obeskattade reserver	29	**48,3**	**51,0**
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	27	28,7	31,7
Avsättningar för skatter	26	881,2	879,8
Summa avsättningar		**909,9**	**911,5**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	7 300,0	6 500,0
Skulder till koncernföretag		220,5	5,0
Övriga skulder		88,7	92,8
Summa långfristiga skulder		**7 609,2**	**6 597,8**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 100,0	2 500,0
Leverantörsskulder		127,7	107,7
Skulder till koncernföretag		731,8	433,5
Skatteskulder		7,9	12,4
Övriga skulder	28	26,0	30,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	348,4	388,5
Summa kortfristiga skulder		**3 341,8**	**3 472,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 452,7**	**15 447,6**

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mnkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 610,4**	**4 589,1**
Årets resultat				351,6	351,6
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				**351,6**	**351,6**
Utdelning				-526,0	-526,0
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 436,0**	**4 414,7**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 436,0**	**4 414,7**
Årets resultat				675,0	675,0
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				**675,0**	**675,0**
Utdelning				-546,2	-546,2
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 564,8**	**4 543,5**

KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		818,8	558,0
Av- och nedskrivningar av tillgångar		185,3	196,5
Koncernbidrag		-137,8	-157,7
Jämförelsestörande poster	10	-132,5	-
Övriga förändringar		-3,8	-0,1
Betald inkomstskatt		-69,6	-87,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**660,4**	**509,1**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		94,6	74,5
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		593,0	-35,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 348,0**	**548,6**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	18	-2 800,0	-
Investering i förvaltningsfastigheter		-750,5	-515,0
Investering i inventarier		-5,9	-3,2
Avyttring av inventarier		0,7	0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 555,7**	**-518,1**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	5 200,0	2 800,0
Amortering av låneskuld	25	-4 800,0	-3 000,0
Förändring av långfristiga fordringar		2 284,6	-
Utbetald utdelning	24	-546,2	-526,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 138,4**	**-726,0**
Årets kassaflöde		**-69,3**	**-695,5**
Likvida medel vid årets början		**441,5**	**1 137,0**
Likvida medel vid periodens slut		**372,2**	**441,5**

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	2023	2022
Erhållen ränta	33,8	10,7
Erlagd ränta	-266,6	-118,7

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 585,9 mnkr (1 444,4). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Hyresintäkter utgjorde 1 533,2 mnkr (1 397,2) och serviceintäkter uppgick till 52,7 mnkr (47,2).

Verksamhetens kostnader uppgick till -934,2 mnkr (-835,3). Ökningen förklaras främst av högre underhållskostnader för större utvecklingsprojekt samt fastighetsdrift. Bruttoresultatet uppgick till 651,7 mnkr (609,1). Central administration var -53,2 mnkr (-55,8). Jämförelsestörande poster uppgick till 315,0 mnkr (-) och avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,3 mnkr samt utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår om -55,3 mnkr.

Resultatet från finansiella poster uppgick till -94,7 mnkr (4,7). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 137,8 mnkr (157,7).

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd och inventarier uppgick till 756,4 mnkr (518,2).

Likvida medel vid periodens utgång var 372,2 mnkr (441,5).

Finansiella 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 2023 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 15 februari 2024. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 21 mars 2024.

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. 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 stäms av 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 16.

Nya redovisningsprinciper

Hufvudstaden ingår i en koncern, L E Lundbergföretagen, som omfattas av OECD:s regler för Pelare II som träder i kraft 1 januari 2024. Lundbergs utvärdering av reglerna indikerar att koncernen inte kommer att behöva betala tilläggsskatt. Hufvudstaden tillämpar undantagsreglerna i IAS12 Inkomstskatt punkt 4A vilket anger att koncernen varken ska redovisa eller lämna upplysning om uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avseende inkomstskatter enligt andra pelaren.

Tillkommande 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 2024 och framåt

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

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.

FINANSIELLA NOTER

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyres- och serviceintäkter

Nettoomsättningen innefattar hyres- och 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.

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 samt orealiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar. Ränteintäkter och -kostnader beräknas enligt effektivräntemetoden.

Leasing

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. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut. Leasingskulden 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 med koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används den räntan. Koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta uppgår per 2023-12-31 till 3,00 procent. Leasingskulden för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut.

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. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leasingskulden per 31 december 2023 uppgick till 729 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 694 mnkr. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga leasingavtal 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. 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 7. 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 2023 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

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna och skulderna 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.

FINANSIELLA NOTER

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar samt övriga fordringar. Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån, samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder. Initialt redovisat värde på lån justeras med eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp, och denna justering periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Eventuell vinst eller förlust som uppkommer om lånet löses i förtid redovisas i resultaträkningen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. 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. 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.

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. Utvecklingsutgifter för nya eller förbättrade processer inom koncernens e-handelsplattform redovisas som en tillgång i rapporten över finansiell ställning om processen är tekniskt och kommersiellt genomförbar och koncernen har tillräckliga resurser för att slutföra processen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder. Den beräknade nyttjandeperioden är 5 år för de immateriella anläggningstillgångarna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs huvudsakligen av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar fastighetsförvaltning

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

Avskrivningar övriga segment

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader för övriga segment.

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, orter, läge samt 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. Orealiserade och 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.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter, 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.

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.

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.

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.

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.

FINANSIELLA NOTER

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.

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 RFR 2 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.

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.

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.

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. NK Retail säkrar inköp i utländska valuta så att nettoexponeringen är låg. 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 med grund i en riskbegränsad och kostnadseffektiv finansiering. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om den finansiella utvecklingen och planeringen.

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

Finansieringsrisk
Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Hufvudstaden ska eftersträva att arbeta med tre till fem kreditgivare 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. Rullande prognoser upprättas för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 9 400 mnkr (9 000). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,2 år (1,7), den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,6) och den genomsnittliga räntan 3,2 procent (1,9) inklusive och 3,1 procent (1,7) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Räntebärande nettoskuld var 9 018 mnkr (8 547). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 729 mnkr (712), total nettoskuld var 9 747 mnkr (9 259). Koncernen hade per 2023-12-31 långfristiga lånelöften om 4,5 mdkr, varav 3,8 mdkr var outnyttjat. Därutöver fanns certifikatprogram om 3,0 mdkr, varav 1,9 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 12,0 mdkr, varav 5,9 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas covenanter avseende låneavtalen.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR OCH KAPITAL, 2023-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Nominellt belopp, mnkr	Andel, %
2024, kv 1	65,4	400	4
2024, kv 2	50,0	700	8
2024, kv 3	50,2	500	5
2024, kv 4	42,6	500	5
2025	152,0	3 300	35
2026	95,8	2 500	27
2027	64,6	1 500	16
Totalt	**520,6**	**9 400**	**100**

Utöver ovanstående finns övriga kortfristiga 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 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. För att begränsa risken struktureras räntebindningen utifrån utvecklingen på den finansiella marknaden. Differentiering av räntebindningstiden med kort, normalt 3–6 månader, och lång räntebindning, normalt 5–7 års löptid,

FINANSIELLA NOTER

sker med utgångspunkt i omvärldsanalys och kriterier i finanspolicyn. Per 2023-12-31 var koncernens räntebindningstid 1,2 år. Av långfristig upplåning löper 4 300 mnkr med fast ränta. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle öka Hufvudstadens räntekostnad med 37 mnkr (30), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle Hufvudstadens räntekostnad minska med 37 mnkr (30).

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 25 mnkr respektive cirka 382 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 välja kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna ytterligare kreditkontrolleras koncernens kunder genom inhämtande 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, 2023-12-31 [1) 2)]

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0–99	64	2 211	0,1
100–499	50	14 645	0,7
500–999	52	39 259	2,0
1 000–2 499	141	237 059	12,0
2 500–4 999	105	385 027	19,5
5 000–9 999	62	428 453	21,7
10 000–	39	869 869	44,0
Totalt	**513**	**1 976 523**	**100,0**

1) Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.
2) Årshyra per 2023-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 22 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 5 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad, till exempel finansiella tillgångar eller skulder som innehas för handel, baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs 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 verkligt värde via resultatet		Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Upplysning om verkligt värde	
Mnkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
KONCERNEN						
Långfristiga fordringar			22,7	25,1	22,7	25,1
Kortfristiga fordringar			76,1	55,4	76,1	55,4
Likvida medel			382,4	453,0	382,4	453,0
Långfristiga skulder			7 328,7	6 531,7	7 535,0	6 910,7
Kortfristiga skulder	1,3	–	2 409,0	2 810,0	2 427,0	2 828,3
MODERBOLAGET						
Långfristiga fordringar			22,7	25,1	22,7	25,1
Kortfristiga fordringar			38,9	28,7	38,9	28,7
Likvida medel			372,2	441,5	372,2	441,5
Långfristiga skulder			7 328,7	6 531,7	7 535,0	6 910,7
Kortfristiga skulder			2 287,4	2 674,2	2 304,1	2 692,5

För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 223,0 mnkr (397,3). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

FINANSIELLA NOTER

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 (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2023 och jämförelseåret 2022.

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
Mnkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
KONCERNEN										
Fastighetsförvaltning										
Intäkter och kostnader [1]										
Hyresintäkter	1 373,3	1 245,7	434,8	429,3	305,0	283,7	-182,9	-199,8	1 930,2	1 758,9
(varav omsättningshyrestillägg)	(2,1)	(1,9)	(6,8)	(9,9)	(0,0)	(0,2)			(8,9)	(12,0)
Serviceintäkter	30,8	28,1	49,2	48,0	22,9	19,9			102,9	96,0
Underhåll	-19,0	-12,7	-22,2	-13,3	-5,2	-6,1			-46,4	-32,1
Drift och administration	-138,8	-130,1	-180,2	-160,6	-64,1	-64,3			-383,1	-355,0
Fastighetsskatt	-155,0	-151,5	-43,9	-38,8	-37,5	-36,7			-236,4	-227,0
Avskrivningar	-0,6	-0,7	-6,8	-4,8	-0,4	-0,4			-7,8	-5,9
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	**1 090,7**	**978,8**	**230,9**	**259,8**	**220,7**	**196,1**	**-182,9**	**-199,8**	**1 359,4**	**1 234,9**
NK Retail										
Nettoomsättning			789,5	760,2					789,5	760,2
Kostnader			-838,4	-825,1			106,7	133,6	-731,7	-691,5
Bruttoresultat NK Retail			**-48,9**	**-64,9**			**106,7**	**133,6**	**57,8**	**68,7**
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	44,4	41,0	94,6	89,7					139,0	130,7
Kostnader	-42,9	-36,4	-120,3	-110,5			76,2	66,2	-87,0	-80,7
Bruttoresultat övrig verksamhet	**1,5**	**4,6**	**-25,7**	**-20,8**			**76,2**	**66,2**	**52,0**	**50,0**
Central administration									-53,2	-55,7
Jämförelsestörande poster									370,3	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-4 042,4	-209,1
Rörelseresultat									**-2 256,1**	**1 088,8**
Finansiella intäkter och kostnader									-279,1	-184,5
Resultat före skatt									**-2 535,2**	**904,3**
Tillgångar										
Förvaltningsfastigheter	32 352,0	33 748,4	8 227,0	9 077,7	6 163,8	6 720,8			46 742,8	49 546,9
Investeringar										
Förvaltningsfastigheter och inventarier	715,7	432,6	136,5	125,1	418,7	444,5			1 270,9	1 002,2

[1] För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sidan 82.

FINANSIELLA NOTER

NOT 4 LEASINGAVTAL – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Operationella leasingavtal

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 13 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR [1) 2) 3)]

	2024	2025	2026	2027	2028	2029-	Totalt
Antal avtal							
Kontor	55	58	55	29	21	44	262
Butiker	77	68	66	31	13	18	273
Övrigt	458	217	132	78	24	39	948
Totalt koncernen	**590**	**343**	**253**	**138**	**58**	**101**	**1 483**
Andel, %	39,8	23,1	17,1	9,3	3,9	6,8	100,0
Totalt moderbolaget	**465**	**257**	**197**	**112**	**49**	**85**	**1 165**
Årshyra, mnkr							
Kontor	159,3	219,8	220,5	113,0	138,2	451,0	1 301,8
Butiker	143,5	163,4	167,2	81,9	44,5	79,9	680,4
Övrigt	27,7	32,9	23,9	12,5	12,7	18,9	128,6
Totalt koncernen	**330,5**	**416,1**	**411,6**	**207,4**	**195,4**	**549,8**	**2 110,8**
Andel, %	15,7	19,7	19,5	9,8	9,3	26,0	100,0
Totalt moderbolaget	**208,7**	**330,9**	**325,5**	**178,4**	**160,9**	**387,5**	**1 591,9**

1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.
2) Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.
3) Exklusive bostadskontrakt.

NOT 5 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar per tillgångsslag				
Balanserade utgifter för program	25,6	22,3	0,6	0,8
Förvaltningsfastigheter			176,2	187,7
Inventarier	17,2	10,7	5,7	5,2
Nyttjanderättstillgångar	8,0	7,2	–	–
Totalt	**50,8**	**40,2**	**182,5**	**193,7**
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltningen				
Drift och administration	6,6	6,3	5,9	5,5
Avskrivningar	7,8	5,9	176,6	188,2
Övriga segment				
Övriga segment, kostnader	36,2	27,8	–	–
Central administration	0,2	0,2	–	–
Totalt	**50,8**	**40,2**	**182,5**	**193,7**

NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2023[1)]		2022[1)]	
		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	**151**	**49**	**141**	**49**
– varav ledande befattningshavare	8	62	8	62
Helägda dotterbolag				
NK Retail AB	295	15	292	15
Parkaden AB	2	100	3	67
Cecil Coworking AB	5	20	5	20
NK Service AB	24	33	–	–
Totalt koncernen	**477**	**27**	**441**	**26**
– varav ledande befattningshavare	8	62	8	62

Av koncernens 59 chefer (57) är 35 kvinnor (32) eller 59 procent (56).
I moderbolagets styrelse ingick 6 män (6) och 3 kvinnor (3).
Koncernen har endast anställda i Sverige.

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

FINANSIELLA NOTER

NOT 7 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen				Moderbolaget			
Tkr	2023	Varav bonus	2022	Varav bonus	2023	Varav bonus	2022	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	535		515		535		515	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 873		1 803		1 873		1 803	
Ersättning och förmåner till:								
VD	4 992	289	5 270	573	4 992	289	5 270	573
Vice VD, AO NK	3 399	212	3 266	390	3 399	212	3 266	390
Vice VD, Ekonomi och Finans	2 731	171	2 960	309	2 731	171	2 960	309
Övriga ledande befattningshavare	8 723	513	9 077	811	8 723	513	9 077	788
Övriga anställda[1)]	237 113	3 018	217 783	7 416	92 184	2 787	89 889	7 243
Totalt	**259 366**	**4 203**	**240 674**	**9 499**	**114 437**[2)]	**3 972**	**112 780**[2)]	**9 303**
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	55		53		55		53	
Övriga styrelseledamöter	475		444		475		444	
VD	1 884		2 075		1 884		2 075	
Vice VD, AO NK	1 266		1 226		1 266		1 226	
Vice VD, Ekonomi och Finans	1 038		1 142		1 038		1 142	
Övriga ledande befattningshavare	3 320		3 401		3 319		3 401	
Övriga anställda[1)]	78 911		73 219		31 879		33 057	
Totalt	**86 949**		**81 560**		**39 916**		**41 398**	
Pensionskostnader								
VD	1 286		1 783		1 286		1 783	
Vice VD, AO NK	809		828		809		828	
Vice VD, Ekonomi och Finans	781		885		781		885	
Övriga ledande befattningshavare	2 168		2 336		2 168		2 336	
Övriga anställda[1)]	25 203		24 456		15 994		16 158	
Totalt	**30 247**		**30 288**		**21 038**		**21 990**	

[1)] För koncernen inkluderas NK Service AB från och med 2023-01-01.
[2)] Löner och andra ersättningar inkluderar även icke monetära förmåner.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolaget har följt de riktlinjer som antagits av årsstämman 2023, se separat avsnitt nedan.

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen exklusive dotterbolagen NK Retail AB och NK Service AB omfattades under året av ett bonusprogram. 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 2023 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 premiebestämd pension. 102 anställda omfattas av förmånsbestämd pension. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas konsolideringsnivå uppgick per 2023-09-30 till 178 procent. 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 2023 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 535 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Katarina Ljungqvist, Fredrik Persson och Sten Peterson till 267 500 kronor vardera. Verkställande direktören Anders Nygren uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Vid årsstämman 2023 fastställdes nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2023.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
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. En framgångsrik implementering av bolagets affärsidé, långsiktiga intressen och hållbarhet förutsätter att bolaget kan attrahera rätt medarbetare. Dessa riktlinjer avser att ge förutsättningar att rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare.

FINANSIELLA NOTER

Formerna för ersättning
Ersättning till ledande befattningshavare ska kunna bestå av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen bör vara marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Kriterierna för rörlig ersättning i form av bonus ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsidé och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Bonus ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier vars uppfyllelse ska mätas årligen och utgår endast om bolaget uppvisar positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och jämförelsestörande poster. 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 kr per person och år. Bonus ska vara pensionsgrundande. Kriterierna ska till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat (det vill säga rörelseresultat exklusive värdeförändringar i fastighetsbeståndet och jämförelsestörande poster samt med vissa övriga justeringar föranledda bland annat av befattningshavarens ansvarsområde och position), till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål.

Andra förmåner får innefatta bland annat förmåner enligt kollektivavtal, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Pensionsrätt för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska gälla från 65 års ålder, med förmåner motsvarande ITP-plan. I de fall ITP-planen innebär att en ledande befattningshavares pension är premiebestämd ska pensionspremierna uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

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.

Uppsägningstid och avgångsvederlag
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 direktörerna respektive ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall ska avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna
Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets övriga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av beslutsunderlaget vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna.

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 till 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.

När mätperioden för bonusuppfyllelse avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig ersättning till verkställande direktören. För rörlig ersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Avseende finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda årsredovisningen.

Frångående av riktlinjerna
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.

FINANSIELLA NOTER

NOT 8 ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
PWC				
Revisionsuppdrag	1,8	1,7	1,2	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,4	0,4	0,4
Andra uppdrag	0,6	0,4	0,6	0,4
Totalt	**2,8**	**2,5**	**2,2**	**2,0**

NOT 9 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Råvaror och förnödenheter	478,8	450,1	–	–
Underhåll	46,1	31,7	352,5	257,3
Drift och administration	366,2	354,3	85,0	77,8
Tomträttsavgälder	–	–	13,1	13,0
Fastighetsskatt	236,4	227,0	177,5	173,0
Av- och nedskrivningar	50,8	40,1	182,4	193,4
Personalkostnader	367,3	344,7	176,9	176,6
Summa	**1 545,6**	**1 447,9**	**987,4**	**891,1**

NOT 10 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Försäkringsersättning	370,3	–	370,3	–
Utrangering	–	–	-55,3	–
Totalt	**370,3**	**–**	**315,0**	**–**

Försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 varav 187,8 mnkr (-) avser tidigare erhållen å conto-ersättning. Utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår och posten är i sin helhet inte kassaflödespåverkande.

NOT 11 RÄNTE- OCH FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, kortfristiga placeringar	9,8	2,2	9,7	2,1
Ränteintäkter, koncernföretag			23,9	8,6
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag			137,8	157,7
Totalt	**9,8**	**2,2**	**171,4**	**168,4**

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

NOT 12 RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader				
– upplåning	243,1	125,1	243,1	125,1
– leasingskulder	22,7	22,9	–	–
Avgifter för uttag av pantbrev	–	20,6	–	20,6
Övriga finansiella kostnader	23,1	18,1	23,0	18,0
Totalt	**288,9**	**186,7**	**266,1**	**163,7**

Av de finansiella kostnaderna avser 266,2 mnkr (163,8) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022
Avskrivningar utöver plan	2,7	1,8
Lämnade koncernbidrag	-75,5	-116,9
Totalt	**-72,8**	**-115,1**

FINANSIELLA NOTER

NOT 14 SKATT

Mnkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-74,3	-90,7	-71,5	-87,6
Skatt hänförlig till tidigare år	3,9	-0,5	1,9	0,0
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-0,2	-2,8	-0,8	-3,1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	676,7	-91,8	–	–
Effekt avsättning obeskattade reserver	2,2	4,7	–	–
Effekt avsättning pensioner	-0,6	-0,1	-0,6	-0,1
Nyttjanderättstillgångar	-3,5	0,9	–	–
Leasingskulder	3,6	-0,9	–	–
Övrigt	0,2	-1,1	–	-0,5
Total skatt	**608,0**	**-182,3**	**-71,0**	**-91,3**
Redovisat resultat före skatt	**-2 535,2**	**904,3**	**746,0**	**442,9**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	522,3	-186,3	-153,7	-91,2
Skatt hänförlig till tidigare år	3,9	-0,5	1,9	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	84,3	4,9	82,8	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-1,9	-0,4	-0,6	-0,2
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	0,4	–	–	–
Övrigt	-0,9	0,0	-1,4	0,0
Total skatt	**608,0**	**-182,3**	**-71,0**	**-91,3**

I koncernen finns inga underskottsavdrag.

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående anskaffningsvärde	137,0	122,6	2,9	4,2
Årets investeringar	30,8	15,7	–	–
Försäljningar/Utrangeringar	–	-1,3	–	-1,3
Utgående anskaffningsvärden	**167,8**	**137,0**	**2,9**	**2,9**
Ingående avskrivningar	-47,7	-25,9	-1,3	-1,0
Årets avskrivningar	-25,6	-22,3	-0,6	-0,8
Försäljningar/Utrangeringar	–	0,5	–	0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-73,3**	**-47,7**	**-1,9**	**-1,3**
Utgående planenligt restvärde	**94,5**	**89,3**	**1,0**	**1,6**

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

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	Koncernen	
Mnkr	**2023**	**2022**
Förvaltningsfastigheter	46 742,8	49 546,9

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter.

Mnkr	**2023**	**2022**
Ingående verkligt värde	49 546,9	48 789,6
Investeringar i fastighetsbeståndet	1 238,3	966,3
Orealiserad värdeförändring	-4 042,4	-209,1
Utgående verkligt värde	**46 742,8**	**49 546,9**

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 kommersiella fastigheter med huvudsakligen 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 ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto.

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

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande områden. Affärer som inte kommit till avslut ger även vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen stäms av med värderings- och rådgivningsföretag. Bedömningen är att det finns en aktiv marknad utifrån genomförda transaktioner och pågående transaktionsprocesser, därav bedöms värderingsmodellen vara tillämplig.

Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2018-12-31 varierat från 3,5 procent till 4,1 procent och uppgick 2023-12-31 till 4,1 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre.

Driftnettot baseras på marknadsmässiga 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 projekt har under perioden 2014–2023 varierat mellan 1 och 7 procent och uppgick per 2023-12-31 till 5,7 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 550–650 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2023-12-31 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 kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna 2023-12-31 omfattar 9 fastigheter och motsvarar 47 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 33 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, orter, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Rännilen 11, Skären 9 och Vildmannen 7 i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 22,9 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 22,2 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 extern 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 46,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,3 mdkr. På sidan 68 anges de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

VID VÄRDERINGEN HAR FÖLJANDE UPPGIFTER ANVÄNTS:

	Intervall (vägt genomsnitt)			
Kontor och butik	**2023**		**2022**	
Driftnetto (kr/kvm)	2 650–8 880	(5 370)	1 490–8 270	(4 970)
Vakans (%)	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav, Stockholm (%)	3,7–4,2	(3,9)	3,3–3,8	(3,5)
Direktavkastningskrav, Göteborg (%)	4,7–4,9	(4,8)	4,3–5,0	(4,5)
Direktavkastningskrav, totalt (%)	4,1		3,7	

FINANSIELLA NOTER

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1)]

	Förändring, +/–	Resultateffekt före skatt, +/–
Hyresintäkter	100 kr per kvm	980 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	490 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	640 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 910 mnkr

1) Värdetidpunkt 2023-12-31

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KONCERNEN

Mnkr	2023	2022
Taxeringsvärden byggnader	13 548,2	13 437,3
Taxeringsvärden mark	10 038,0	10 101,4
	23 586,2	**23 538,7**

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2023	2022
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	9 108,4	8 589,5

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE MARK

Mnkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	5 590,6	5 075,6
Årets investeringar	750,5	515,0
Årets utrangeringar	-92,9	-
Utgående anskaffningsvärden	**6 248,2**	**5 590,6**
Ingående avskrivningar	-2 207,5	-2 033,5
Årets avskrivningar	-162,5	-174,0
Årets avskrivningar på utrangeringar	41,4	-
Utgående avskrivningar	**-2 328,6**	**-2 207,5**
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	957,6	971,3
Årets avskrivningar	-13,7	-13,7
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-3,9	-
Utgående uppskrivningar	**940,0**	**957,6**
Utgående planenligt restvärde	**4 859,6**	**4 340,7**

MARK

Mnkr	2023	2022
Utgående anskaffningsvärden	1 207,4	1 207,4
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	2023	2022
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	34 832,4	36 682,7

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MODERBOLAGET

Mnkr	2023	2022
Taxeringsvärden byggnader	9 945,5	9 851,6
Taxeringsvärden mark	7 580,9	7 564,7
	17 526,4	**17 416,3**

NOT 17 INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	90,8	60,8	31,1	29,8
Årets investeringar	32,6	35,9	5,9	3,2
Försäljningar/Utrangeringar	-7,5	-5,9	-2,7	-1,9
Utgående anskaffningsvärden	**115,9**	**90,8**	**34,3**	**31,1**
Ingående avskrivningar	-39,8	-34,9	-17,7	-14,4
Årets avskrivningar	-17,2	-10,7	-5,8	-5,2
Försäljningar/Utrangeringar	7,4	5,8	2,7	1,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-49,6**	**-39,8**	**-20,8**	**-17,7**
Utgående planenligt restvärde	**66,3**	**51,0**	**13,5**	**13,4**

FINANSIELLA NOTER

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2023, 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	2 800,0
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						2 800,3
Moderbolaget totalt						**5 398,4**
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	556019-4358	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
NK Service AB	559401-3491	Stockholm	100	100 000	1	0,1
						10,6
Övriga koncernföretag totalt						**3 045,5**

I koncernen finns inga utländska dotterbolag. Koncernintern omsättning avser främst hyror och uppgick under året till 237,7 mnkr (250,6).

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS INNEHAV AV KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Mnkr	**2023**	**2022**
Ingående redovisat värde	2 598,4	2 598,4
Lämnade aktieägartillskott	2 800,0	–
Utgående redovisat värde	**5 398,4**	**2 598,4**

NOT 19 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

Mnkr	**Tomträtter**	**Lokaler**	**Övrigt**	**Totalt**
Ingående balans 1 januari 2023	**675,8**	**33,6**	**1,6**	**711,0**
Avskrivningar	–	-7,7	-1,3	-9,0
Omvärdering	18,4	7,5	0,0	25,9
Utgående balans 31 december 2023	**694,2**	**33,4**	**0,3**	**727,9**
Ingående balans 1 januari 2022	**675,8**	**37,1**	**2,5**	**715,4**
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	–	–	0,6	0,6
Avskrivningar	–	-7,0	-2,4	-9,4
Omvärdering	–	3,5	0,9	4,4
Utgående balans 31 december 2022	**675,8**	**33,6**	**1,6**	**711,0**

Tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2023 uppgick till 0,0 mnkr (0,6). För löptidsanalys av leasingskulderna och effekterna av IFRS 16 på kassautflödet, se not 25.

FINANSIELLA NOTER

EFFEKTER AV IFRS 16, KONCERNEN

	2023			2022		
Mnkr	Resultat	Balans	Totalt	Resultat	Balans	Totalt
Av- och nedskrivningar nyttjanderättstillgångar	-7,9	-1,1	-9,0	-7,2	-2,2	-9,4
Ränta på leasingskulder	-22,7	0,0	-22,7	-22,9	-0,1	-23,0
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	-1,4	–	-1,4	-1,2	–	-1,2
Intäkter från nyttjanderättstillgångar	5,7	–	5,7	6,3	–	6,3
Korttidsleasing/leasar av lågt värde	-2,2	–	-2,2	-2,7	–	-2,7
Nettoeffekt	**-28,5**	**-1,1**	**-29,6**	**-27,7**	**-2,3**	**-30,0**

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Ingående balans	25,1	24,9	25,1	24,7
Årets förändring	-2,4	0,2	-2,4	0,4
Utgående balans	**22,7**	**25,1**	**22,7**	**25,1**

NOT 21 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 0,5 procent (0,4) av koncernens balansomslutning och 8,6 procent (8,0) 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 4 gånger årligen i samband med kvartalsboksluten. Varulagret värderas utifrån ålder och nedskrivning görs för varor tillhörande äldre säsonger där nettoförsäljningsvärdet bedöms justerat. Per bokslutsdagen bedöms varulagret inneha god sammansättning.

NOT 22 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Kundfordringar	18,9	27,0	0,6	4,9
Hyresfordringar	5,8	4,8	4,1	2,9
Totalt	**24,7**	**31,8**	**4,7**	**7,8**

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 -2,8 mnkr (6,3). Nedskrivning görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar uppgick till 10,9 mnkr (15,1).

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Upplupna hyresintäkter	23,2	22,8	21,8	20,8
Upplupna intäkter	10,4	14,3	1,0	2,0
Förutbetalda kostnader	55,4	61,8	13,3	16,3
Förutbetalda räntekostnader	19,1	3,1	19,1	3,1
Totalt	**108,1**	**102,0**	**55,2**	**42,2**

NOT 24 EGET KAPITAL

KONCERNEN

AKTIEKAPITAL

Mnkr	2023
Fördelning på aktieserier	
A 203 001 207 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0
C 8 270 726 aktier à nominellt 5 kr	41,4
Totalt	**1 056,4**

Mnkr	2022
Fördelning på aktieserier	
A 203 000 110 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0
C 8 271 823 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 1 097 st C-aktier omvandlats till A-aktier.

Hufvudstadens eget innehav uppgår till 8 965 000 A-aktier. Återköpen genomfördes 2003 och 2020. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 202 306 933 (202 306 933). 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 2023 lämnades en utdelning om 2,70 kr per aktie eller totalt 546 228 719 kr. För 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 2,70 kr per aktie eller totalt 546 228 719 kr.

FINANSIELLA NOTER

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 totalresultat och genomsnittligt antal aktier använts. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare och inga utspädningseffekter föreligger.

	2023	2022
Årets resultat, mnkr	-1 927,2	722,0
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933
Resultat per aktie, kr	-9,53	3,57

MODERBOLAGET

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

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

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

Fritt eget kapital

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

NOT 25 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Långfristiga skulder				
Banklån	2 200	1 500	2 200	1 500
Obligationslån	5 100	5 000	5 100	5 000
Leasingskuld	721	703	–	–
Totalt	**8 021**	**7 203**	**7 300**	**6 500**
Kortfristiga skulder				
Obligationslån	1 000	2 000	1 000	2 000
Certifikatslån	1 100	500	1 100	500
Leasingskuld	8	9	–	–
Totalt	**2 108**	**2 509**	**2 100**	**2 500**
Lånelöften	4 800	6 000	4 800	6 000

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

KAPITALBINDNING, LÅNEVILLKOR OCH EFFEKTIV RÄNTA 2023-12-31

Koncernen och Moderbolaget

	Genomsnittlig effektiv ränta, % [1][2]	Nominellt belopp, mnkr		
Förfalloår		Banklån [3]	Obligationer [4]	Certifikat [5]
2024	1,4	–	1 000	1 100
2025	3,9	1 200	2 100	–
2026	1,2	–	2 500	–
2027	4,4	1 000	500	–
Totalt		**2 200**	**6 100**	**1 100**

[1] Samtliga lån är denominerade i SEK.
[2] Exklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.
[3] Räntevillkor är 2 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 FINANSIERINGSVERSAMHETEN

Koncernen och Moderbolaget

Mnkr	Ingående balans 1 januari 2023	Upptagna lån	Amortering	Utgående balans 31 december 2023
Banklån	1 500	1 200	-500	2 200
Obligationslån	7 000	1 100	-2 000	6 100
Certifikatslån	500	2 900	-2 300	1 100
Totalt	**9 000**	**5 200**	**-4 800**	**9 400**

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	2023	2022
Kortfristiga	8,0	9,0
Långfristiga	721,0	702,8
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	**729,0**	**711,8**

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden	Koncernen	
Mnkr	2023	2022
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	33,0	34,6

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

Löptidsanalys leasingavgifter	Koncernen	
Mnkr	2023	2022
< 1 år	8,0	9,0
1 år–2 år	5,0	5,9
2 år–3 år	3,1	1,7
3 år–4 år	2,0	1,0
4 år–5 år	0,9	1,0
> 5 år [1]	710,0	693,2
Summa diskonterade leasingavgifter	**729,0**	**711,8**

[1] Utav diskonterade leasingavgifter som förfaller efter 5 år ingår diskonterade tomträttsavgälder om 694,2 mnkr. Totalt innehar koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 22,2 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 1–9 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgälderna storlek.

FINANSIELLA NOTER

Löptidsanalys leasingavgifter	Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022
< 1 år	11,5	14,7
1 år–5 år	1,6	11,5
> 5 år	–	–
Summa odiskonterade leasingavgifter	**13,1**	**26,2**

NOT 26 UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	8 552,9	9 229,4	887,1	886,3
Obeskattade reserver	28,2	30,4	–	–
Pensionsavsättning	-5,9	-6,5	-5,9	-6,5
Nyttjanderättstillgångar	150,0	146,5	–	–
Leasingskuld	-150,1	-146,6	–	–
Övrigt	-0,3	–	–	–
Totalt	**8 574,8**	**9 253,2**	**881,2**	**879,8**

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTNA SKATTER

Mnkr	Ingående balans 1 januari	Redovisat över resultat-räkningen	Utgående balans 31 december
KONCERNEN			
2023			
Förvaltningsfastigheter	9 229,4	-676,5	8 552,9
Obeskattade reserver	30,4	-2,2	28,2
Pensionsavsättning	-6,5	0,6	-5,9
Nyttjanderättstillgångar	146,5	3,5	150,0
Leasingskuld	-146,6	-3,5	-150,1
Övrigt	–	-0,3	-0,3
	9 253,2	**-678,4**	**8 574,8**
2022			
Förvaltningsfastigheter	9 134,8	94,6	9 229,4
Obeskattade reserver	35,1	-4,7	30,4
Pensionsavsättning	-6,6	0,1	-6,5
Nyttjanderättstillgångar	147,4	-0,9	146,5
Leasingskuld	-147,5	0,9	-146,6
Övrigt	-1,1	1,1	–
	9 162,1	**91,1**	**9 253,2**

Mnkr	Ingående balans 1 januari	Redovisat över resultat-räkningen	Utgående balans 31 december
MODERBOLAGET			
2023			
Förvaltningsfastigheter	886,3	0,8	887,1
Pensionsavsättning	-6,5	0,6	-5,9
	879,8	**1,4**	**881,2**
2022			
Förvaltningsfastigheter	883,2	3,1	886,3
Pensionsavsättning	-6,6	0,1	-6,5
Övrigt	-0,5	0,5	–
	876,1	**3,7**	**879,8**

NOT 27 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Mervärdesskatt	9,3	3,5	12,7	15,0
Övrigt	89,3	75,9	13,3	15,5
Totalt	**98,6**	**79,4**	**26,0**	**30,5**

NOT 29 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	51,0	52,8
Årets avskrivningar	-2,7	-1,8
Utgående balans	**48,3**	**51,0**

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	325,2	325,6	269,4	246,9
Upplupna räntekostnader	59,7	66,5	59,7	66,5
Övriga upplupna kostnader	74,9	130,4	19,3	75,1
Totalt	**459,8**	**522,5**	**348,4**	**388,5**

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	3 000,6	3 500,6	3 000,6	3 500,6
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(863,5)	(863,5)
Andra långfristiga fordringar	22,7	25,1	22,7	25,1
Totalt	**3 023,3**	**3 525,7**	**3 023,3**	**3 525,7**

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

NOT 32 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 2023 uppgick till 535 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 7.

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 18.

NOT 33 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.

Balanserad vinst	1 889 761 497 kr
Årets resultat	674 979 247 kr
	2 564 740 744 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,70 kronor per aktie	546 228 719 kr
Balanseras i ny räkning	2 018 512 025 kr
	2 564 740 744 kr

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 februari 2024

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungqvist
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2024

PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

ster skapar

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 86–91 respektive 6–7, 28–35, 43–44 samt 98–108. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–7, 28–35 37–73, 78–81, 86 –91 samt 98–108 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 2023 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 2023 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 86–91 respektive 6–7, 28–35, 43–44 samt 98–108. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets 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.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter. Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

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 felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på 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 2 962 MSEK och är en väsentlig post i resultaträkningen.

Koncernen har olika intäktsslag som består av hyresintäkter och närliggande intäktsflöden samt intäkter från detaljhandelsverksamheten från NK Retail.

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 ett urval av kassatransaktioner mot köpebevis och huvudbok.
- Utvärderat rutiner och processer för kassahantering i detaljhandelsverksamheten.
- Granskat informationen som presenteras i årsredovisningen och bedömt att det ger tillräcklig information enligt regelverkens krav.

REVISIONSBERÄTTELSE

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde och uppgår till 46 743 MSEK per 31 december 2023. Värdet av fastigheterna fastställs på basis av interna värderingar.

Viktiga antaganden i värderingarna är bland annat modellval, marknadens avkastningskrav, långsiktig vakansgrad och hyresnivåer. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har företagsledningen även inhämtat externa värderingar från oberoende fastighetsvärderare 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 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 1–5, 8–27, 36, 74–77, 82–85, 92–97 samt 110–115. 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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2023 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 koncernredovisningen. 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

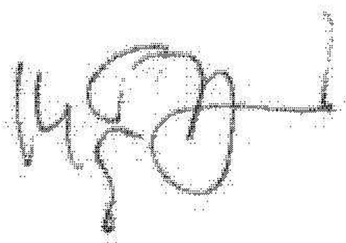
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 86–91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan 25 mars 2021.

Stockholm den 16 februari 2024
PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt – koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, mnkr					
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning, brutto	2 216	2 055	1 936	1 768	1 896
Hyresintäkter, koncerninternt	-183	-200	-153	-44	-43
Fastighetsförvaltning, netto	2 033	1 855	1 783	1 724	1 853
Övriga segment	929	891	705	72	85
	2 962	**2 746**	**2 488**	**1 796**	**1 938**
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-430	-387	-352	-325	-316
Fastighetsskatt	-236	-227	-204	-201	-201
Avskrivningar	-8	-6	-6	-5	-6
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-674**	**-620**	**-562**	**-531**	**-523**
Övriga segment, kostnader brutto	-1 001	-972	-735	-69	-53
Hyreskostnader, koncerninternt	183	200	153	44	43
Övriga segment, kostnader netto	-818	-772	-582	-25	-10
Verksamhetens kostnader	**-1 492**	**-1 392**	**-1 144**	**-556**	**-533**
Bruttoresultat	1 469	1 354	1 344	1 240	1 405
– varav Fastighetsförvaltning	1 359	1 235	1 221	1 193	1 330
– varav Övriga segment	110	119	123	47	75
Central administration	-53	-56	-58	-47	-49
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	**1 416**	**1 298**	**1 286**	**1 193**	**1 356**
Jämförelsestörande poster	370	–	–	36	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4 042	-209	2 579	-2 930	2 727
Värdeförändringar räntederivat	–	–	–	–	4
Rörelseresultat	**-2 256**	**1 089**	**3 865**	**-1 702**	**4 087**
Finansiella intäkter och kostnader	-279	-185	-139	-132	-119
Resultat före skatt	**-2 535**	**904**	**3 726**	**-1 833**	**3 968**
Skatt	608	-182	-771	371	-822
Årets resultat	**-1 927**	**722**	**2 955**	**-1 462**	**3 146**
Balansräkningar, mnkr					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	46 743	49 547	48 790	45 636	47 681
Övriga anläggningstillgångar	912	876	863	874	861
Omsättningstillgångar	789	812	1 446	887	1 800
Summa tillgångar	**48 444**	**51 235**	**51 099**	**47 397**	**50 342**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	28 789	31 262	31 066	28 617	31 383
Räntebärande skulder	10 129	9 712	9 916	9 370	9 110
Övriga skulder och avsättningar	9 526	10 261	10 117	9 410	9 849
Summa eget kapital och skulder	**48 444**	**51 235**	**51 099**	**47 397**	**50 342**
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	46,7	49,5	48,8	45,6	47,7
Taxeringsvärde, mdkr	23,6	23,5	20,9	20,5	20,5
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	390,8	386,6	386,5	386,8	384,2
Hyresvakansgrad, %	8,8	7,0	7,3	8,2	5,0
Ytvakansgrad, %	12,9	11,2	10,2	9,8	6,7
Investeringar i fastigheter, mnkr	1 238	966	574	886	865
Överskottsgrad, %	70	70	71	70	72
Driftnetto per kvm[1)]	3 946	3 712	3 556	3 199	3 574

[1)]Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Anskaffade fastigheter justeras upp till årsvärde. Inklusive koncerninterna hyresintäkter

FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

	2023	2022	2021	2020	2019
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-6,4	2,3	9,9	-4,9	10,4
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,0	2,8	3,0	2,8	3,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-5,6	2,6	9,8	-4,3	10,7
Soliditet, %[1]	59	61	61	60	62
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	4,9	7,7	9,3	9,1	11,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %[1]	20,9	18,7	17,9	18,8	15,5
Bruttomarginal, %	49,6	49,3	54,0	69,0	72,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 385	1 024	994	1 072	1 367
Årets kassaflöde, mnkr	-71	-729	398	-923	635
Medelantal anställda	477	441	416	140	135
Data per aktie (inga utspädningseffekter finns)					
Årets resultat, kr	-9,53	3,57	14,61	-7,13	15,25
Utdelning, kr	2,70[2]	2,70	2,60	2,50	3,90
Utdelningsandel, %	61[2]	62	58	61	83
Eget kapital, kr	142,30	154,53	153,56	141,45	152,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	231,05	244,91	241,17	225,58	231,16
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	6,85	5,06	4,91	5,23	6,63
Årets kassaflöde, kr	-0,35	-3,60	1,97	-4,50	3,08
Börskurs serie A vid årets slut, kr	142,10	148,30	135,20	136,20	185,10
P/E-tal, ggr	-14,9	41,5	9,3	-19,1	12,1
Börskurs/eget kapital, %	99,9	96,0	88,0	96,3	121,7
Direktavkastning, %	1,9[2]	1,8	1,9	1,8	2,1
Antal utestående aktier vid årets slut	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	202 306 933	202 306 933	202 306 933	205 130 742	206 265 933
Totalt antal aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933
EPRA nyckeltal[1]					
EPRA Earnings, mnkr	1 433	1 025	1 032	1 020	1 132
EPRA Earnings (företagsspecifik), mnkr	1 063	1 025	1 032	984	1 132
EPRA EPS, kr	7,08	5,07	5,10	4,97	5,49
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	5,25	5,07	5,10	4,80	5,49
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	37 484,5	40 635,1	40 340,0	37 232,3	40 453,3
EPRA NRV per aktie, kr	185	201	199	184	196
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde), mnkr	35 279,3	38 270,8	37 992,3	35 014,4	38 181,2
EPRA NTA per aktie, kr	175	189	188	173	185
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	28 788,6	31 262,0	31 066,0	28 616,5	31 382,7
EPRA NDV per aktie, kr	142	155	154	141	152
EPRA vakansgrad, %	5,7	4,0	5,9	6,7	1,7

[1] 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 84 och härledning återfinns på sidorna 80–81.

[2] Enligt styrelsens förslag.

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 84. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020	Helår 2019
Nettovinst från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-2 535	904	3 726	-1 833	3 968
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	3 672	209	-2 579	2 894	-2 731
Schablonberäknad bolagsskatt	-234	-229	-236	-227	-264
Nettovinst från den löpande verksamheten	**903**	**884**	**911**	**834**	**973**
Avkastning på eget kapital, justerad, %					
Årets resultat efter skatt	-1 927	722	2 955	-1 462	3 146
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	3 672	209	-2 579	2 894	-2 731
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-833	-43	531	-596	563
Årets resultat, justerad	**912**	**888**	**907**	**836**	**978**
Genomsnittligt eget kapital	30 026	31 164	29 842	30 000	30 192
Avkastning på eget kapital, justerad, %	**3,0**	**2,8**	**3,0**	**2,8**	**3,2**
Nettoskuld, mnkr					
Långfristiga räntebärande skulder	7 300	6 500	7 000	6 200	6 700
Långfristiga leasingskulder	721	703	707	710	719
Kortfristiga räntebärande skulder	2 100	2 500	2 200	2 450	1 650
Kortfristiga leasingskulder	8	9	9	10	41
Kassa och bank	-382	-453	-1 182	-784	-1 706
Nettoskuld	**9 747**	**9 259**	**8 734**	**8 586**	**7 404**
Soliditet, mnkr					
Eget kapital	28 789	31 262	31 066	28 617	31 383
Balansomslutning	48 444	51 235	51 099	47 397	50 342
Soliditet, %	**59**	**61**	**61**	**60**	**62**
Nettobelåningsgrad fastigheter, mnkr					
Räntebärande skulder	9 400	9 000	9 200	8 650	8 350
Leasingskulder	729	712	716	720	760
Räntebärande tillgångar	-382	-453	-1 182	-784	-1 706
Summa	**9 747**	**9 259**	**8 734**	**8 586**	**7 404**
Redovisat värde fastigheter	46 743	49 647	48 790	45 637	47 681
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**20,9**	**18,7**	**17,9**	**18,8**	**15,5**
Räntetäckningsgrad, mnkr					
Resultat före skatt	-2 535	904	3 726	-1 833	3 968
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	3 672	209	-2 579	2 894	-2 731
Räntekostnader	289	166	139	132	119
Summa	**1 426**	**1 279**	**1 286**	**1 193**	**1 356**
Räntekostnader	289	166	139	132	119
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,9**	**7,7**	**9,3**	**9,1**	**11,4**

ALTERNATIVA NYCKELTAL

EPRA-nyckeltal

European Public Real Estate Association, EPRA, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. EPRA arbetar för att förbättra standarder och transparensen inom fastighetsbranschen för att skapa ökad trovärdighet och trygghet för investerare. Hufvudstaden under 2023 tilldelats EPRA sBPR Silver samt EPRA BPR Brons vilket är ett bevis för att bolaget arbetar strukturerat för en transparent rapportering.

För information om EPRA sBPR-relaterade nyckeltal, se hållbarhetsnoterna på sidorna 98–108 samt även i separat bilaga på hufvudstaden.se/hallbarhetsindex.

Mnkr	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020	Helår 2019
EPRA Earnings, mnkr					
Rörelseresultat	-2 256	1 089	3 865	-1 702	4 087
Återläggning av värdeförändringar	4 042	209	-2 579	2 930	-2 731
Finansiella intäkter och kostnader	-279	-185	-139	-132	-119
Förvaltningsresultat	**1 507**	**1 113**	**1 147**	**1 096**	**1 237**
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-74	-88	-115	-77	-105
EPRA Earnings	**1 433**	**1 025**	**1 032**	**1 019**	**1 132**
Återläggning av jämförelsestörande poster	-370	0	0	-36	0
EPRA Earnings (företagsspecifik)	**1 063**	**1 025**	**1 032**	**984**	**1 132**
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	205,1	206,3
EPRA EPS, kr	**7,08**	**5,07**	**5,10**	**4,97**	**5,49**
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	**5,25**	**5,07**	**5,10**	**4,80**	**5,49**
Substansvärde (EPRA NRV/NTA/NDV), mnkr					
Eget kapital enligt balansräkning	28 789	31 262	31 066	28 617	31 383
Återläggning					
Derivat enligt balansräkningen	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt[1)]	8 696	9 373	9 274	8 616	9 071
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**37 485**	**40 635**	**40 340**	**37 232**	**40 453**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	206,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	**185**	**201**	**199**	**184**	**196**
Avdrag					
Immateriella tillgångar	-95	-89	-97	-127	-71
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 111	-2 275	-2 251	-2 091	-2 202
Substansvärde EPRA NTA	**35 279**	**38 271**	**37 992**	**35 014**	**38 181**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	206,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	**175**	**189**	**188**	**173**	**185**
Återläggning					
Derivat enligt ovan	–	–	–	–	–
Immateriella tillgångar enligt ovan	95	89	97	127	71
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 585	-7 098	-7 023	-6 525	-6 869
Substansvärde EPRA NDV	**28 789**	**31 262**	**31 066**	**28 617**	**31 383**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	206,3
Substansvärde (EPRA NDV) per akite, kr	**142**	**155**	**154**	**141**	**152**
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad)					
Hyresvärde vakant yta, totalt	211	155	154	167	102
Hyresvärde vakant yta, projekt	74	68	29	29	67
Hyresvärde totalt	2 381	2 214	2 095	2 020	2 024
Hyresvakansgrad, %	8,8	7,0	7,3	8,2	5,0
Hyresvakansgrad projekt, %	3,1	3,0	1,4	1,5	3,3
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	**5,7**	**4,0**	**5,9**	**6,7**	**1,7**

[1)] Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

Affärsområden i siffror

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2023		2022		2023		2022		2023		2022		2023		2022	
Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	**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	1 494,4	7 086	1 334,0	6 472	507,4	5 559	518,1	5 666	410,3	4 628	397,9	4 471	2 412,1	6 172	2 250,0	5 821
(varav fastighetsskattetillägg)	*138,7*	*658*	*140,4*	*681*	*41,4*	*454*	*40,7*	*445*	*28,4*	*320*	*27,2*	*306*	*208,5*	*533*	*208,3*	*539*
Hyresförluster vakanta lokaler	-88,5	-420	-58,8	-285	-30,1	-330	-37,9	-414	-81,4	-918	-93,4	-1 050	-200,0	-512	-190,1	-492
Kundförluster	-1,8	-9	-1,4	-7	6,7	73	-2,9	-32	-1,0	-11	-0,9	-10	3,9	10	-5,2	-13
Nettoomsättning	**1 404,1**	**6 657**	**1 273,8**	**6 180**	**484,0**	**5 302**	**477,3**	**5 220**	**327,9**	**3 699**	**303,6**	**3 411**	**2 216,0**	**5 670**	**2 054,7**	**5 316**
Underhåll	-19,0	-90	-12,7	-62	-22,2	-243	-13,3	-145	-5,2	-59	-6,1	-69	-46,4	-119	-32,1	-83
Drift	-88,5	-420	-81,2	-394	-136,9	-1 500	-119,5	-1 307	-45,0	-508	-45,1	-507	-270,4	-692	-245,8	-636
Administration	-50,3	-238	-48,9	-237	-43,3	-474	-41,1	-449	-19,1	-215	-19,2	-216	-112,7	-288	-109,2	-282
Fastighetsskatt	-155,0	-735	-151,5	-735	-43,9	-481	-38,8	-424	-37,5	-423	-36,7	-412	-236,4	-605	-227,0	-587
Avskrivningar	-0,6	-3	-0,7	-3	-6,8	-74	-4,8	-52	-0,4	-5	-0,4	-4	-7,8	-20	-5,9	-15
Summa fastighetskostnader	**-313,4**	**-1 486**	**-295,0**	**-1 431**	**-253,1**	**-2 772**	**-217,5**	**-2 377**	**-107,2**	**-1 210**	**-107,5**	**-1 208**	**-673,7**	**-1 724**	**-620,0**	**-1 603**
Bruttoresultat	**1 090,7**	**5 171**	**978,8**	**4 749**	**230,9**	**2 530**	**259,8**	**2 843**	**220,7**	**2 489**	**196,1**	**2 203**	**1 542,3**	**3 946**	**1 434,7**	**3 713**

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Antal fastigheter	22	22	3	3	4	4	29	29
Uthyrbar yta, kvm	210 904	206 128	91 281	91 447	88 657	88 987	390 842	386 562
– varav kontor	135 870	132 917	16 864	16 894	49 195	50 428	201 929	200 239
– varav butik och restaurang	42 815	42 201	36 480	36 622	31 237	31 604	110 532	110 427
Årshyra, mnkr	1 510	1 329	492	518	379	367	2 381	2 214
Hyresvakansgrad, %	7,0	3,3	4,5	7,0	21,8	20,5	8,8	7,0
Ytvakansgrad, %	8,3	4,9	5,5	7,2	31,4	30,0	12,9	11,2
Antal uthyrbara garageplatser	619	619	665	665	51	51	1 335	1 335

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2023	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**
Kontor	135 870	1 074	16 864	114	49 195	185	201 929	1 373
Butik och restaurang	42 815	384	36 480	311	31 237	178	110 532	873
Lager och övrigt	12 672	28	16 423	35	4 932	10	34 027	68
Garage	18 443	26	21 514	32	1 275	2	41 232	60
Bostäder	1 104	3	0	0	2 018	4	3 122	7
Totalt	**210 904**	**1 510**	**91 281**	**492**	**88 657**	**379**	**390 842**	**2 381**

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2023	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**
Kontor	10 240	74,7	1 956	6,0	15 911	47,1	28 107	127,8
Butik och restaurang	2 946	24,2	1 953	13,3	6 635	26,7	11 534	64,2
Lager och övrigt	2 855	4,1	1 107	2,9	2 204	3,6	6 166	10,6
Garage	884	1,0	0	0	1 275	1,9	2 159	2,9
Bostäder	504	2,0	0	0	1 840	3,2	2 344	5,2
Totalt	**17 429**	**106,0**	**5 016**	**22,2**	**27 865**	**82,5**	**50 310**	**210,7**

AFFÄRSOMRÅDEN I SIFFROR

Löptidsanalys[1][2][3]
31 december 2023

Antal kontrakt	2024	2025	2026	2027	2028	2029-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	45	50	49	24	14	34	216
Butiker	17	24	35	7	6	14	103
Övrigt	362	152	87	57	16	29	703
Summa	**424**	**226**	**171**	**88**	**36**	**77**	**1 022**
Andel, %	41,5	22,1	16,7	8,6	3,5	7,6	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	5	3	2	0	1	4	15
Butiker	42	29	19	12	3	2	107
Övrigt	59	38	26	10	3	5	141
Summa	**106**	**70**	**47**	**22**	**7**	**11**	**263**
Andel, %	40,3	26,6	17,9	8,3	2,7	4,2	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5	5	4	5	6	6	31
Butiker	18	15	12	12	4	2	63
Övrigt	37	27	19	11	5	5	104
Summa	**60**	**47**	**35**	**28**	**15**	**13**	**198**
Andel, %	30,3	23,7	17,7	14,1	7,6	6,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	55	58	55	29	21	44	262
Butiker	77	68	66	31	13	18	273
Övrigt	458	217	132	78	24	39	948
Summa	**590**	**343**	**253**	**138**	**58**	**101**	**1 483**
Andel, %	39,8	23,1	17,1	9,3	3,9	6,8	100,0

Årshyra, mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	2029-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	117,3	203,1	189,5	85,5	88,0	370,3	1 053,7
Butiker	42,4	70,5	110,1	17,2	15,6	54,9	310,7
Övrigt	14,9	19,9	13,8	5,5	12,0	17,6	83,7
Summa	**174,6**	**293,5**	**313,4**	**108,2**	**115,6**	**442,8**	**1 448,1**
Andel, %	12,0	20,3	21,6	7,5	8,0	30,6	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	30,6	9,2	15,6	0,0	14,2	33,1	102,7
Butiker	81,0	50,6	28,8	22,5	17,9	11,4	212,2
Övrigt	7,5	6,3	5,6	4,4	0,4	0,4	24,6
Summa	**119,1**	**66,1**	**50,0**	**26,9**	**32,5**	**44,9**	**339,5**
Andel, %	35,1	19,5	14,7	7,9	9,6	13,2	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	11,4	7,5	15,4	27,5	36,0	47,6	145,4
Butiker	20,1	42,3	28,3	42,2	11,0	13,6	157,5
Övrigt	5,3	6,7	4,5	2,6	0,3	0,9	20,3
Summa	**36,8**	**56,5**	**48,2**	**72,3**	**47,3**	**62,1**	**323,2**
Andel, %	11,4	17,5	14,9	22,4	14,6	19,2	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	159,3	219,8	220,5	113,0	138,2	451,0	1 301,8
Butiker	143,5	163,4	167,2	81,9	44,5	79,9	680,4
Övrigt	27,7	32,9	23,9	12,5	12,7	18,9	128,6
Summa	**330,5**	**416,1**	**411,6**	**207,4**	**195,4**	**549,8**	**2 110,8**
Andel, %	15,7	19,7	19,5	9,8	9,3	26,0	100,0

[1] Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.
[2] Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.
[3] Exklusive bostadskontrakt.

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Definitioner och ordlista

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 skattejusterade jämförelsestörande poster och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus finansiella kostnader 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 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 Earnings (företagsspecifik) – Företagsspecifikt 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.

Genomsnittligt eget kapital. Medeltalet av ingående och utgående eget kapital för året.

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

Jämförelsestörande poster. Poster av engångskaraktär och som försvårar jämförbarheten mellan två givna perioder.

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 schablonberäknad bolagsskatt.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

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 inklusive 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.

EPRA EPS (företagsspecifik). EPRA Earnings (företagsspecifik) 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.

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

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 inklusive 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.

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.

Omförhandling. 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.

Genom att återanvända material och möbler vid hyresgästanpassning har vi både minskat klimatpåverkan och skapat en inspirerande och kreativ arbetsmiljö för medarbetarna.

Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Aktiemarknadens Självregleringskommittés 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 svenskt näringsliv. 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 203 001 207 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 270 726 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 47,2 procent av utestående aktier och 88,6 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 1 097 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 2023. 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 2023 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga aktier. Inga återköp av aktier har skett under 2023 eller efter rapporttidens utgång (till och med den 15 februari 2024).

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 hufvudstaden.se 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 hufvudstaden.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämman 2023 hölls den 23 mars 2023. Totalt 358 aktieägare som företrädde 141 580 098 A-aktier och 8 263 132 C-aktier var företrädda. De representerade totalt 967 893 298 röster motsvarande 95 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 2,70 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och revisorer för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman att godkänna ersättningsrapporten för 2022 samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2024 hålls i Stockholm den 21 mars 2024.

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 hufvudstaden.se. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

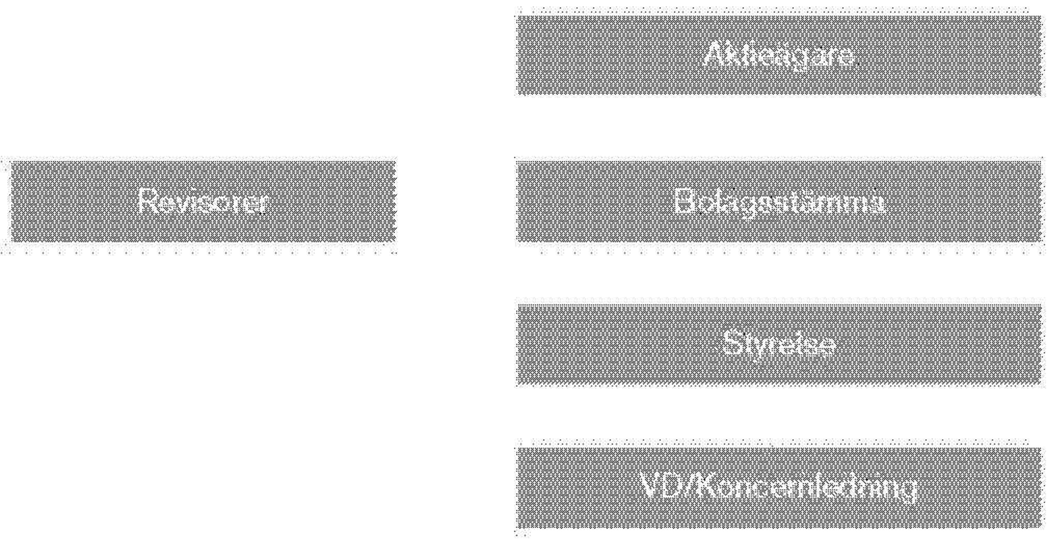
Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden om Mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ändamålsenlig sammansättning. De bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund ska vara präglad av mångsidighet och bredd, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Årsstämman 2023 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2024 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 icke oberoende i förhållande till bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna är icke oberoende i förhållande till den största aktieägaren L E Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 90–91. 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 åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Arbetsordningens relevans och aktualitet ses över varje år.

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

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

Styrelsens arbete

Under 2023 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, fastighetsvärdering samt förvärv och investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är större pågående projekt, bland annat försäkringsersättning och färdigställande av Vildmannen 7, det stora utvecklingsprojektet Johanna och ombyggnation av Hästhuvudet 13 samt hållbarhetsfrågor. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Namn	Funktion	Närvaro [1]	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		6	Ja	Nej
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Liv Forhaug		7	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Katarina Ljungqvist		7	Ja	Ja
Anders Nygren	VD	7	Nej (anställd)	Ja
Fredrik Persson		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2022 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelseutskott

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

Koncernledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, Fastighetsutveckling och Personal. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 92–93.

Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor och genomför 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 2023 omvaldes PricewaterhouseCoopers AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Magnus Svensson Henryson är huvudansvarig revisor. Bland Magnus Svensson Henrysons större uppdrag kan nämnas Alleima AB, Bure Equity AB, Embracer Group AB, Holmen AB och L E Lundbergföretagen AB.

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. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Slutlig granskning av årsbokslut, års- respektive koncernredovisning, bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning sker i januari–februari varefter revisionsberättelse avlämnas. Hållbarhetsredovisningen granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 8.

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2023 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 430 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Anders Nygren, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 540 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 270 000 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 2023 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 2023. Riktlinjerna kommer fortsätta gälla 2024 då styrelsen inte kommer föreslå årsstämman 2024 några ändringar.

Styrelsen har upprättat en ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2023 för godkännande av årsstämman 2024. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2023, har följts, finns på hufvudstaden.se 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 2023, se not 7.

Bonus

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen, inklusive koncernledningen, omfattades under året av ett bonusprogram, med undantag av medarbetare i Hufvudstadens dotterbolag NK Retail AB och NK Service AB, 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 2023 uppgick redovisad bonus för samtliga anställda till 4,2 mnkr (9,5) eller med i genomsnitt 148 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 21 000 kronor för övriga medarbetare.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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 samt 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.

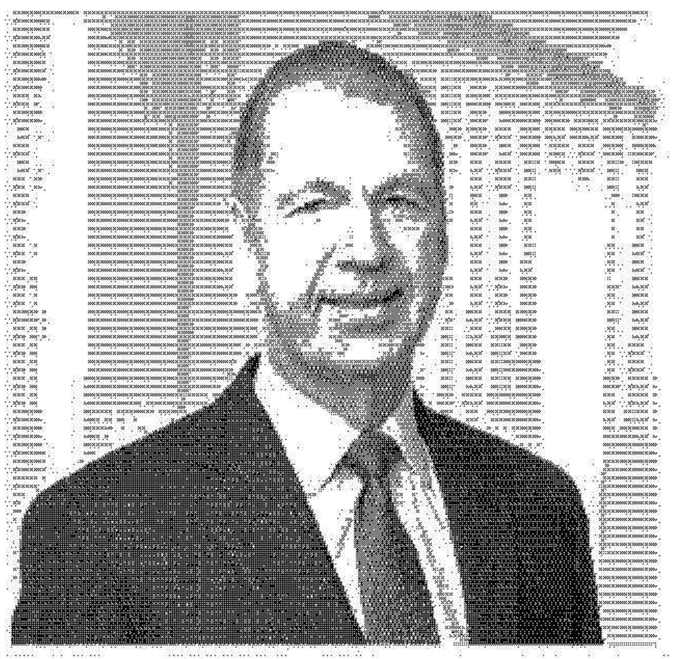
Uttalande om internrevision

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 ändamålsenligt 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. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2023 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åliggande samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, dr h c mult
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, Fastighets AB L E Lundberg och Skanska AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen 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 Alleima AB, Förvaltnings AB Lunden och Sandvik AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

Katarina Ljungqvist
f 1965. Företags- och förvaltningsjurist.
Ledamot sedan 2022.
Verkställande direktör i Kommuninvest.
Styrelseledamot i Svensk Exportkredit AB och Svenska Mässan Stiftelse samt dess huvudmannaråd.
Tidigare erfarenheter bland annat som regionbankschef i Handelsbanken västra Sverige och chef Handelsbanken Digital.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

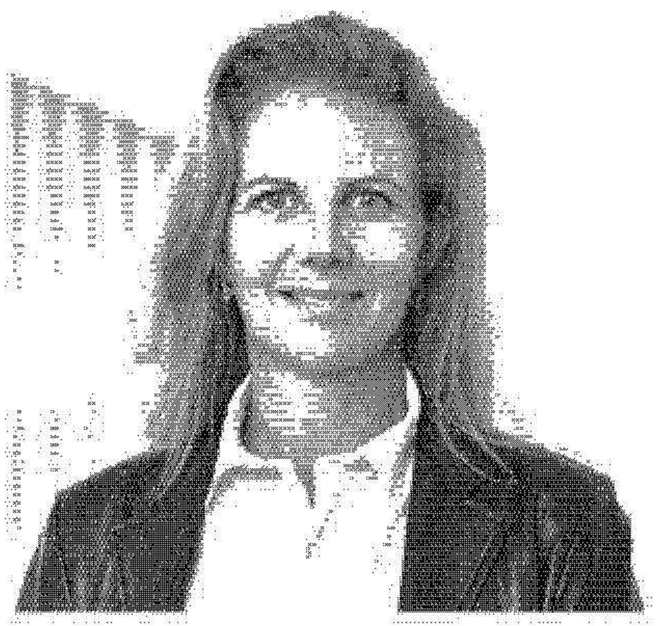
Anders Nygren
f 1970. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 2022.
Inga väsentliga uppdrag utanför koncernen.
Oberoende gentemot större aktieägare men inte gentemot bolaget och bolagsledningen.
Innehav i Hufvudstaden: 4 000 aktier.

[1] L E Lundbergföretagen AB innehar vidare 95 439 015 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.

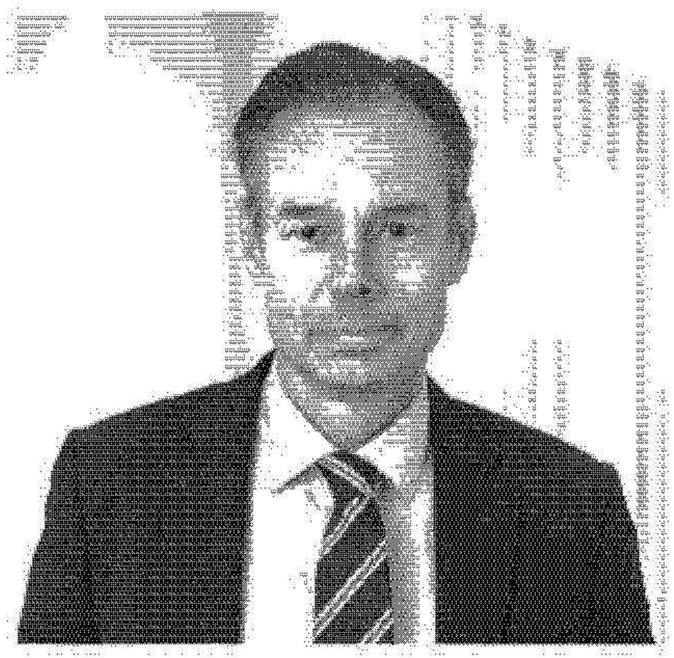
STYRELSE OCH REVISORER

Peter Egardt
f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.
Ledamot i Riksdagens arvodesnämnd.
Ordförande för Stockholms Konstnärliga Högskola och Svensk-Litauiska Samarbetsfonden.
Tidigare erfarenhet bland annat som landshövding i Uppsala län, verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskammarförbundet.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 22 000 aktier.

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



Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Styrelseordförande i Fastighets AB L E Lundberg och J2L Holding AB.
Styrelseledamot i Holmen AB och L E Lundbergföretagen AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 509 166 aktier (eget och via närstående).[1]



Fredrik Persson
f 1968. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Ordförande i BusinessEurope.
Styrelseordförande i Ellevio AB och JM AB.
Styrelseledamot i AB Electrolux, A. Ahlström Oy, Holmen AB, ICA Gruppen AB och Interogo Holding AG.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef på Axel Johnson AB.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
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.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

REVISORER

PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig
Magnus Svensson Henryson
f 1969. Auktoriserad revisor.

SEKRETERARE

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

Koncernledning

KONCERNLEDNING

Anders Nygren
f 1970. Civilingenjör. Verkställande direktör,
anställd 2006.
Innehav i Hufvudstaden: 4 000 aktier.

Ulrika Frisk
f 1970. Examen inom HR. Chef HR,
anställd 2022.
Innehav i Hufvudstaden: –.

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

Fredrik Ottosson
f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg,
anställd 2016.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

Karl Palm
f 1984. Högskoleingenjör. Chef Affärsutveckling,
anställd 2014.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

Åsa Roslund
f 1966. Civilekonom. Vice verkställande direktör,
Chef Ekonomi och Finans,
anställd 2005.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.

Frida Wijkström
f 1976. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm,
anställd 2018, tidigare anställd 2008–2015.
Innehav i Hufvudstaden: –.

Bo Wikare
f 1963. Civilingenjör. Vice verkställande direktör,
Chef Affärsområde NK,
anställd 1994.
Innehav i Hufvudstaden: 3 062 aktier.

Från vänster: Ulrika Frisk, Åsa Roslund, Frida Wijkström, Anders Nygren, Karl Palm, John Lethenström, Bo Wikare och Fredrik Ottosson.

Långsiktighet och låg risk

Aktiekapital
Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2023 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 slutet av 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 4 338 C-aktier omvandlats till A-aktier, varav 1 097 stycken under året.

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 202 306 933, varav 194 036 207 utgjorde A-aktier och 8 270 726 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 8 965 000 A-aktier.

Ägarstruktur
Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 33 113. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 47,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,6 procent av rösterna. Näst störst var AMF med 9,6 procent av antalet utestående aktier och 1,9 procent av rösterna.

Per den 31 december 2023 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 177 372 772 aktier motsvarande 87,7 procent av totalt antal utestående aktier och 96,7 procent av antalet röster. Av dessa var 56 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 139 361 865 aktier motsvarande 68,9 procent av antalet utestående aktier och 92,9 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 36. Deras innehav uppgick till 38 010 907 aktier motsvarande 18,8 procent av antalet utestående aktier och 3,7 procent av antalet röster. Därutöver fanns det åtta privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare minskade under året med 2 418. Andelen utländskt ägande minskade under året från 21 till 20 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 2023. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2023 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning
Kursen på A-aktien den 31 december 2023 var 142,10 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 30 022 mnkr. Under året omsattes sammanlagt 44 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm, vilket motsvarar 22 procent (45) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel på Nasdaq Stockholm, så kallad free float, uppgick den till 41 procent (85). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 180 000 aktier i Hufvudstaden (360 000).

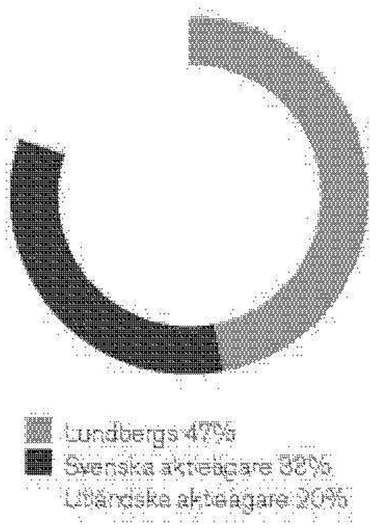
Utdelning
Ett av bolagets finansiella mål är att Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Styrelsen föreslår en oförändrad utdelning om 2,70 kronor per aktie (2,70) motsvarande 61 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Direktavkastningen uppgick till 1,9 procent baserat på styrelsens förslag till utdelning och börskursen för A-aktien per 31 december 2023.

Ägarstruktur per 31 december 2023

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1–999	29 322	88,6	4 328 512	2,1
1 000–9 999	3 313	10,0	7 381 891	3,5
10 000–99 999	378	1,1	10 207 055	4,8
100 000–	100	0,3	180 389 475	85,4
Utestående aktier	**33 113**	**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



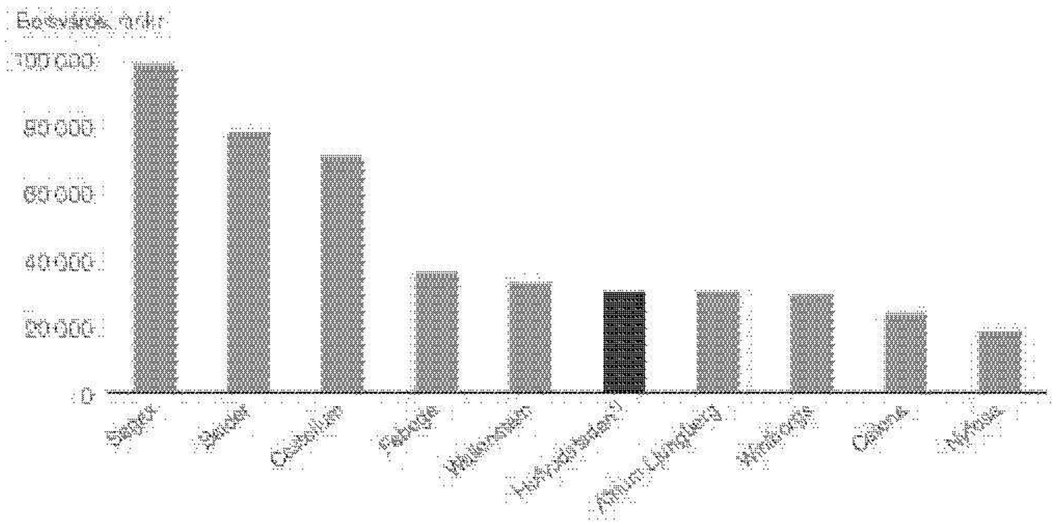
AKTIEN OCH ÄGARNA

De största ägarna per 31 december 2023

	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	87 311 335	8 177 680	95 489 015	47,2	88,6	45,2	87,9
AMF	19 500 000	0	19 500 000	9,6	1,9	9,2	1,9
State Street Bank and Trust	8 946 697	0	8 946 697	4,4	0,9	4,2	0,9
BNY Mellon	4 570 761	0	4 570 761	2,3	0,5	2,2	0,4
JP Morgan Chase Bank	4 506 431	0	4 506 431	2,2	0,4	2,1	0,4
Familjen Lundberg inklusive bolag	3 522 419	66 325	3 588 744	1,8	1,0	1,7	1,0
BNP Paribas, Luxemburg	2 759 313	0	2 759 313	1,4	0,3	1,3	0,3
Spiltan Fonder	2 492 712	0	2 492 712	1,2	0,2	1,2	0,2
Norges Bank	2 428 790	0	2 428 790	1,2	0,2	1,2	0,2
Handelsbanken Fonder	2 179 371	0	2 179 371	1,1	0,2	1,0	0,2
Skogstornet	2 050 000	0	2 050 000	1,0	0,2	1,0	0,2
Övriga aktieägare	53 768 378	26 721	53 795 099	26,6	5,6	25,5	5,5
Utestående aktier	**194 036 207**	**8 270 726**	**202 306 933**	**100,0**	**100,0**	**95,8**	**99,1**
Hufvudstaden, eget innehav	8 965 000		8 965 000			4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	**203 001 207**	**8 270 726**	**211 271 933**			**100,0**	**100,0**
Röstetal (exkl eget innehav)	194 036 207	827 072 600	1 021 108 807				
Röstetal (inkl eget innehav)	203 001 207	827 072 600	1 030 073 807				

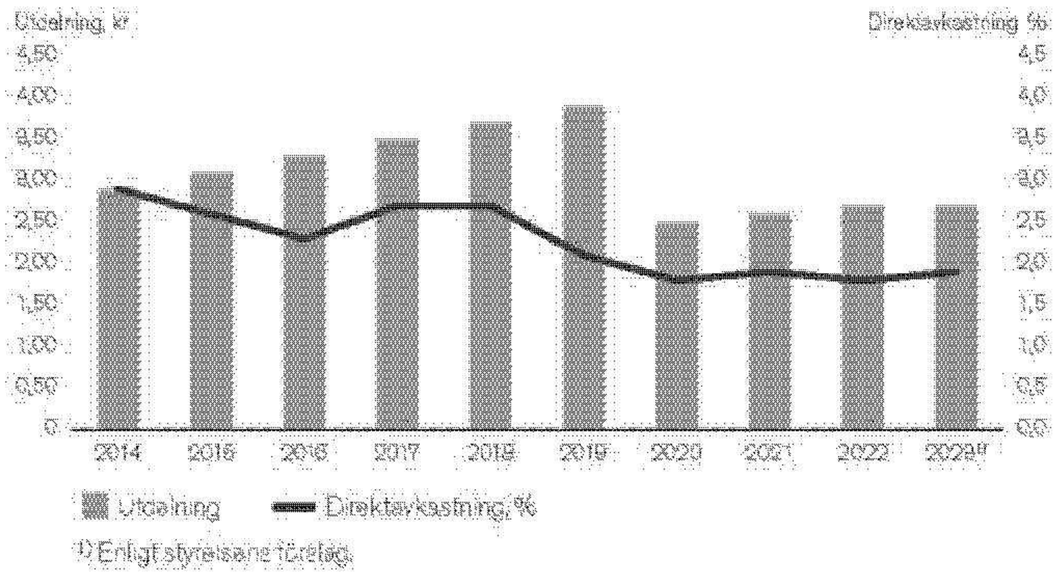
Källa: Euroclear Sweden

De största börsnoterade fastighetsbolagen
Per 31 december 2023



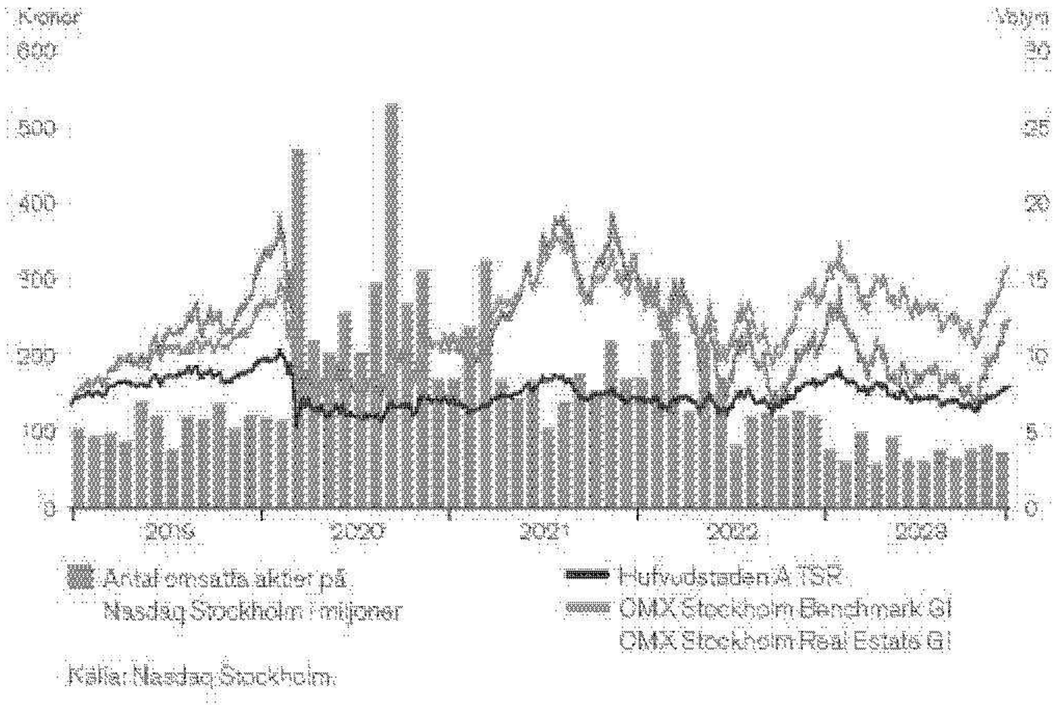
1) Samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien. Källa: Nasdaq Stockholm

Utdelning och direktavkastning



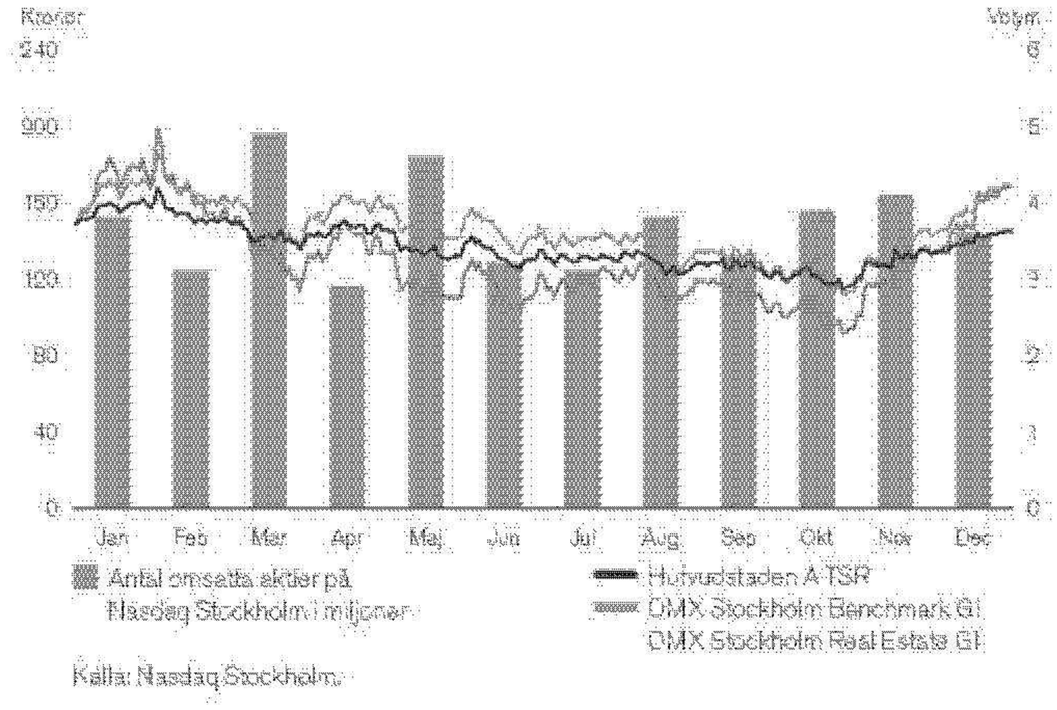
1) Enligt styrelsens förslag.

Aktiens utveckling och omsättning 2019–2023
Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm

Aktiens utveckling och omsättning 2023
Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm

Årsstämma

Hufvudstadens årsstämma hålls torsdagen den 21 mars 2024 klockan 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats bolagsverket.se/poit samt på hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan
Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 13 mars 2024, 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 13 mars 2024 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 15 mars 2024 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken,
- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 15 mars 2024, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets
hemsida
hufvudstaden.se,
e-post anm@hufvudstaden.se,
telefon 08-762 90 00, eller
skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar måste uppvisas vid årsstämman. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress i samband med anmälan. Fullmaktsformulär tillhandahålles på begäran och finns på hufvudstaden.se.

Utdelning
Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,70 kronor per aktie, totalt 546,2 mnkr, lämnas för år 2023 med avstämningsdag den 25 mars 2024 och beräknad utbetalningsdag den 28 mars 2024.

Kalendarium

Delårsrapport jan – mar 2024	8 maj 2024
Halvårsrapport jan – jun 2024	22 augusti 2024
Delårsrapport jan – sep 2024	7 november 2024
Bokslutskommuniké för 2024	13 februari 2025
Årsredovisning för 2024	februari 2025

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 hufvudstaden.se. Års- och hållbarhetsredovisningen distribueras till samtliga aktieägare som begärt det.

Närhet till service, träning, restauranger och ett livligt stadsliv är ett sätt att attrahera medarbetare och än mer efterfrågat vid val av kontor.

Hållbarhetsnoter

MEDARBETARE

Anställda, vid årets utgång

Anställda, head count[1]	Koncernen 2023	Fastighets-verksamheten 2023	NK Retail 2023	Koncernen 2022	Fastighets-verksamheten 2022	NK Retail 2022
Totalt antal anställda	**652**	**198**	**454**	**583**	**153**	**430**
Kvinnor						
Antal tillsvidareanställda	435	104	331	387	77	310
– varav heltid	159	88	71	141	74	67
– varav deltid	276	16	260	246	3	243
Antal visstidsanställda	72	8	64	61	3	58
Män						
Antal tillsvidareanställda	132	81	51	128	72	56
– varav heltid	97	80	17	89	72	17
– varav deltid	35	1	34	39	0	39
Antal visstidsanställda	13	5	8	7	1	6

[1] Totalt antal anställda.

Från 2023-01-01 ingår medarbetare från övertagen verksamhet i NK Service AB, en serviceorganisation som utför tjänster i NK-varuhusen. Totalt har NK Service 36 medarbetare som inräknas i Fastighetsverksamheten ovan.
Andelen nyanställda under året i koncernen uppgår till 20 procent (15) för kvinnor och 4 procent (4) för män. Personalomsättningen uppgick till cirka 10 procent (10) i Fastighetsverksamheten eller cirka 7 procent exklusive NK Service och till cirka 22 procent (16) i NK Retail.

Anställda, FTE[2]	Koncernen 2023	Fastighets-verksamheten 2023	NK Retail 2023	Koncernen 2022	Fastighets-verksamheten 2022	NK Retail 2022
Totalt antal anställda	**477**	**182**	**295**	**441**	**149**	**292**
– varav kvinnor	349	97	252	326	77	249
– varav män	128	85	43	115	72	43

[2] Omräknat till heltidsanställda på årsbasis.

Mångfald och jämställdhet

Mångfald och jämställdhet, %	Koncernen 2023 Kvinnor	Koncernen 2023 Män	Fastighets-verksamheten 2023 Kvinnor	Fastighets-verksamheten 2023 Män	NK Retail 2023 Kvinnor	NK Retail 2023 Män	Koncernen 2022 Kvinnor	Koncernen 2022 Män	Fastighets-verksamheten 2022 Kvinnor	Fastighets-verksamheten 2022 Män	NK Retail 2022 Kvinnor	NK Retail 2022 Män
Styrelse												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–49 år	11	0	11	0			11	0	11	0		
≥50 år	22	67	22	67			22	67	22	67		
Koncernledning												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–49 år	13	13	13	13			13	13	13	13		
≥50 år	25	49	25	49			25	49	25	49		
Övriga anställda												
<30 år	22	5	13	6	26	4	18	5	7	5	22	5
30–49 år	35	11	28	23	38	7	39	12	32	25	41	8
≥50 år	21	6	16	14	23	2	20	6	14	17	22	2

Koncernens jämställdhetsmål är att ha en könsfördelning med minst 40/60-procentig fördelning mellan kvinnor och män inom alla arbetsgrupper. Vissa arbetsgrupper har uppnått en jämn könsfördelning medan andra delar av verksamheten har en ojämn könsfördelning. Jämställdhet är en fråga som vi kontinuerligt arbetar med.
Huvudstaden följer inte upp mångfaldsindikatorer, som religionstillhörighet eller etnicitet bland anställda.

HÅLLBARHETSNOTER

Icke-diskriminering
Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.

Hälsa och säkerhet
Hufvudstaden har arbetsmiljöpolicy, -kommitté och -ombud i enlighet med arbetsmiljölagen. Ansvar och uppgifter delegeras enligt en delegationsordning och vid eventuella incidenter eller tillbud ska anställda i första hand vända sig till närmaste chef. 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. Arbetsmiljökommittén utvärderar och följer kontinuerligt upp det systematiska arbetsmiljöarbetet. De tillser även att arbetsmiljöronder sker kontinuerligt och utvärderas samt att incidenter och potentiella faror tas upp och utreds. Arbetsmiljöombuden är arbetstagarnas ombud i arbetsmiljöfrågor och verkar för att tillförlitliga säkerhetsåtgärder ska finnas på plats för att skydda de anställda. Arbetsmiljökommittén, arbetsmiljöombud och chefer utbildas i systematiskt arbetsmiljöarbete vilket innefattar bland annat utbildning i hjärt- och lungräddning samt första hjälpen.

Hufvudstaden erbjuder individanpassad kompetensutveckling, friskvårdsbidrag, hälsokontroller, företagshälsovård, sjukvårdsförsäkring, massage och rådgivning inom ergonomi. NK Retail har ett separat upplägg för medarbetarhälsa, där alla anställda erbjuds individuell kompetensutbildning, friskvårdsbidrag och företagshälsovård.

För mer information om hur vi arbetar med hälsa och säkerhet bland anställda och i affärsrelationer, se sidorna 28, 35, 43, och 102–103 samt nedan om arbetsrelaterade skador.

Total sjukfrånvaro 2023 uppgick till 4,6 procent och är en marginell minskning jämfört med tidigare års 4,7 procent. Total sjukfrånvaro för kvinnor och män under året var 5,2 procent respektive 3,2 procent.

Arbetsrelaterade skador

	2023		2022	
Inrapporterade olycksfall	Medarbetare	Leverantörer	Medarbetare	Leverantörer
Antal dödsfall	0	0	0	0
Antal arbetsplatsolyckor med frånvaro > 8 timmar	0	0	0	6
–varav allvarlig karaktär[1)]	0	0	0	0
Antal arbetsrelaterade skador[2)]	0	–	0	–

[1)] Avser olyckor med frånvaro över 6 månader.
[2)] Nyckeltalet mäts ej för leverantörer.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall inklusive allvarliga sådana, hanteras enligt fastställda rutiner och ska alltid anmälas till Arbetsmiljöverket. Vid arbetsrelaterade skador kan extern part kontaktas för företagshälsovård och stöd. Antal tillbud och incidenter redovisas inte på grund av att det saknas kvalitetssäkrad data.

Medarbetarsamtal
Hufvudstadens mål är att alla anställda årligen ska ha medarbetarsamtal. Samtliga medarbetare inom koncernen har haft medarbetarsamtal under året. Under medarbetarsamtalen har chef och medarbetare en dialog om arbetsmiljö, trivsel, prestation samt tar fram en handlingsplan för mål och kompetensutveckling framåt. Utbildningstimmar redovisas inte på grund av att det saknas kvalitetssäkrad data.

G4-2 VÄSENTLIGHETS- OCH PÅVERKANSANALYS

Hufvudstaden stämmer regelbundet av hållbarhetsarbetets relevans genom att systematiskt analysera och kartlägga bolagets både positiva och negativa påverkan på omvärlden.

Väsentlighets- och påverkansanalys
Inför framtagningen av 2023 års hållbarhetsrapport genomfördes en väsentlighetsanalys av verksamheten utifrån ett holistiskt perspektiv där vår påverkan på en mängd olika hållbarhetsområden har bedömts. Syftet var att identifiera de områden där bolagets hållbarhetspåverkan är mest betydande. Analysen resulterade i att vi fick fram hållbarhetsområden med hög till mycket hög betydelse för Hufvudstaden och bolagets intressenter samt bolagets möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Hållbarhetsområden med lägre betydelse sorterades bort och efterföljande analyser har utgått från de högprioriterade områdena. För att kunna fastställa vilka hållbarhetsområden som är väsentliga i det hållbarhetssammanhang vi verkar i, genomfördes först en bedömning av vilka områden vi har reell och potentiell påverkan på utifrån ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv, inklusive mänskliga rättigheter. Påverkan kan vara negativ eller positiv samt kort-, medel- eller långsiktig. Därefter bedömdes och prioriterades samtliga identifierade hållbarhetsområden baserat på relevans att arbeta med, respektive rapportera på, i samråd med Hufvudstadens hållbarhetsråd. Analysen uppfyller kraven i Global Reporting Initiative (GRI) Standards 2021. Vårt scope är Hufvudstadens hela verksamhet, det vill säga alla dotterbolag, affärsområden, produkter och tjänster. Analysen är baserad på insikter från intressentdialoger, en omfattande omvärldsbevakning och diskussioner med interna och externa experter. Hufvudstadens ansvar analyserades även utifrån lagstiftning och ekonomiska, miljömässiga och sociala utmaningar, inklusive mänskliga rättigheter, på såväl lokal och regional som på global nivå. Dessutom genomlystes våra affärsrelationer och intressenter för att förstå vårt hållbarhetssammanhang. Resultatet av väsentlighets- och påverkansanalysen 2023, det vill säga den matris som återfinns på sidan 100 och som visar vilka hållbarhetsområden som är högt prioriterade att arbeta med och rapportera på, har godkänts av Hufvudstadens ledningsgrupp.

Under 2023 har vi påbörjat förberedelserna inför kommande CSRD-rapportering genom ett parallellt analysarbete i syfte att ta fram en dubbel väsentlighetsanalys. Syftet är att identifiera företagets väsentliga inverkan, risker och möjligheter sorterade utefter konsekventiell och finansiell väsentlighet för att stödja utformning av framtida hållbarhetsrapportering. Denna analys ligger inte till grund för rapportinnehållet i denna redovisning.

Förändringar i väsentliga hållbarhetsområden
Inga större förändringar har skett jämfört med föregående år.

HÅLLBARHETSNOTER

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Väsentlighets- och påverkansanalysen 2023 resulterade i att Hufvudstaden har identifierat 15 hållbarhetsfrågor som väsentliga och de har i sin tur samlats i tre fokusområden – *Minimera, Framtidssäkra* och *Samarbeta* – vilka också utgör Hufvudstadens hållbarhetsplan som redovisas i sin helhet på sidorna 31–35.

● Minimera ● Framtidssäkra ● Samarbeta

Väsentlighets- och påverkansmatris 2023

H3 MINIMERA

Energianvändning

Energislag [1]	EPRA-kod	Energianvändning 2023	Energianvändning 2022	Andel icke-fossil energianvändning, % 2023	Andel icke-fossil energianvändning, % 2022
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		15 188	14 334	95	97
Fjärrkyla, MWh		3 815	6 178	100	100
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	19 003	20 512	96	98
Fastighetsel, MWh	Elec-Abs, Elec-Lfl	18 158	18 290	100	100
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		37 161	38 802	98	99
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-int	86	91	98	99
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		37 600	38 359	96	97

[1] Energianvändningen avser endast förvaltningsfastigheter. Energi från kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna bedrivs är exkluderat. För 2022 är även Inom Vallgraven 3:2 och Vidmannen 7 exkluderade, men dessa ingår 2023 i förvaltningsfastigheter.

Hufvudstaden har ingen direkt energianvändning. Vi använder inga eldningsoljor eller gas för uppvärmning av våra fastigheter. All data för den indirekta energianvändningen är exklusive verksamhetsel

HÅLLBARHETSNOTER

Klimatpåverkande utsläpp

Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e		EPRA-kod	2023	2022
Direkta utsläpp	**Scope 1**	**GHG-Dir-Abs**	**106**	**78**
Köldmedier			106	77
Bilar i tjänsten			0	1
Indirekt utsläpp för produktion av inköpt energi	**Scope 2**	**GHG-Indir-Abs**	**853**	**820**
El			0	0
Fjärrvärme			762	765
Fjärrkyla			0	0
Energi projektfastigheter			91	55
Övriga indirekta utsläpp	**Scope 3**	**GHG-Indir-Abs**	**4 617**	**3 663**
Fastighetsverksamhet	**Scope 3 Fastighetsverksamhet**		**4 534**	**3 593**
Lokalanpassningar	Scope 3 Fastighetsverksamhet		1 500	900
Särskilda projekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		1 500	1 500
Avfall från hyresgäster	Scope 3 Fastighetsverksamhet		40	40
Avfall från byggprojekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		400	200
Energi och bränsle	Scope 3 Fastighetsverksamhet		220	150
Hyresgästel	Scope 3 Fastighetsverksamhet		870	800
Tjänsteresor	Scope 3 Fastighetsverksamhet		4	3
NK Retail[1]	**Scope 3 NK Retail**		**83**	**70**
Totalt	**Scope 1+2+3**		**5 577**	**4 561**

Nyckeltal			2023	2022
Koldioxidintensitet, kg/kvm a-temp	Scope 1+2	GHG-Int	2,2	2,1
Koldioxidintensitet, kg/kvm BTA	Scope 1+2	GHG-Int	1,9	1,8
Klimatneutral förvaltning, ton CO_2e	Scope 1+2+tjänsteresor		964	901

Scope 2 enligt valbara metoder	2023	2022
Marknadsbaserad värdering[2] (Market based)	850	820
Geografisk värdering[3] (Location based)	3 080	3 040

[1] Särskilda utsläpp från NK Retails verksamhet som inte ingår i övrig data för Hufvudstaden.
[2] Scope 2-utsläpp där inköpt els klimatpåverkan beräknas utifrån ursprungsgarantier.
[3] 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. Årets avslutade projekt har delats upp på mindre, medelstora respektive större projekt. Utsläppen avser endast klimatpåverkan för ingående byggmaterial.
Särskilda projekt: Avser indirekta utsläpp från ingående byggmaterial till större projekt som på- eller ombyggnation. För året redovisas utsläpp för utvecklingsprojektet Johanna.
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.
Energi och bränsle: Avser indirekta energi- och bränslerelaterade utsläpp.
Hyresgästel: Avser indirekta utsläpp från hyresgästel där hyresgästen har eget abonnemang. Mängden hyresgästel har beräknats med schabloner.
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 redovisade utsläppsdata från respektive operatör.

Beräkningen av utsläpp av växthusgaser följer de internationella riktlinjerna i Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). För beräkningarna tillämpar Hufvudstaden Fastighetsägarna Sveriges vägledning för scope 3-rapportering. Hufvudstadens beräkning av utsläpp av växthusgaser har verifierats av tredje part.

Då utsläppen av växthusgaser kommer från ett flertal olika källor sammanfattas dessa med begreppet klimatpåverkande utsläpp. För att kunna jämföra olika växthusgaser har de räknats om till koldioxidekvivalenter (CO_2e). Beräkningarna av Hufvudstadens klimatpåverkande utsläpp (CO_2e) utvecklas kontinuerligt för mer tillförlitliga nyckeltal och till att inkludera fler utsläppsposter. Beräkningen avser de mest väsentliga utsläppen som ingår i våra övergripande mål. För scope 3 är en del av beräkningarna baserade på faktiska data och en del på schabloner. Framförallt vid beräkning av utsläpp från lokalanpassningar och särskilda projekt finns begränsad 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 är indirekta utsläpp (scope 3) för energianvändning och avfall från 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 säljför. 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.

HÅLLBARHETSNOTER

Scope	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Bilar i tjänsten: 135 g/km.
Scope 1	Köldmedia: IPCC AR5.
Scope 2	Ursprungsmärkt förnybar el: 0 ton CO_2e/MWh.
Scope 2	Underlag för fjärrvärme och fjärrkyla från Stockholm Exergi och Göteborg Energi.
Scope 3	Lokalanpassningar: Större projekt 80 kg CO_2e/kvm. Medelstora projekt 40 kg CO_2e/kvm. Mindre projekt 22 kg CO_2e/kvm.
Scope 3	Särskilda projekt: Kvarteret Johanna enligt beräkningar gjorda av extern leverantör, A1-A3.
Scope 3	Avfall från hyresgäster och byggprojekt: Baserad på statistik från leverantörer. Emissionfaktorer från DEFRA.
Scope 3	Energi och bränsle: WTT-utsläpp från bilar enligt Trafikverket. Uppströms utsläpp för fjärrvärme och fjärrkyla: Stockholm Exergi och Göteborg Energi. Uppströms utsläpp för el: EPD Vattenfall.
Scope 3	Tjänsteresor: Inkluderar endast bokningar via SJ och BRA. Tåg enligt SJ:s utsläppsberäkningar. Flyg enligt BRA:s utsläppsberäkningar.
Scope 3	Hyresgästel: 90,4 g CO_2e/kWh.
Scope 3	NK Retail: Underlag för fjärrvärme från Södertörns Fjärrvärme. Emissionfaktorer för transporter hämtade från NTM. Avfall baserade på statistik från leverantörer och emissonsfaktor från DEFRA.

Vatten

Vattenförbrukning	EPRA-kod	2023	2022
Kommunalt vatten, m³	Water-Abs, Water-LfI	192 494	186 657
Vattenintensitet, m³/kvm	Water-Int	0,44	0,43

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. Majoriteten av vattenförbrukningen är från våra hyresgäster och vi har begränsad möjlighet att påverka användningen. Förbrukningen skiljer sig åt beroende på verksamhet, exempelvis restauranger har stor vattenförbrukning. I alla våra projekt installerar vi snålspolande utrustning.

Avfall

Avfallstyp, ton	EPRA-kod	2023	2022
Icke farligt avfall			
Brännbart avfall		1 324	1 165
Wellpapp		335	333
Organiskt avfall		82	33
Plast		25	28
Glas		108	98
Övrig materialåtervinning		123	43
Farligt avfall			
Elektronik		12	11
Övrigt farligt avfall		7	6
Totalt avfall	**Waste-Abs, Waste-LfI**	**2 016**	**1 717**
Sorteringsgrad, %		**34%**	**32%**

Hufvudstaden rapporterar avfallsdata utifrån EPRA:s riktlinjer. Vi redovisar data för de avfallsmängder från hyresgäster som Hufvudstaden ombesörjer och har abonnemang för. Sorterat avfall hanteras till stor del av hyresgästerna själva vilket gör att vi inte har en heltäckande statistik för avfallshanteringen i fastigheterna. För flera fastigheter saknas fullständig statistik gällande brännbart avfall från våra leverantörer. För dessa fastigheter utgår vi från uppskattade värden.

För de projekt som vi har tillförlitlig statistik över bygg- och rivningsavfallet uppgår sorteringsgraden till 92 procent (84).

FRAMTIDSSÄKRA

Miljöcertifierade fastigheter

System	EPRA-kod	Antal	kvm, a-temp	Certifierad yta, %
BREEAM In-Use		11	267 317	59
Miljöbyggnad		3	69 021	15
GreenBuilding		1	17 998	4
Totalt	**Cert-Tot**	**15**	**354 336**	**78**

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.

SAMARBETA

Kunders hälsa och säkerhet

Hufvudstaden är mån om kunders hälsa och säkerhet samt att ingen kommer till skada inom våra verksamheter. Hufvudstaden utvärderar samtliga fastigheter enligt myndighetskrav för hälsa och säkerhet. Det gäller bland annat systematiskt brandskyddsarbete, besiktning av sprinklers, hissar och eldrivna portar, obligatorisk ventilationskontroll samt elrevision och energideklaration. Det är viktigt att fastigheterna uppfyller kraven då det är en central del i hyresgästernas arbetsmiljö.

NK Retail ställer förutom myndighetskrav även kvalitets- och säkerhetskrav på alla produktleverantörer, vilket är ett sätt att säkerställa säkra produkter. Vissa produktkategorier har extra hårda krav.

Inrapporterade avvikelser följs upp enligt interna riktlinjer för respektive område. Inga avvikelser avseende lagar och regler eller rutiner gällande kunders hälsa och säkerhet har rapporterats under 2023.

Krav på leverantörer

Hufvudstadens huvudleverantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastigheter. Uppförandekoden tydliggör våra förväntningar och leverantörer måste leva upp till våra kriterier. Vid upphandling och inköp av varor och tjänster ställs krav utifrån vår uppförandekod som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, arbetsvillkor 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. Vid ombyggnation, nyproduktion, lokalanpassningar och underhåll arbetar vi efter ett miljöprogram som beskriver miljömål och miljökrav för projekten. Miljöarbetet är ett samarbete mellan beställarens projektledning, projektörer och entreprenörer och miljöfrågor är en stående punkt på dagordningen vid projekterings- och byggmöten. Leverantörerna är ansvariga för att uppfylla angivna krav i miljöprogrammet. Hufvudstadens projektledare och förvaltare upphandlar, styr och kontrollerar leverantörerna så att de efterlever ställda krav.

Befintliga leverantörer granskas regelbundet vad gäller kvalitet, ekonomi, avtal och hållbarhet. Vi genomför även flera egna revisioner och revisioner genom externa parter för att granska och säkerställa att leverantörer och entreprenörer efterlever kraven. På stora utvecklingsprojekt genomför vi kontinuerliga miljö- och arbetsmiljörevisioner. Uppföljningen är en viktig del i att säkra hög hållbarhetsstandard i projekt och hos leverantörer. Befintliga huvudleverantörer hållbarhetsbedöms systematiskt årligen. Bedömningen är baserad på en självskattningsenkät. Svaren i enkäten ligger till grund för riskbedömning av leverantörerna. Genom riskbedömningen kan vi identifiera leverantörer med hög risk för avvikelse mot ställda hållbarhetskrav.

HÅLLBARHETSNOTER

Utifrån riskbedömningen kan vi sedan gå vidare med utökad revision om behov finns. Målet är att alla huvudleverantörer ska genomgå en årlig hållbarhetsbedömning. Under året har 88 procent (69) av huvudleverantörerna hållbarhetsbedömts. Hufvudstaden kan bryta avtalet om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller ställda miljö- och arbetsmiljökrav. Det är ett ständigt pågående arbete med att säkerställa god hållbarhetsnivå i leverantörskedjan. Det senaste året har vi arbetat med att uppdatera befintliga ramavtal med avseende på arbetsmiljö, arbetsvillkor, efterlevnad och uppföljning samt att utveckla uppföljning och granskning av leverantörer.

NK Retails huvudleverantörer återfinns främst inom mode, skönhet och juvel. NK Retail har ingen egen produktion, utan verkar som återförsäljare. Det innebär att NK Retail har låg styrbarhet på de enskilda varumärkenas produktion. För att säkerställa och främja en mer hållbar leverantörskedja ställer NK Retail hållbarhetskrav på leverantörerna. Samtliga leverantörer ska signera NK Retails 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. Vid utgången av 2023 hade 71 procent (66) av NK Retails samtliga leverantörer signerat hållbarhetsbilagan. Av NK Retails huvudleverantörer har 92 procent (88) signerat hållbarhetsbilagan.

Antikorruption

Hufvudstaden är mån om att affärer ska gå rätt till och har nolltolerans mot korruption. Att vara en ärlig och pålitlig affärspartner främjar goda intressentrelationer. Bygg- och fastighetsbranschen har gemensamma utmaningar att uppnå trygga och säkra arbetsplatser fria från bland annat korruption och ojämlikhet. Stora inköp och upphandlingar vid byggprojekt innebär att det finns risk för korruption. Utöver kravställande och granskning av leverantörer arbetar vi 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. Som ett led i arbetet med att motverka korruption har NK beslutat att varuhusen ska vara kontrantfria.

HS HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhet är en av Hufvudstadens övergripande strategier för att nå såväl finansiella som verksamhetsmässiga mål. I processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten ingår hållbarhet som en integrerad del.

Styrelsens arbete med hållbarhet

Hufvudstadens styrelse bevakar hållbarhetsarbetet och uppdateras löpande om arbetets utveckling. Styrelsen har givit VD ansvar för det löpande hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsrisker inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter ses över årligen och rapporteras till styrelsen. Hållbarhetsredovisningen integreras med den finansiella rapporteringen i Års- och Hållbarhetsredovisningen som granskas, övervakas och godkänns av styrelsen.

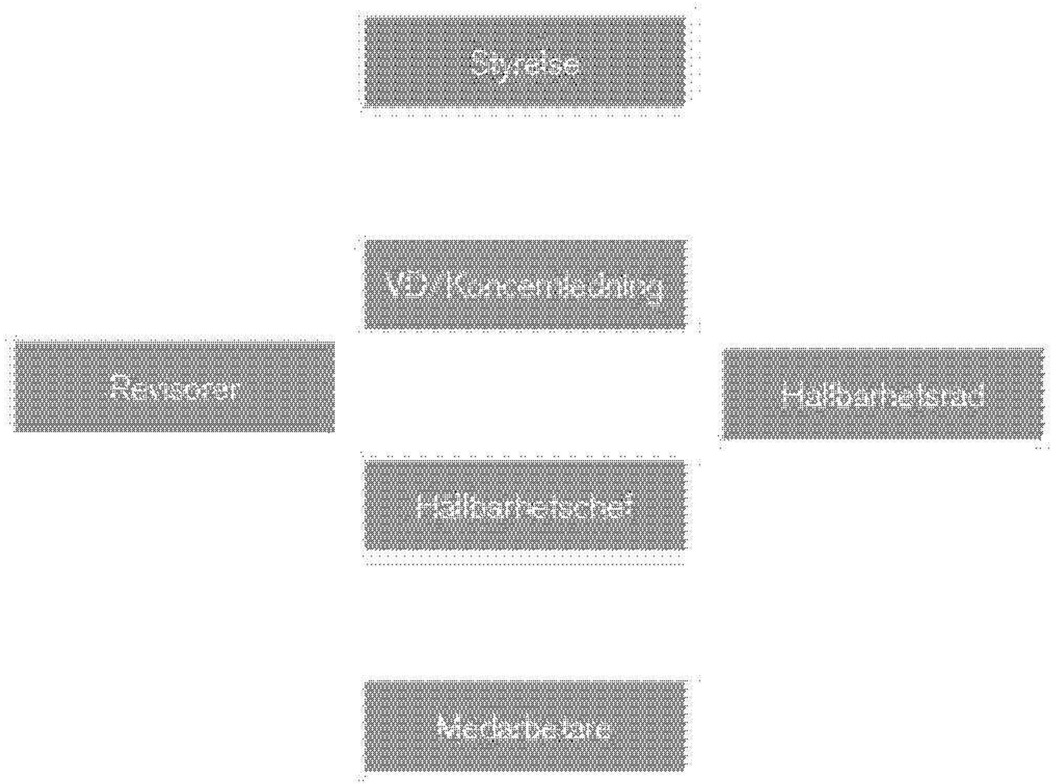
Hållbarhet har tagits upp som en egen punkt vid ett styrelsemöte under 2023. Vid detta möte har hållbarhetsplanen presenterats tillsammans med en redogörelse för de viktigaste hållbarhetsfaktorerna och hållbarhetsriskerna i verksamheten. Väsentliga avvikelser eller åtgärder relaterade till Hufvudstadens hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen vid behov. Inga väsentliga avvikelser har rapporterats till styrelsen under året.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hufvudstadens koncernledning beslutar om strategi, policy och mål för hållbarhetsarbetet. VD är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetets resultat och rapporterar till styrelsen. Hufvudstadens Hållbarhetschef bereder hållbarhetsmålen och styr arbetet mot de uppsatta målen tillsammans med ett Hållbarhetsråd. Rådet sammanträder minst en gång per kvartal och har till uppgift att utveckla, samordna och bevaka hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. Arbetet leds av Hållbarhetschefen och för närvarande består rådet av fem medlemmar varav tre tillhör koncernledningen. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till Chef Fastighetsutveckling som tillhör koncernledningen. Vidare informerar Hållbarhetschefen hela koncernledningen flera gånger om året kring hållbarhetsarbetet.

För att säkerställa att hållbarhet införlivas i hela organisationen har medarbetarna fått en genomgång av Hufvudstadens hållbarhetsplan och de övergripande hållbarhetsmålen. Därefter har respektive avdelning tillsammans tagit fram hållbarhetsmål för den egna avdelningen. Avdelningarnas hållbarhetsmål följs upp i ett forum som träffas en gång per kvartal bestående av representanter från respektive enhet inom Hufvudstaden. En genomgång av Hufvudstadens hållbarhetsarbete ingår också i introduktionen av nya medarbetare. Den löpande verksamheten följer mål och rutiner och driver tillsammans hållbarhetsarbetet framåt.

STYRNING- OCH RAPPORTERINGSSTRUKTUR HÅLLBARHET



HÅLLBARHETSNOTER

HV STRATEGI OCH POLICYER

Hufvudstaden ska bidra till hållbar utveckling och vara en ansvarsfull aktör. Våra värderingar och interna riktlinjer utgör en grund i hållbarhetsarbetet. Uppförandekoden och policyer vägleder hur vi agerar och verkar i samhället. Hufvudstadens värderingar finns beskrivna på sidan 6.

Ramar för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet utgår från FN Global Compacts tio principer och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Principerna och målen genomsyrar såväl våra värderingar som våra styrdokument, såsom hållbarhetsplan, uppförandekod och policyer. Hufvudstadens hållbarhetsrapport följer GRI Standards 2021 och är inspirerad av TCFD. Hufvudstaden följer även European Public Real Estate Associations (EPRA) riktlinjer och stödjer Fossilfritt Sverige – Färdplanen för fossilfri uppvärmning 2045.

Uppförandekod

Hufvudstadens uppförandekod tydliggör vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och FN Global Compact samt mänskliga rättigheter som förankrats i andra internationellt erkända normer. Den gäller samtliga medarbetare och beskriver hur vi, våra leverantörer och affärspartners ska agera som representanter för Hufvudstaden. Genom uppförandekoden tar vi ställning i frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Anställda, leverantörer och affärspartners ska följa gällande lagar och regler samt vår uppförandekod vilken bifogas i större avtal.

Alla medarbetare genomgår utbildning kring vår uppförandekod. I introduktionsprogrammet för nyanställda ingår utbildning som bland annat omfattar hållbarhetsarbetet, uppförandekoden och andra policyer samt hur avvikelser rapporteras. Det är prioriterat att löpande föra diskussioner kring dilemman och etiska frågor relaterat till uppförandekoden vid introduktionsdagar, personalkonferenser och avdelningsmöten. Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras till närmaste chef eller vid tillfälle då detta inte är möjligt, till annan representant för koncernen.

NK Retail har ett eget introduktionsprogram för medarbetare som inkluderar utvalda policyer.

Uppförandekoden och gällande policyer är godkända av koncernledningen. Uppförandekoden, miljöpolicyn och visselblåsarpolicyn är publika och finns tillgängliga på hufvudstaden.se. Övriga policyer görs tillgängliga och kända för berörd personal.

Mänskliga rättigheter

Hufvudstaden accepterar inga kränkningar av mänskliga rättigheter. Vi säkerställer att kontroller finns på plats för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter genom till exempel utvärderingar av leverantörer i form av riskbedömningar och genomlysningar samt krav på efterlevnad av vår uppförandekod. Hufvudstaden är anslutna till FN Global Compact och vi förbinder oss att följa dess tio principer. Vi följer också de mänskliga rättigheter som finns i internationella standarder såsom FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s åtta kärnkonventioner.

Visselblåsning

Hufvudstaden har en visselblåsartjänst som nås via hemsida och intranät. NK Retail har en egen visselblåsartjänst som medarbetare kan nå internt. På båda tjänsterna finns möjlighet att via en extern part anonymt rapportera misstankar om korruption, mutor eller andra överträdelser. Alla ärenden hanteras konfidentiellt via fastlagda rutiner. Under året rapporterades ett fall till visselblåsartjänsterna. Fallet kunde klassificeras som okvalificerat inom ramen för visselblåsning. Ärendet har utretts i enlighet med gällande interna riktlinjer.

Urval av initiativ där Hufvudstaden deltar

- Fastighetsägarna Sverige
- Byggvarubedömningen
- Sweden Green Building Council
- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler (BELOK)
- Fastighetsägarnas initiativ för hållbara leverantörsled (FIHL)
- Real Estate Digitalization Initiative (REDI)

Respekt för lagar och regler

Hufvudstaden har inte dömts eller ålagts böter under året på grund av brott mot social eller ekonomisk lagstiftning. Hufvudstaden har heller inte ålagts signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner för brott mot miljölagstiftning 2023. Däremot har två mindre avgifter om 1 000 kronor vardera erlagts på grund av för sent inskickade köldmedierapporter.

HS INTRESSENTER

En förutsättning för Hufvudstadens arbete med att kartlägga och analysera väsentliga hållbarhetsområden är de insikter vi får från dialoger med våra intressenter. Ur ett hållbarhetsperspektiv är hyresgäster, medarbetare, ägare och andra investerare, affärspartners och samhället de mest väsentliga parter att föra en dialog med eftersom de påverkas av vår verksamhet eller har en åsikt om vilka hållbarhetsfrågor vi bör fokusera på för att motsvara deras förväntningar på oss. Vi får kontinuerligt input från dem via olika kanaler såsom möten, enkäter och andra dialogforum och säkerställer på så sätt att det finns former för kommunikation som passar alla. Intressenternas frågor bearbetas löpande under exempelvis styrelsemöten, ledningsmöten, hållbarhetsråd och aktieägarmöten samt i den dagliga kontakten med medarbetare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och aktörer i samhället. Dessutom möter vi årligen olika externa experter inom olika hållbarhetsområden. Till exempel träffar vi konsulter eller företag inom energi och klimat, bygg och fastighet, bank och finans samt kravställande på leverantörer. I dialoger med intressenter informerar vi om Hufvudstadens hållbarhetsarbete och dess resultat.

Hufvudstadens prioriterade intressenter

Dessa intressenter har prioriterats i väsentlighets- och påverkansanalysen då de har identifierats som mest centrala utifrån Hufvudstadens verksamhet.

Prioriterade intressenter	Nyckelfrågor	Dialogform
Hyresgäster	• Hög servicenivå • Energianvändning • Klimatpåverkande utsläpp • Avfallshantering • Socialt ansvar inom leverantörskedjan • Stadsutveckling	• Kundnöjdhetsmätning • Hyresgästmöten • Nyhetsbrev • Gröna hyresavtal
Medarbetare	• Mångfald och likabehandling • Samhällsengagemang • Kompetensutveckling • Arbetsmiljö • Ledarskap	• Medarbetarsamtal • Medarbetarundersökningar • Personalmöten • Konferenser
Ägare och andra investerare	• Långsiktig affärsstrategi • Transparent och väsentligt hållbarhetsarbete och kommunikation • Socialt ansvar inom leverantörskedjan • Affärsetik	• Årsstämma och analytikermöten • Årsredovisning och kvartalsrapporter • Investerarträffar
Affärspartners	• Hållbarhetskrav i ingångna samarbeten • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor	• Upphandlingar och avtal • Uppförandekod • Leverantörsbedömningar
Samhälle	• Ta ansvar för påverkan från verksamheten • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Socialt ansvar inom leverantörskedjan	• Årsredovisning • Hemsida • Media

HÅLLBARHETSNOTER

RD REDOVISNINGSPRINCIPER

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen är inkluderad i Hufvudstadens årsredovisning. Hållbarhetsredovisningen för 2023 omfattar sidorna 6–7, 28–35, 43–44 samt 98–108 och utgör även Hufvudstadens lagstadgade hållbarhetsrapport. Hållbarhetsnoterna på sidorna 98–108 innehåller kompletterande information och data om upplysningar som lämnats i andra delar av årsredovisningen. I hållbarhetsnoterna redovisas vår väsentlighets- och påverkansanalys som hållbarhetsredovisningen utgår från. Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Hufvudstaden redovisar hållbarhetsinformation enligt GRI:s riktlinjer sedan 2011. Hufvudstaden rapporterar även hållbarhetsnyckeltal utifrån European Public Real Estate Association (EPRA) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, third version (sBPR). Index med hänvisning till vår redovisning i förhållande till GRI:s riktlinjer, Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) och EPRA:s BPR, third version, publiceras som en separat bilaga på hufvudstaden.se.

Hållbarhetsredovisningen följer Hufvudstadens räkenskapsår och publiceras årligen i februari. Hållbarhetsredovisningen för 2023 är översiktligt granskad av tredje part. Vilka upplysningar som omfattas av revisorns granskning anges i avsnittet "Revisors rapport" på sidan 109.

Omfattning och avgränsning

Hållbarhetsredovisningen omfattar alla bolag inom koncernen. Främst presenteras hållbarhetsinformation utifrån den verksamhet som har en betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, det vill säga Hufvudstadens egen verksamhet, om inte annat anges. Uppgifter om NK Retail presenteras när det är väsentligt för helhetsbilden av Hufvudstadens hållbarhetsarbete till exempel när det gäller; utsläpp, leverantörsgranskning eller medarbetare. Data som samlas in från olika dotterbolag konsolideras enhetligt utifrån interna riktlinjer.

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.

EU EU:S TAXONOMI

Taxonomiförordningen (EU 2020/852) är ett klassificeringsverktyg som ska vara en vägledning för finansiella aktörer att identifiera ekonomiska aktiviteter som väsentligt bidrar till uppfyllande av EU:s klimatmål och gröna tillväxtstrategi. EU-kommissionen antog under 2023 en ny uppsättning taxonomikriterier (utöver befintliga för miljömål ett och två som avser klimat) för ekonomiska aktiviteter som väsentligt bidrar till ett eller flera av miljömålen som inte är klimatrelaterade (miljömål tre till sex). För Hufvudstaden bedöms miljömål fyra (cirkulär ekonomi) som tillämpligt vid uppförande av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader.

Sedan tidigare omfattas ekonomiska verksamheter med betydande påverkan på klimatet samt åtgärder som vidtas för anpassning till klimatförändringar (miljömål ett och två).

Enligt förordningen ska redovisningen omfatta hur stor andel av omsättning, investeringar och driftutgifter som är taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga. Beräkning av nyckeltalen har gjorts i enlighet med definitionerna 1.1.1, 1.1.2 och 1.1.3 i bilaga 1 till den delegerade akten om upplysningsskyldighet enligt artikel 8 i taxonomiförordningen.

En ekonomisk tillämplig verksamhet anses förenlig med förordningen, miljömässigt hållbar, om den uppfyller kraven för väsentligt bidrag till minst ett av sex miljömål, inte gör någon väsentlig skada på något av de resterande fem målen samt att kraven avseende sociala minimiskyddsåtgärder är uppfyllda.

Minimiskyddsåtgärder

Enligt taxonomiförordningen måste efterlevnad av minimiskyddsåtgärder för ansvarsfullt företagande uppfyllas för att en ekonomisk verksamhet ska kunna klassas som förenlig. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, mutor och korruption, skatt och rättvis konkurrens. Efterlevnad av minimiskyddsåtgärder bedöms utifrån ett tvådimensionellt perspektiv. Förebyggande genom preventiva åtgärder med kontroller av implementerade processer för hantering av respektive område. I efterhand kontrolleras effektiviteten av dessa åtgärder genom granskning av utfall. Hufvudstaden lever upp till minimiskyddsåtgärdernas krav. Läs mer om hur vi arbetar med de olika områdena på sidorna 35, 43 och 102–104.

Tillämpliga ekonomiska verksamheter

Hufvudstaden har bedömt att den tillämpliga taxonomiverksamheten för omsättning och driftutgifter är verksamhet 7.7 Ägande och förvärv av byggnader. Avseende kapitalutgifter är merparten hänförligt till verksamhet 7.7, men det sker även investeringar i fastigheter som inte är förenliga. I förekommande fall allokeras dessa till den taxonomiverksamhet som är tillämplig och således omfattas även verksamhet 7.1–7.6, se definition på sidan 106. Miljömässigt hållbara verksamheter som omfattas av taxonomin men som för 2023 ej anses förenliga beror på att vissa DNSH-kriterier inte går att uppfylla, främst på grund av brist på data från leverantörer.

Ägande och förvärv av byggnader

Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar

Byggnader uppförda före 2020-12-31 med energiklass A eller som ingår bland topp 15 procent av det nationella beståndet sett till energieffektivitet uppfyller taxonomins krav avseende väsentligt bidrag. Topp 15 procent bedöms utifrån branschorganisationen Fastighetsägarna Sveriges framtagna tröskelvärden för energiprestanda.

Att inte orsaka betydande skada/Do No Significant Harm (DNSH)

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser har genomförts för samtliga förvaltningsfastigheter (i enlighet med Taxonomiförordningens Bilaga A). Baserat på resultatet har en bedömning gjorts huruvida den enskilda fastigheten löper väsentlig risk att skadas ekonomiskt. Det är främst översvämningar på grund av kraftig nederbörd eller stigande vattennivåer som är de största potentiella klimatriskerna. Fastigheter med ingen eller låg riskbild bedöms uppfylla DNSH-kravet om en klimatanpassad fastighet. Fastigheter med väsentlig riskbild uppfyller DNSH-kravet om det för den riskutsatta fastigheten finns en handlingsplan för klimatanpassningsarbetet som följs upp årligen.

Omsättning

Total omsättning framgår av not 3. Taxonomitillämplig omsättning innefattar hyres- och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter samt intäkter från Cecil Coworking och Parkaden vilka redovisas i segment Övrig verksamhet. Tillämplig omsättnings förenlighet prövas mot verksamhet 7.7, miljömål ett, och bedöms vara förenlig om kriterierna, enligt föregående stycke, uppnås. Förenlig omsättning uppgår till 11 procent (10) av total omsättning och utgörs till 95 procent av hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Jämfört med föregående år har förenlig omsättning ökat tack vare större omsättningsökningar för fastigheter som är förenliga än övriga fastigheter.

Kapitalutgifter

Totala kapitalutgifter avser värdehöjande åtgärder och förvärv i förvaltningsfastigheter (not 16) samt investeringar i immateriella tillgångar och inventarier (not 15 och 17). Om en fastighet är förenlig blir investeringar i den fastigheten tillämpliga och förenliga och redovisas under verksamhet 7.7. Investeringar i en fastighet som inte är förenlig bedöms på projektnivå genom att de prövas mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag och för att inte orsaka betydande skada för den ekonomiska verksamhet som är tillämplig. Dessa redovisas under respektive verksamhet 7.1–7.6. Samtliga redovisade investeringar inom verksamheterna 7.1–7.7 är hänförbara till förvaltningsfastigheter. Vid bedömning av taxonomiförenlighet tillämpas försiktighetsprincipen, vilket innebär att i de fall det saknas underlag för att bedöma efterlevnad anses investeringen ej förenlig. Förenliga kapitalutgifter har minskat till 1 procent (6). Föregående år genomfördes några större ombyggnadsprojekt i förenliga fastigheter.

[1] Med uppförd avses datum för inskickad bygglovsansökan senast 2020-12-31. Per den 31 december 2023 har Hufvudstaden inga fastigheter som är uppförda efter 2020-12-31, vilka skulle ha omfattats av andra kriterier för uppfyllandet av väsentligt bidrag.

HÅLLBARHETSNOTER

Driftutgifter
Totala driftutgifter, i enlighet med taxonomins definition, som är tillämpliga avser reparationer och underhåll. Tillämpliga driftutgifter i förvaltningsfastigheter avser kostnader för renovering, fastighetsskötsel, styrning, dagligt och planerat underhåll samt reparationer. Om en fastighet är förenlig blir tillämpliga driftutgifter i den fastigheten förenliga under verksamhet 7.7. Driftutgifter prövas inte på projektnivå. Förenliga driftutgifter har minskat till 8 procent (11) beroende på lägre driftkostnader i förenliga fastigheter.

KPI:erna för omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter beräknas enligt följande:

$$\text{Andel taxonomitillämplig KPI} = \frac{\text{Tillämplig KPI}}{\text{Total KPI}}$$

$$\text{Andel taxonomiförenlig KPI} = \frac{\text{Förenlig KPI}}{\text{Total KPI}}$$

Tillämpliga ekonomiska verksamheter
7.1/3.1 Uppförande av nya byggnader (7.1 refererar till CCM och CCA, 3.1 refererar till CE)
7.2/3.2 Renovering av befintliga byggnader (7.2 refererar till CCM och CCA, 3.2 refererar till CE)
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader
7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
7.7 Ägande och förvärv av byggnader

Tabellförklaringar
Kolumn 2
Ekonomiska verksamheters miljömål och index

A.1 kolumn 5–10
J: Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N: Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N/EL: Non eligible/omfattas ej, verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet

A.2 kolumn 5–10
EL: Eligible/omfattas, verksamheten omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet
N/EL: Non eligible/omfattas ej, verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet

Kolumn 19–20
E: Möjliggörande verksamhet
T: Omställningsverksamhet

Allmänt
Streck"-": Ej tillämpligt

Miljömål
CCM = Begränsning av klimatförändringar
CCA = Anpassning till klimatförändringar
WTR = Vattenresurser och marina resurser
CE = Den cirkulära ekonomin
PPC = Förebyggande och begränsning av föroreningar
BIO = Biologisk mångfald och ekosystem

Omsättning 2023

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomin-kraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikravet (A.2.) omsättning år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
Enhet		mnkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	325	11	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	10	–	–
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		**325**	**11**	**11**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**10**		
Varav möjliggörande verksamheter		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
Varav omställningsverksamheter		–	–	–						–	–	–	–	–	–	–	–		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	1 839	62	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								62		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**1 839**	**62**	**62**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**62**		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 +A.2)		**2 164**	**73**	**73**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**72**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		798	27																
TOTALT (A+B)		2 962	100																

HÅLLBARHETSNOTER

Kapitalutgifter 2023

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna år 2023	Begränsning av klimatförändringen (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Ekosystem (9)	Cirkulär ekonomi (10)	Biologisk mångfald (11)	Begränsning av klimatförändringen (12)	Anpassning till klimatförändringen (13)	Vatten (14)	Ekosystem (15)	Cirkulär ekonomi (16)	Biologisk mångfald (17)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomi-kursen (A.1.) eller som omfattas av taxonomikursen (A.2.) kapital-utgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
Enhet		mnkr	%	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Ledarskeletter för elfordon i byggnader	CCM 7.4	3	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	0	E	–
Instrument för byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	3	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	0	E	–
Tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	5	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	1	E	–
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	13	1	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	4	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		20	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6		
Varav möjliggörande verksamheter		8	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0	E	
Varav omställningsverksamheter		–	–	–						–	–	–	–	–	–	–	–		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 8; CCA 7.1/CE 8.1	174	13	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								24		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 8; CCA 7.2/CE 8.2	952	73	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								62		
Energieffektiv utrustning	CCM 8; CCA 7.3	77	6	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								9		
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 8; CCA 7.7	606	47	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								30		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 218	94	94	–	–	–	–	–								99		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 +A.2)		1 238	95	95	–	–	–	–	–								95		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		63	5																
TOTALT (A+B)		1 301	100																

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	1%	95%
CCA	0%	95%
WTR		
CE		41%
PPC		
BIO		

HÅLLBARHETSNOTER

Driftutgifter 2023

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, år 2023	Begränsning av klimatförändringen (5)	Anpassning till klimatförändringen (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringen (11)	Anpassning till klimatförändringen (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Miniminskyddsåtgärden (17)	Andel förenliga med taxonomin (A.1.) eller som omfattas av taxonomin (A.2.) driftsutgifter år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
Enhet		mnkr	%	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																			
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	7	8	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	11	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		7	8	8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11		
Varav möjliggörande verksamheter		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
Varav omställningsverksamheter		–	–	–						–	–	–	–	–	–	–	–		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	56	62	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								67		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		56	62	62	–	–	–	–	–								67		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		63	70	70	–	–	–	–	–								78		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		27	30																
TOTALT (A+B)		90	100																

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	8%	70%
CCA	0%	70%
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter		
Rad	Kärnenergirelaterade verksamheter	Ja/Nej
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Revisors rapport över översiktlig granskning av Hufvudstadens AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hufvudstaden AB (publ) att översiktligt granska Hufvudstaden AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 6–7, 28–35, 43–44 samt 98–108 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 6–7, 28–35, 43–44 samt 98 –108.

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 104 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av GRI Standards 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 historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) 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 ISQM 1 (International Standard on Quality Management) 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 kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

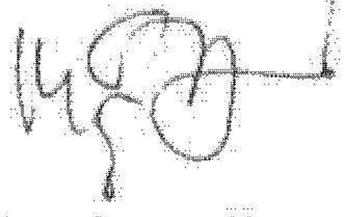
Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

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 16 februari 2024
PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggn.-år	Taxeringsvärde 2023, mnkr	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM														
Förvaltningsområde Kungsgatan														
Hästhuvudet 12	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 202	1929/99	1919/32/ 94/2001	5 480	4 960	1 806			174				6 942
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Drottningatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	6 870	6 403	1 341			1 464				9 208
Kåkenhusen 40	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 984	1921/2011	1926/28/30/ 32/34/65/ 89/91	15 930	17 204	2 897	1 668		845				22 614
Oxhuvudet 18 [1]	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 26–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/ 86/91	19 560	20 786	5 069			2 024	1 612		5	29 496
Summa		11 330			47 840	49 953	11 116	1 668	–	4 507	1 612	–	5	68 260
Förvaltningsområde Norrmalmstorg														
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1968	1997	3 360	2 876	372	453		281	725			4 707
Kvasten 6 [2]	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	5 530	2 815	1 224	2 829		99				7 079
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	3 360	2 461	498	144		842				3 449
Norrmalm 2:62 [3]	Norrmalmstorg		1992	1996	20 4			194						194
Packerhuset 4 [4]	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1992/2008	14 140	11 204	3 954			499				15 657
Pumpstocken 10 [5]	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78/ 91/2000	1865/97/ 1901/29/ 94/ 96/ 97/2006	12 873	7 811	3 889	499		75		192	1	12 467
Rännilen 9	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	2 660	1 885	750			28				2 673
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	2 770	1 618	809	474		2				2 903
Rännilen 18 [6]	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/ 2009	7 130	4 874	1 441	376		272				6 962
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1921/39/ 2007	1902/42/ 64/90/2002	10 350	7 938	2 047			500	812			11 297
Skären 9	Smålandsgatan 16–20, Norrlandsgatan 8–10	2 195	1917	1984/2001/ 2020	16 170	10 966	1 682			284	797			13 769
Vikmannen 7 [7]	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 260	1918	1997/2023	1 730	2 879	1 173			87		609		4 748
Summa		17 669			90 472	57 838	17 694	4 978	–	2 569	2 274	801	1	85 595
Förvaltningsområde Väst														
Achilles 1 [5]	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	2 050	3 774	460	240		464				4 958
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkog. 12	1 662	1929	1911/91	9 730	7 612	979	266		877				9 131
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1964	1984/85	2 000	2 756				8				2 764
Medusa 1 [5][8]	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1960	1878/1991	1 682	1 286	242	271		104		308		2 206
Orgelpipan 7 [9]	Klarabergsgatan 55–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsg. 65–75, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 254	1979	1964/2001	12 690	10 038	8 421	1 969		1 661	12 450		1	30 535
Svärdfisken 2 [10]	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 18	1 353	1921	1851/1987	3 240	3 718	175		1 893	582	1 107			7 455
Summa		12 075			24 042	29 179	4 877	2 749	1 893	3 696	14 557	309	1	57 049
Totalt Affärsområde Stockholm		**41 568**			**15 275,4**	**135 870**	**33 426**	**9 389**	**1 893**	**10 772**	**18 443**	**1 104**	**7**	**210 904**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

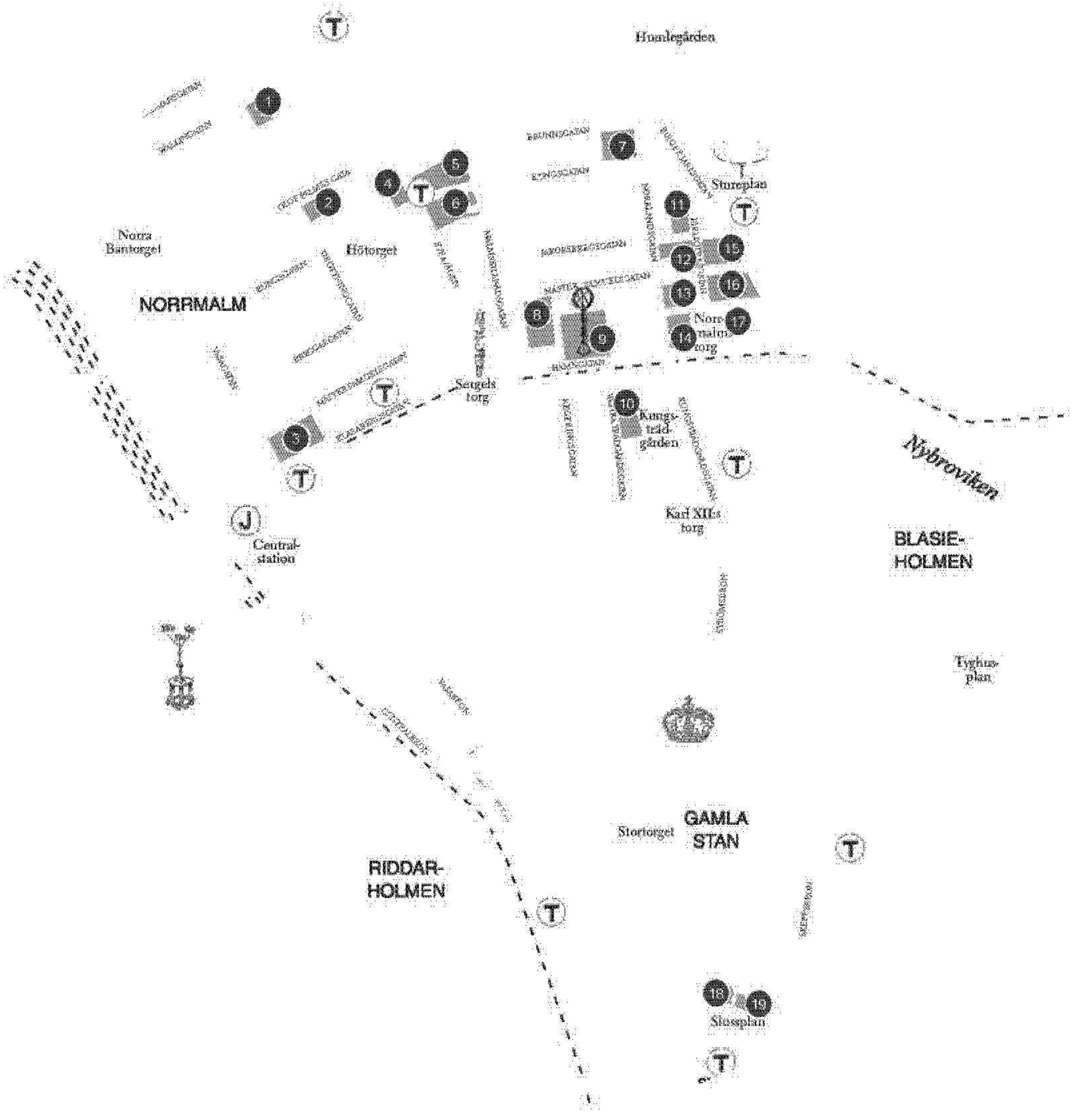
Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggn.-år	Taxeringsvärde 2023, mnkr	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE NK														
Förvaltningsområde NK Stockholm														
Hästen 19 [1] [9] och 20 [5] [9], Spektern 14 [5] [9]	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 56–60	6 875	1998	1915/91	5 309,0	11 119	21 752	2 381		9 900			16	99 168
Förvaltningsområde NK Göteborg														
Inom Vallgraven 10:9 [9]	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	695,0	4 861	3 998	591		983				16 433
Förvaltningsområde Parkaden														
Hästskon 10 [1] [9]	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsg. 28–38	4 921	1977	1964/95	479,6	884	1 043	715		11 523	21 514		1	35 680
Totalt Affärsområde NK		**18 316**			**4 477,6**	**16 864**	**32 793**	**3 687**	**–**	**16 406**	**21 514**	**–**	**17**	**91 281**
AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG														
Förvaltningsområde Göteborg														
Inom Vallgraven 3:2 [1]	Södra Hamngatan 37, Lilla Drottninggatan 3	784	2016	1856/2022	65,0							1 239		1 239
Inom Vallgraven 12:10 [2] [9]	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	255,2	10 893	3 278	589		914	1 275			16 449
Inom Vallgraven 12:11 [2]	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	2 138	1967/ 2010/11	1875/1929/96	148,2	1 829	1 769			933		773		4 704
Nordstaden 8:24	Postgatan 28–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–5, Spannmålsgatan 19, Nils Ericsonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 26–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/2005/11	3 080,0	36 979	24 048	1 615		9 569			56	88 265
Nordstaden GA 5 [5] [9]	Nordstadstorget med flera				954,8									–
Totalt Affärsområde Göteborg		**19 757**			**3 833,2**	**49 195**	**29 033**	**2 204**	**–**	**4 876**	**1 275**	**2 018**	**56**	**88 657**
TOTALT		**79 641**			**23 586,2**	**201 929**	**95 252**	**15 280**	**1 893**	**32 054**	**41 232**	**3 122**	**80**	**390 842**

1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad
2) Fastigheten innehas genom arrende.
3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
4) Fastigheten branschårjades 2017 och återuppbyggnaden färdigställdes 2023.
5) Fastigheten är byggnadsminnesmärkt.
6) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
7) Orgelloftsan 7 innehas med tomträtt. Avgälden uppgår årligen till 12,8 mnkr och är bunden till 31 oktober 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 555,0 mnkr.
8) Hästen 20 och Spektern 14 innehas med tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 5,6 mnkr årligen och är bunden till 30 april 2082. Avgälden för Spektern 14 uppgår årligen till 1,4 mnkr och är bunden till 30 september 2025. Taxeringsvärde för mark ingår med 79,0 mnkr.
9) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
10) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Hästskon 10 innehas med tomträtt. Avgälden uppgår årligen till 4,4 mnkr och är bunden till 31 augusti 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 137,8 mnkr. Del av uthyrbar yta ingår i NK-varuhuset i Stockholm.
11) Ägs av dotterbolaget Sbg Inom Vallgraven 6-9 AB. Efter en färdigställd ombyggnation redovisas fastighetens uthyrbara yta som bostäder.
12) Fastigheten är en del av av det omfattande utvecklingsprojektet Kvarteret Johanna.
13) 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 31 000 kvm.

För kartor och bilder se sidorna 112–114.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbestånd Stockholm



Fastighet/Byggår/Yta

1

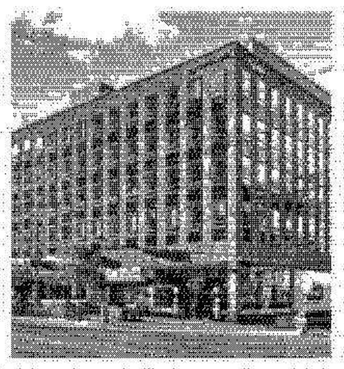
BREEAM
Grönlandet Södra 11
Byggår: 1911
Yta: 9 131 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

2

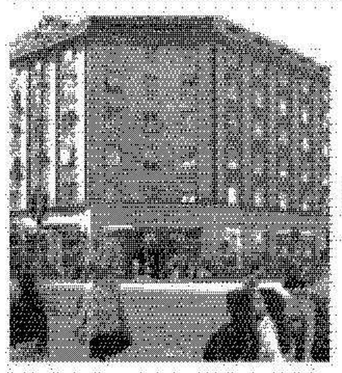
BREEAM
Svärdfisken 2
Byggår: 1851
Yta: 7 455 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



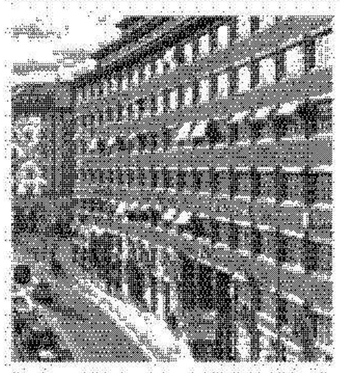
3

MILJÖBYGGNAD
Orgelpipan 7
Byggår: 1964
Yta: 30 535 kvm



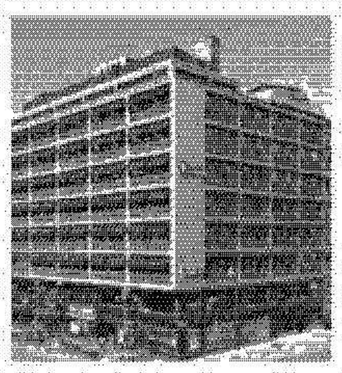
4

MILJÖBYGGNAD
Hästhuvudet 13
Byggår: 1919
Yta: 6 942 kvm



5

MILJÖBYGGNAD
Oxhuvudet 18
Byggår: 1931
Yta: 29 496 kvm

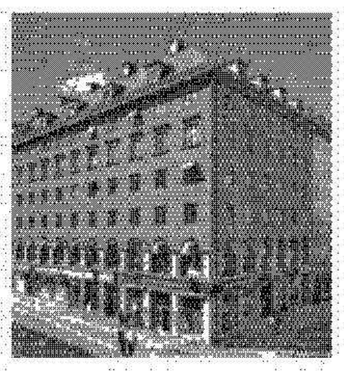


6

Järnplåten 28
Byggår: 1958
Yta: 9 208 kvm

FASTIGHETSBESTÅNDET

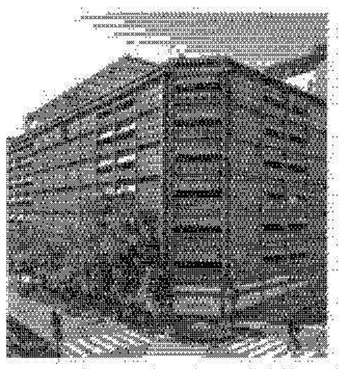
Fastighet/Byggår/Yta



7

BREEAM
Kåkenhusen 40
Byggår: 1926
Yta: 22 614 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



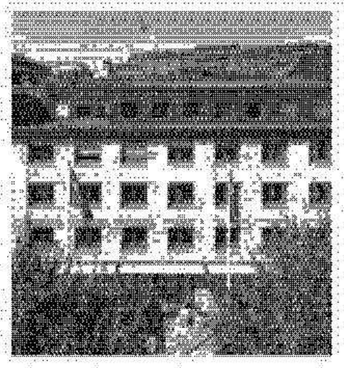
8

Hästskon 10
Byggår: 1964
Yta: 35 680 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

9

BREEAM
Hästen 19, 20 (NK)
Byggår: 1915
Yta: 39 168 kvm

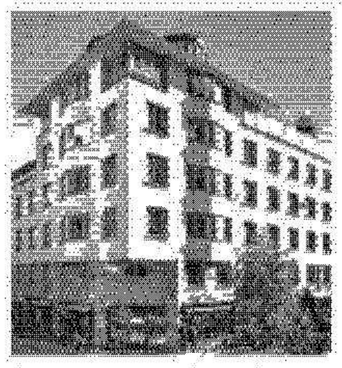


10

Kungliga Trädgården 5
Byggår: 1984
Yta: 2 764 kvm

11

Vildmannen 7
Byggår: 1897/2023
Yta: 4 748 kvm



12

BREEAM
Kvasten 2
Byggår: 1987
Yta: 4 707 kvm

12

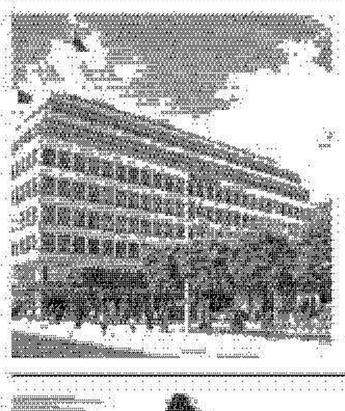
BREEAM
Kvasten 6
Byggår: 1917
Yta: 7 078 kvm

12

BREEAM
Kvasten 9
Byggår: 1978
Yta: 3 440 kvm

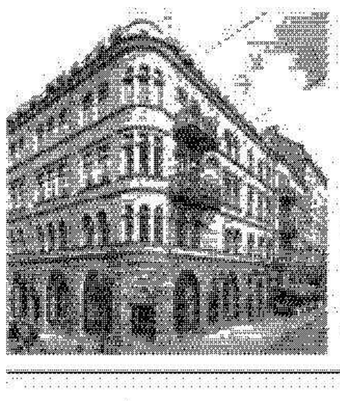
13

BREEAM
Skären 9
Byggår: 1984/2020
Yta: 13 789 kvm



14

Grenadiering
Packarhuset 4
Byggår: 1932
Yta: 15 357 kvm

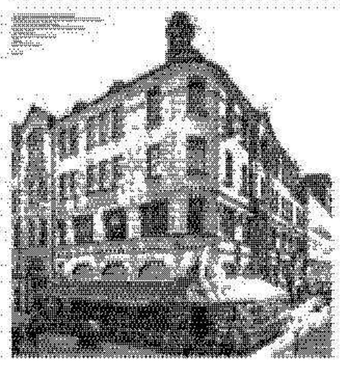


15

BREEAM
Pumpstocken 10
Byggår: 1865
Yta: 12 467 kvm

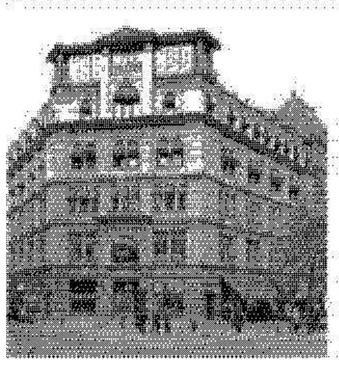
16

Rännilen 8
Byggår: 1900
Yta: 2 673 kvm



16

Rännilen 11
Byggår: 1902
Yta: 2 903 kvm

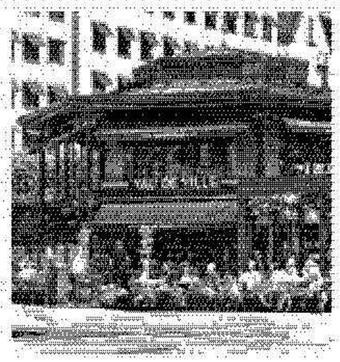


16

Rännilen 18
Byggår: 1888
Yta: 6 962 kvm

16

Rännilen 19
Byggår: 1902
Yta: 11 297 kvm

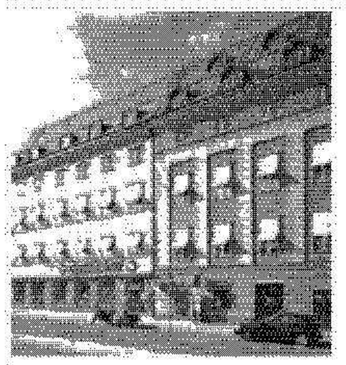


17

Norrmalm 2:63
Byggår: 1993
Yta: 194 kvm

18

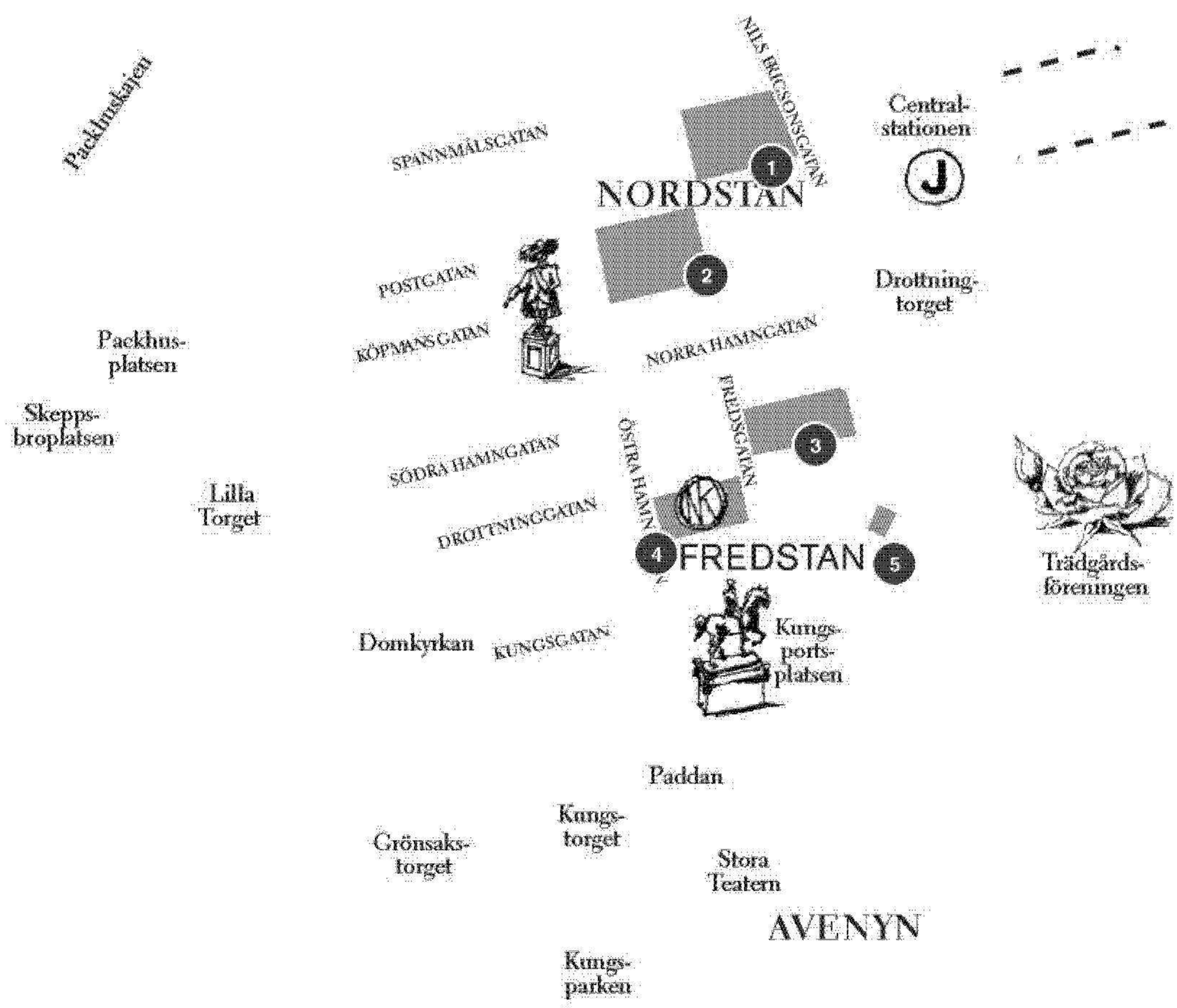
Medusa 1
Byggår: 1878
Yta: 2 206 kvm



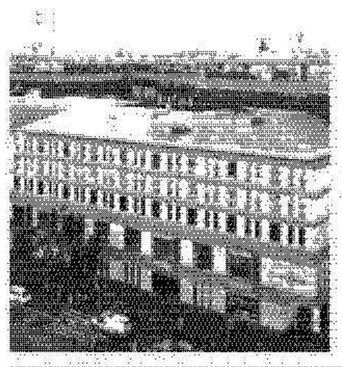
19

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

Fastighetsbestånd Göteborg



Fastighet/Byggår/Yta



1

BREEAM
Nordstaden 8:24
(Femman)
Byggår: 1972/2011
Yta: 45 056 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

2

BREEAM
Nordstaden 8:24
(Fyran)
Byggår: 1972
Yta: 21 209 kvm

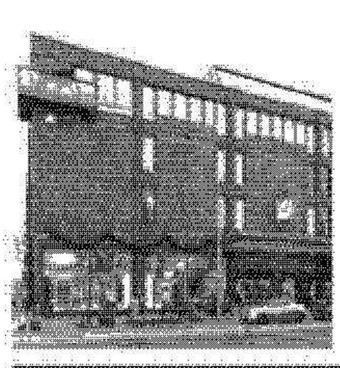
Fastighet/Byggår/Yta

3

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

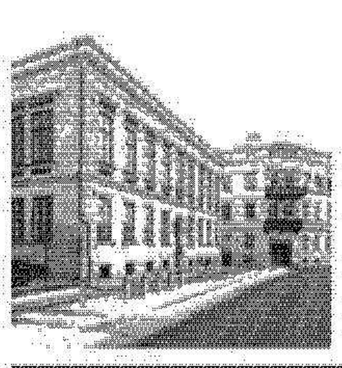
3

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



4

BREEAM
Inom Vallgraven 10:9
(NK)
Byggår: 1964
Yta: 16 433 kvm



5

Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856/2022
Yta: 1 239 kvm